

Herlev Boligselskab
3911-0 Tubberupvænge I
Vedtaget på afdelingsmødet den 13. juni 2001

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 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.

I Generelt

- Reglernes ikrafttræden** 1. Med virkning fra den 13. juni 2001 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.
- Ændring af lejekontrakten** 2. Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktsbestemmelser. 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.
- Boligen må ikke påregnes at være nyistandsat og det må accepteres, at der kan forekomme istandsættelsesarbejder ved overtagelse af boligen.
- 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 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.

**Herlev Boligselskab
3911-0 Tubberupvænge I
Vedtaget på afdelingsmødet den 13. juni 2001**

- 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.
 5. 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 maling og tapetsering samt lakering af gulve i boperioden. Beløb trækkes over vedligeholdelseskonto.
 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 kan 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.
- Særlig udvendig vedligeholdelse**
6. 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.

Glashuse og fællesarealer

Lejer er forpligtiget til at deltage i vedligeholdelse af glashusene, samt delvis vedligeholdelse af fællesarealerne.

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 ved lige.
Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, emhætter, elektrisk udsugning, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.
Udlejer foretager ikke udskiftning af ruder og inventar, dersom lejer må antages at have handlet forsætligt eller groft uagtsomt.
9. Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af den af afdelingen oprindeligt monterede kasselås. Lejer modtager tre nøgler til boligen ved indflytning og afholder herefter selv alle udgifter til nøgler.
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.

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.

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, fraflytningen. 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 og skal betales af fraflytter og hvilke der på grund af slid og ælde skal betales af udlejeren.

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. |

Herlev Boligselskab
3911-0 Tubberupvænge I
Vedtaget på afdelingsmødet den 13. juni 2001

- Oplysning om istandsættelsesudgifter** 8. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejerens skriftlig oplysning om den anslåede udgift til eventuel istandsættelse som følge af misligholdelse.
- Endelig opgørelse** 9. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne som følge af misligholdelse til lejerens uden unødige forsinkelse og med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, og hvad de har kostet. Istandsættelsesarbejder 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 udlejers foranledning.
- Istandsættelse ved bytning** 12. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

V Særlig udvendig vedligeholdelse
(jvf. III, 4)

- 1** *Boliger med tilhørende haver, terrasser og eventuelle glashuse vedligeholdes af lejer inkl. klipning af hæk, så haverne fremtræder pæne og velvedligeholdte.*

Hækkene skal klippes en gang årligt på den indvendige side. Hækken må højst være 1,80 meter høj.

Plantning af træer må kun ske i en afstand af mindst 2 meter fra bygninger/bygningsdele herunder kloakbrønde.

Der må ikke plantes træer og buske, der kan ødelægge hækken eller anden beplantning.

Beplantning må ikke være til gene for naboerne

VI

Lejer er forpligtiget til at deltage i rengøring og vedligeholdelse af glashusene.

Nærmere beskrivelse af dette findes i beboermappen kap. 8 side 1 - 2.

Beboerne er ligeledes forpligtigede til at deltage i vedligeholdelsen af områderne omkring glashusene. Dette er nærmere beskrevet i beboermappe kap. 8 side 3.

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

Stuer, værelser og entr, Vægbehandling

1. Vægge i stuer og værelser er ved indflytningen tapetseret/malet med *standard savsmulds tapet eller klargjort til opsætning af tapet* og kan vedligeholdes ed følgende eller tilsvarende tapet- og malingstyper:

Tapet: Nedtagning af gammelt tapet. Klargøring og udgipsning, afslibning og opsætning af nyt tapet uden overlæg. Følgende tapet- og malingstype eller vægbeklædninger må ikke benyttes: Strukturmaling, hessian, træpaneler, skum- velour-, vinyl- og tekstiltapet eller lign. Hvis der i boperioden bliver vedligeholdt med disse materialer, kan udgiften ikke godkendes over vedligeholdelseskontoen. Endelig skal det udførte fjernes ved fraflytning eller for fraflytters regning.

Loftbehandling

2. *Afmaskning, udspartling med sandspartelmasse, pletgrunding og maling med plastmaling som Flutex 5, Flügger eller tilsvarende. Der kan efter aftale med ejendomsbeste- ren opsættes "glat glasfilt uden struktur" til forebyggelse af revnedannelse.*

Herlev Boligselskab
3911-0 Tubberupvænge I
Vedtaget på afdelingsmødet den 13. juni 2001

- Køkken**
Vægbehandling
3. Som 1, dog skal malede vægoverflader vedligeholdes med mug- og skimmel - forebyggende maling svarende til Deksoplast 15 fra Flügger. Der kan efter aftale med ejendoms- mesteren opsættes "filt" til forebyggelse af revne- dannelse.
- Eventuelle fliser må ikke overmales.*
- Loftbehandling*
4. Som i stuen.
- Badeværelse**
Væg- og loftsbehandling
5. Afoaskning, udspartling med sandspartelmasse, pletgrunding og maling med mug- og skimmel - forebyggende maling som Deksoplast 15 fra Flügger eller tilsvarende. Der kan efter aftale med ejendoms- mesteren opsættes "glat glasfilt uden struktur" til forebyggelse af revnedannelse.
- Træværk**
6. Døre, paneler og andet træværk vedligeholdes med "snedkeri finish" fra Flügger glans 40 eller tilsvarende.
- Behandling af malede overflader: Afoaskning, slibning, udspartling med akryl spartelmasse, slibning, grunding og maling med plastikmaling interiør 40 på vandbasis.*
- Inventar**
7. Køkkenskabe og skabslåger af laminat må ikke males.
- Gulve, trappe og dørtrin.**
8. Gulvene er Bøgeparket lakeret med en stærk tokomponent lak.
- Behandling: Rengøring sker ved støvsugning eller med en opvredet klud. Gulvask med sæbespånvand, der må aldrig bruges sulfo. Vandforbruget skal være moderat med hurtigt eftertørring.*
- Før lakering skal der tillige vaskes med eddikesurt vand, 2 dl. 32 % eddikesyre til en spand vand.*
- Til lakering skal benyttes vandbaseret lak. Lakpåføring skal ske på langs af brædderne. Påføring kan ske med pensel eller rulle (mohairrulle).*

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standard ved lejemalets 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 være 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.
Dog skal helhedsindtrykket være pænt. Borter og dekorationer kan ikke accepteres.

Tilflytter må acceptere, at der på det malede træværk, vægge og inventar er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i tilflytterens smag.

Træværk kan have farveforskel i samme rum, da der kun males træværk, hvor dette har været misligholdt.

Toilet

5. *Vægge fremstår med malet glasvæv, endeboliger har vægge med fliser ved bad og malede overvægge.*

Gulve er vinyl. Der kan være farveforskelle på gulve.

Boligen har bruser.

Tilflytter må acceptere, at der kan være opsat udstyr, der ikke

Herlev Boligselskab
3911-0 Tubberupvænge I
Vedtaget på afdelingsmødet den 13. juni 2001

nødvendigtvis falder i tilflytterens smag.

Gulve

6. *Gulvene kan have farveforskelle, hvor der har ligget tæpper eller lignende. Mindre ridser, misfarvninger og sætninger kan forekomme. Gulve i køkkenet er parket.*

Køkken

7. *Væggene kan fremstå med fliser fra køkkenbord til underkant af overskabe eller med malede overflader.*

Køkkenbordspladen kan fremstå i formica eller træ.

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 (af 2001 v. 1,0)

Side 10 af 10