

Herlev Boligselskab

3908-6 Kagsgårdens Boliger

Vedtaget på afdelingsmøde den 23. november 2015

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 A normalistsandsættelse

A-ordningen - kort fortalt

Lejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling af gulv, vægge, loft og træværk m.v. 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.

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

Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift B i forhold til boperiodens længde.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Administration:

KAB

Vester Voldgade 17 - 1552 København V - Tlf. 33 63100

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

Vedligeholdelsesreglement

Side 1 af 7

Herlev Boligselskab

3908-6 Kagsgårdens Boliger

Vedtaget på afdelingsmøde den 23. november 2015

- | | | |
|--|-----------|--|
| | I | Generelt |
| Reglernes ikrafttræden | 1. | Med virkning fra den 9. januar 2001 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. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte. |
| Syn ved indflytning | 2. | I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejeren 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 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 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 lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren 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 |

Administration:

KAB

Vester Voldgade 17 - 1552 København V - Tlf. 33 63100

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

Vedligeholdelsesreglement

Side 2 af 7

Herlev Boligselskab

3908-6 Kagsgårdens Boliger

Vedttaget på afdelingsmøde den 23. november 2015

udbedres. Lejeren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

III Vedligeholdelse i boperioden

- Lejerens vedligeholdelsespligt**
1. Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, herunder træværk, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.
 2. Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.
- Udlejerens vedligeholdelsespligt**
3. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige.
Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, håndvaske, badekar, køleskabe, komfurer og lignende, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.
Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse.
 4. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 3.
- Anmeldelse af skader**
5. 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

- Normalistsandsættelse ved fraflytning**
1. Ved fraflytning udføres en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning eller maling af lofter og vægge, maling eller tapetsering af vægge samt rengøring.

Administration:

KAB

Vester Voldgade 17 - 1552 København V - Tlf. 33 63100

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

Vedligeholdelsesreglement

Side 3 af 7

Herlev Boligselskab

3908-6 Kagsgårdens Boliger

Vedtaget på afdelingsmøde den 23. november 2015

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 vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.

2. Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift med 1% pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, vil udlejeren således helt have overtaget udgiften til normalistsandsættelsen.
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. Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.
7. 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.
8. Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren.
9. Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter, såfremt denne

Misligholdelse

Ekstraordinær rengøring

Undladelse af normalistsandsættelse

Syn ved fraflytning

Fraflytningsrapport

Administration:

KAB

Vester Voldgade 17 - 1552 København V - Tlf. 33 63100

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

Vedligeholdelsesreglement

Side 4 af 7

Herlev Boligselskab

3908-6 Kagsgårdens Boliger

Vedtaget på afdelingsmøde den 23. november 2015

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 udlejerens lejerer skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.

Endelig opgørelse

11. Udlejerens sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejerens uden unødige forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan lejerens andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde 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. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.

Istandsættelse ved bytning

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

V Særlig udvendig vedligeholdelse

Der er ingen udvendig vedligeholdelse.

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

Stuer, værelser og entré

Vægbehandling

1. Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret/malet med *standard tapet eller malerbehandlet Rutex/filt med plastmaling*, og kan vedligeholdes med følgende tapet- og malingstyper:
Tapet: Nedtagning af gammelt tapet. Klargøring og udgipsning, afslibning og opsætning af nyt tapet uden overlæg.

Malerbehandling af Rutex/filt: Afvaskning, udspartling, afslibning og pletgrundning. Overfladebehandles med plastmaling som Flutex

Administration:

KAB

Vester Voldgade 17 - 1552 København V - Tlf. 33 63100

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

Vedligeholdelsesreglement

Side 5 af 7

Herlev Boligselskab

3908-6 Kagsgårdens Boliger

Vedtaget på afdelingsmøde den 23. november 2015

- 5 eller tilsvarende kvalitetsmaling.*
- Lejligheder med følgende: *tapet, strukturmaling, hessian, skum-, velur-, vinyl- og tekstiltapet eller lign, må forvente at betale for ekstra arbejde for nedtagning ved fraflytning.*
- Alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt.
- Loftbehandling** 2. *Afmaskning, udspartling med sandspartelmasse, pletgrundning og maling med plastmaling som Flutex 5 eller tilsvarende kvalitetsmaling.*
- Køkken**
Vægbehandling 3. *Som 1, dog skal malede vægoverflader vedligeholdes med mug- og skimmel forebyggende maling.*
- Loftbehandling** 4. *Afmaskning, udspartling med sandspartelmasse, pletgrundning og maling med plastmaling.*
- Badeværelse**
Vægbehandling 5. *Malede vægoverflader vedligeholdes med mug- og skimmel forebyggende vådrumsmaling.*
- Fliseoverflader må ikke males.*
- Loftbehandling** 6. *Som 5.*
- Træværk** 7. *Døre, indfatninger, fodpaneler og andet træværk vedligeholdes med ASnedkeri finish@ glans 40.*
Hvis overfladen er oliebehandlet skal de behandles med olie. Lakeret overflader lakeres med interiør lak.
- Behandling af malede overflader skal udføres håndværksmæssigt korrekt.*
- Inventar** 8. *Vedligeholdes med ASnedkeri finish@ glans 15.*
Nyere køkkenskabe eller skabslåger med laminat beklædning må ikke males.
- Gulve** 9. *Gulvene er bøgemarket og skal vedligeholdes med vandbaseret lak i henhold til leverandørens anvisninger og udføres håndværksmæssigt korrekt.*

Administration:

KAB

Vester Voldgade 17 - 1552 København V - Tlf. 33 63100

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

Vedligeholdelsesreglement

Side 6 af 7

Herlev Boligselskab

3908-6 Kagsgårdens Boliger

Vedttaget på afdelingsmøde den 23. november 2015

Ønsker man anden form eller type for gulvbelægning, såsom ludbehandling, hvidpigmentering, mv. vil der kræves reetablering ved fraflytning.

Altan

10. Der må ikke bores i altanens gulvkonstruktion. Gulve kan males med betonmaling.

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standard ved lejemalets begyndelse

1. Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte.
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.