

Sydvestens Boligselskab

5117-1 - Thors Kvarter

Godkendt på afdelingsmødet den 27. august 2008

Vedligeholdelsesreglement udarbejdet med udgangspunkt i Boligselskabernes Landsforening Standard-vedligeholdelsesreglement, november 1998, og efter reglerne i lov om leje af almene boliger - lov nr. 968 af 17. december 1997, og bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger - bekendtgørelse nr. 371 af 19. juni 1998

## Vedligeholdelsesreglement Model B med vedligeholdelseskonto

### B-ordningen - kort fortalt

Udlejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Udgifterne hertil afholdes over boligens vedligeholdelseskonto, som lejereren indbetaler til.

Vedligeholdelse udføres på lejerens foranledning af udlejeren eller lejereren, når udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto og

skal foretages så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Når boligen er opsagt til fraflytning, kan der ikke længere disponeres over beløb, som står på boligens vedligeholdelseskonto.

Lejereren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

#### Administration:

KAB

Vester Voldgade 17- 1552 København V - Tlf. 33 63 10 00

E-mail: kab@kab-bolig.dk - Hjemmeside: www.kab-bolig.dk

Vedligeholdelsesreglement

Side 1 af 10

## Sydkystens Boligselskab

5117-1 - Thors Kvarter

Godkendt på afdelingsmødet den 27. august 2008

### I Generelt

- |                                  |    |   |
|----------------------------------|----|---|
| <b>Reglernes ikrafttræden</b>    | 1. | Med virkning fra den 27. august 2008 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.  |
| <b>Ændring af lejekontrakten</b> | 2. | Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktsbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten. |
| <b>Beboerklagenævn</b>           | 3. | Uenighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet.                                       |

### II Overtagelse af boligen ved indflytning

- |                            |    |   |
|----------------------------|----|---|
| <b>Boligens stand</b>      | 1. | Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand.<br>Boligen kan ikke påregnes at være nyistandsat.   |
| <b>Syn ved indflytning</b> | 2. | I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejeret et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejeren indkaldes til synet.  |
| <b>Indflytningsrapport</b> | 3. | Ved indflytningssynet udarbejder udlejeret en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjede eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er tilstede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten. |

Administration:

KAB

Vester Voldgade 17- 1552 København V - Tlf. 33 63 10 00

E-mail: kab@kab-bolig.dk - Hjemmeside: www.kab-bolig.dk

Vedligeholdelsesreglement

Side 2 af 10

## Sydkystens Boligselskab

5117-1 - Thors Kvarter

Godkendt på afdelingsmødet den 27. august 2008

**Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger**

4. Hvis lejereren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejereren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejereren.
6. Udlejereren kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejereren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

### III Vedligeholdelse i boperioden

**Boligens vedligeholdelseskonto**

1. Udlejereren vedligeholder boligen indvendigt med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i boperioden.
2. Vedligeholdelse kan udføres, når udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto og skal foretages så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.
3. Til dækning af udgifterne indbetaler lejereren et månedligt beløb via huslejen på boligens vedligeholdelseskonto. Udlejereren fastsætter beløbet.
4. Vedligeholdelsen udføres af udlejereren på lejerens foranledning. Lejereren kan også selv udføre vedligeholdelsen mod dokumentation af afholdte udgifter.
5. Udgifterne til vedligeholdelse skal dokumenteres på boligens vedligeholdelseskonto. Hver gang der er foretaget udbetalinger fra kontoen og senest 3 måneder efter hvert regnskabsårs afslutning, får lejereren meddelelse fra udlejereren om kontoens aktuelle størrelse.

#### Administration:

KAB

Vester Voldgade 17- 1552 København V - Tlf. 33 63 10 00

E-mail: kab@kab-bolig.dk - Hjemmeside: www.kab-bolig.dk

Vedligeholdelsesreglement

Side 3 af 10

## Sydkystens Boligselskab

5117-1 - Thors Kvarter

Godkendt på afdelingsmødet den 27. august 2008

### Særlig udvendig vedligeholdelse

6. Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit V være bestemt, om lejeren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.
7. Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

### Udlejers vedligeholdelsespligt

8. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige. Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.
9. *Udlejer* sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. *Udlejer* afholder alle udgifter i denne forbindelse.
10. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 8.

### Anmeldelse af skader

11. Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejeren straks meddele dette til udlejeren. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

#### Administration:

KAB.

Vester Voldgade 17 -1552 København V - Tlf. 33 63 10 00

E-mail: kab@kab-bolig.dk - Hjemmeside: www.kab-bolig.dk

Vedligeholdelsesreglement

Side 4 af 10

Sydkystens Boligselskab

5117-1 - Thors Kvarter

Godkendt på afdelingsmødet den 27. august 2008

## IV Ved fraflytning

- |                                      |   |
|--------------------------------------|---|
| Ingen istandsættelse ved fraflytning | 1. Når boligen er opsagt til fraflytning, kan der ikke længere disponeres over beløb på boligens vedligeholdelseskonto. Boligen istandsættes ikke ved fraflytning, med undtagelse af istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse. Boligen afleveres til den tilflyttende lejer med de midler, der eventuelt står på kontoen på overdragelsestidspunktet.                           |
| Misligholdelse                       | 2. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.<br>3. Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.                                 |
| Ekstraordinær rengøring              | 4. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.  |
| Syn ved fraflytning                  | 5. Udlejeren foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejeren indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.  |
| Fraflytningsrapport                  | 6. Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder der er misligholdelse eller betales af udlejeren.<br>7. Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten. |
| Oplysning om istandsættelsesudgifter | 8. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til eventuel  |

Administration:

KAB.

Vester Voldgade 17 -1552 København V - Tlf. 33 63 10 00

E-mail: kab@kab-bolig.dk - Hjemmeside: www.kab-bolig.dk

Vedligeholdelsesreglement

Side 5 af 10

## Sydkystens Boligselskab

5117-1 - Thors Kvarter

Godkendt på afdelingsmødet den 27. august 2008

istandsættelse som følge af misligholdelse.

### Endelig opgørelse

9. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne som følge af misligholdelse til lejereren uden unødigt forsinkelse og med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, og hvad de har kostet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.
10. I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

### Arbejdets udførelse

11. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.

### Istandsættelse ved bytning

12. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

## V Særlig udvendig vedligeholdelse (jvf. III, 4)

### Haver

1. *Boliger med tilhørende haver vedligeholdes af lejer med græsslåning. Hække skal holdes fri for ukrudt og skal klippes både ind- og udvendigt og i højden (maksimal højde 1,80 m) minimum 2 gange om året og 1. gang inden Sct. Hansdag.  
Træhegn vedligeholdes af lejer, og maling udleveres ved henvendelse til ejendomskontoret.*

### Snerydning

2. *Lejer sørger for snerydning på flisegang fra hoveddør til adgangssti. Det gælder dog ikke for de 8 ældreboliger, hvor udlejer sørger for snerydningen.  
Ved boliger med trapper og repos sørger lejer for at rydde sne og udføre glatførebekæmpelse på trappe og repos.*

#### Administration:

KAB.

Vester Voldgade 17 -1552 København V - Tlf. 33 63 10 00

E-mail: kab@kab-bolig.dk - Hjemmeside: www.kab-bolig.dk

Vedligeholdelsesreglement

Side 6 af 10

## Sydvestens Boligselskab

5117-1 - Thors Kvarter

Godkendt på afdelingsmødet den 27. august 2008

- Postkasser
3. *Lejer sørger for med jævne mellemrum at rengøre postkassen.*
  - 4.
  - 5.

## VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse (jvf. IV, 1)

- Stuer, værelser og entr\_  
*Vægbehandling*
1. *Vægge i stuer/værelser/entr\_ er ved indflytningen malet med gradering og må ikke tapetseres.*  
  
*og kan vedligeholdes med følgende malingstyper:  
Akrylplastmaling*
- Loftbehandling*
2. *Vedligeholdes med akrylplastmaling.*
- Køkken**  
*Vægbehandling*
3. *Under skabe skal vægge males med vaskbart akrylplastmaling.*
- Loftbehandling*
4. *Vedligeholdes med akrylplastmaling.*
- Badeværelse**  
*Vægbehandling*
5. *Væg- og gulvfliser afkalkes med jævne mellemrum.*
- Loftbehandling*
6. *Males med akrylplastmaling minimum glans 25.*

### Administration:

KAB.

Vester Voldgade 17 -1552 København V - Tlf. 33 63 10 00

E-mail: kab@kab-bolig.dk - Hjemmeside: www.kab-bolig.dk

Vedligeholdelsesreglement

Side 7 af 10

## Sydkystens Boligselskab

5117-1 - Thors Kvarter

Godkendt på afdelingsmødet den 27. august 2008

- Træværk**
7. *Træværk vedligeholdes med modehvid minimum glans 25.*
- Lakerede trægulve skal vedligeholdes med vandbaseret gulvlak - eventuel kontakt ejendomskontoret.*
- Inventar**
8. *Køkkenlåger og skabslåger kan males med hvid acrylplastmaling minimum glans 25.*
- 9.
- 10.
- 11.
- 12.
- 13.
- 14.
- 15.

### Administration:

KAB.

Vester Voldgade 17 -1552 København V - Tlf. 33 63 10 00

E-mail: kab@kab-bolig.dk - Hjemmeside: www.kab-bolig.dk

Vedligeholdelsesreglement

Side 8 af 10



Sydkystens Boligselskab

5117-1 - Thors Kvarter

Godkendt på afdelingsmødet den 27. august 2008

## VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

**Boligens standard ved leje-  
målets begyndelse**

1. Boligen overdrages normalt til lejerens uden istandsættelse. Boligen fremtræder derfor vedligeholdt i et omfang svarende til det hidtidige forbrug på boligens vedligeholdelseskonto. *Der kan forefindes huller efter ophæng.*
2. Boligen vil herudover kun blive istandsat efter lejerens overtagelse af boligen, hvor der efter udlejerens skøn er et ekstraordinært behov for det eller som følge af misligholdelse efter den fraflyttende lejer. Istandsættelsesarbejde af denne karakter afholdes ikke over boligens vedligeholdelseskonto.

**Slid og ælde**

3. Boligen kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

**Farvevalg**

4. Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.

**Gulve**

5. *Gulvene kan have farveforskelle, hvor der har ligget tæpper eller lignende. Mindre ridser og misfarvninger kan forekomme.*
- 6.
- 7.
- 8.
- 9.
- 10.

**Administration:**

KAB.

Vester Voldgade 17 -1552 København V - Tlf. 33 63 10 00

E-mail: kab@kab-bolig.dk - Hjemmeside: www.kab-bolig.dk

Vedligeholdelsesreglement

Side 9 af 10

**Sydkystens Boligselskab**

**5117-1 - Thors Kvarter**

**Godkendt på afdelingsmødet den 27. august 2008**

**Administration:**

KAB.

Vester Voldgade 17 -1552 København V - Tlf. 33 63 10 00

E-mail: kab@kab-bolig.dk - Hjemmeside: www.kab-bolig.dk

**Vedligeholdelsesreglement**

Side 10 af 10