

Vedligeholdelsesreglement udarbejdet med udgangspunkt i Boligselskabernes Landsforening Standardvedligeholdelsesreglement, 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 A

A-ordningen - kort fortalt

For de 7 almene familieboliger og de 4 almene ældreboliger gælder A-ordningen med normalistsandsættelse jf. lov om leje af almene boliger § 26.

Lejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Lejeren er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Ved fraflytning gennemfører udlejeren en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

For de 7 almene medejerboliger gælder ligeledes A-ordning - men dog således at reglerne på en række punkter er fraveget og tilpasset den særlige struktur for medejerboliger. Fravigelserne er godkendt af By- og Boligministeriet, og vil fremgå særskilt af de pågældende bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet. Der kan for medejerboligernes vedkommende ikke skiftes til en anden type vedligeholdelsesordning.

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 8

Godkendt på Afdelingsmødet, den 25. januar 2016

I Generelt

- Reglernes ikrafttræden** 1. Med virkning fra den 25. januar 2016 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.
- Ændring af lejekontrakten** 2. Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.
- Beboerklagenævn** 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

- Boligens stand** 1. Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand.

Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte. Dette gælder dog ikke for de almene medejerboliger.

Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte.

- Syn ved indflytning** 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.

Indflytningsrapport

3. Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren en indflytningsrapport, hvor lejereren kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejereren ved synet eller sendes til lejereren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.

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 udlejeren.
5. Udlejeren 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

Lejerens vedligeholdelsespligt

1. Lejereren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejereren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Lejereren af en almen medejerbolig har endvidere pligt til at vedligeholde og foretage nødvendig udskiftning af samtlige de bygningsdele, som lejereren har indsat i boligen.

2. Lejereren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Særlig udvendig vedligeholdelse

3. Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit V være bestemt, om lejereren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.

4. 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

5. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige.

I relation til de almene familieboliger og de almene ældreboliger, er det udlejeren, der 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. For de almene medejerboliger gælder bestemmelsen i pkt. III 1.

6. Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse.
7. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 5. Dette gælder ikke for de almene medejerboliger.

Anmeldelse af skader

8. 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.

IV Ved fraflytning

Normalstandsættelse ved fraflytning

1. Ved fraflytning udføres en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig
 - hvidtning eller maling af lofter og overvægge
 - maling eller tapetsering af vægge
 - rengøring.

Pkt. IV 1. og 2. gælder ikke for almene medejerboliger

Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af udlejeren, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejeren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementet.

- mentets afsnit VI.
2. Lejeren afholder udgifterne til normalstandsættelsen, men udlejereren overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, vil udlejereren således helt have overtaget udgiften til normalstandsættelsen.
 3. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.
 4. 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.
 5. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.
 6. Normalstandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.
 7. Udlejereren 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.
 8. Ved synet udarbejder udlejereren en fraflytningsrapport.
 9. 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**
10. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejerens skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf.
- Endelig opgørelse**
11. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejerens uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan lejerens andel af udgifterne er beregnet. Istidsættelsesarbejder som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.
12. I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.
- Arbejdets udførelse**
13. Istidsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.
- Istidsættelse ved bytning**
14. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.
- V Særlig udvendigt vedligeholdelse**
(jvf. III, 4)
1. **Glatførebekæmpelse på sti til bolig samt hovedsti**
- Den enkelte lejer skal sørge for at iværksætte glatførebekæmpelse på forbindelsessti i tilknytning til den enkelte bolig.

2. Maling/oliering af udvendigt træværk

Det påhviler lejereren at vedligeholde udvendigt træværk for så vidt angår maling/oliering. Udgifter til de nødvendige materialer afholdes af afdelingen.

Udvendigt træværk på vinduer og døre vedligeholdes af udlejereren.

Vægbeklædning og plankeværker af cedertræ må ikke males/olieres.

3. Pasning af hække og buske

Lejeren har pligt til at vedligeholde, klippe og beskære beplantningen på egen side i haven, som er tillagt boligen. Der må højst være udlæggere på 12 cm. Når beplantningen danner skel til fællesarealerne, har lejereren vedligeholdelsespligten på begge sider af denne.

Hæk imellem boligerne må ikke være højere end plankeværket.

4. Vedligeholdelse af eventuelle læhegn, pergolaer, udestuer

Al vedligeholdelse af bygningsdele, som lejereren har ret til at opsætte udenfor boligen i henhold til det til enhver tid gældende råderetreglement, påhviler lejereren.

- 5 Der opstilles ikke containere til storskrald i afdelingen. Lejeren har derfor pligt til at bortskaffe storskrald, haveaffald og lign. i henhold til det til enhver tid gældende kommunale affaldsregulativ.

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

Cederbo

En afdeling under Herlev Boligselskab v/KAB

- Fliser i de almene medejerboliger**
1. Lejeren er forpligtet til at deponere fliser svarende til 1m² pr. rum, hvor der er anvendt fliser på vægge og gulve. Hvis der er anvendt forskellige typer fliser i samme rum, skal der deponeres 1m² for hver flisetype.
- VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen**
- Boligens standard ved lejemalets begyndelse**
1. Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte. Dette gælder ikke for de almene medejerboliger.
 2. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.
- Slid og ælde**
3. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve 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.