

**Herlev Boligselskab
3912-8 Tubberupvænge II**

Godkendt på afdelingsmøde den 12. juni 2001

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

Lejeren betaler hver måned et beløb til en vedligeholdelseskonto. Pengene skal gå til boligens indvendige vedligeholdelse til maling af lofter og vægge samt lakering af gulve og lister på køkkenbordets for- og bagkant og endelig til eventuel maling af indvendig træværk.

I praksis får lejer en rekvisition til en farvehandel af ejendomsmesteren, så man kan købe varer med rabat. Man afleverer kassebonen til ejendomsmesteren, derefter trækkes pengene fra vedligeholdelseskontoen. Man kan også bestille en håndværker; han skal så aflevere regningen til ejendomsmesteren, og får så sine penge. I sidstnævnte tilfælde er der ikke råd til så meget vedligeholdelse, som hvis man udfører arbejdet selv.

Når boligen er opsagt til fraflytning, kan man ikke længere disponere over beløb, som står på boligens vedligeholdelseskonto. Så må man selv betale for istandsættelsen.

Det er boligselskabet, der har juridisk ansvar for den indvendige vedligeholdelse – og har derfor både ret og pligt til at udføre manglende vedligeholdelse. Det sker i praksis som en skriftlig påtale til lejeren. Hvis lejeren ikke foranlediger, at vedligeholdelse sættes i gang efter sådan en påtale, betragtes forholdet som misligholdelse.

Er der penge på vedligeholdelseskontoen, skal disse bruges først.

Boligselskabet kan derudover beslutte, at vedligeholde en bolig på fællesskabets regning. Det sker normalt kun, hvis et normalt slid er så fremskredent, at der skal udskiftes gulve, køkkenbord el.lign.

Hvis der er tale om misligholdelse, skal lejer selv afholde alle udgifter til istandsættelsen.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Når du ønsker at bruge af vedligeholdelseskontoen, skal du altid henvende dig på ejendomskontoret, inden du går i gang. Her kan du få råd og vejledning, om hvordan reglerne skal bruges.

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 9

**Herlev Boligselskab
3912-8 Tubberupvænge II**

Godkendt på afdelingsmøde den 12. juni 2001

- | | | |
|--|-----------|--|
| | I | Generelt |
| Reglernes ikrafttræden | 1. | Med virkning fra den 12. juni 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 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 indføjet 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. |
| 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 udlejeret. |
| | 5. | Udlejeret kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal ud- |

**Herlev Boligselskab
3912-8 Tubberupvænge II**

Godkendt på afdelingsmøde den 12. juni 2001

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

III Vedligeholdelse i boperioden

- Boligens vedligeholdelseskonto**
1. Udlejeren vedligeholder boligen indvendigt med maling af lofter, vægge samt lakering af gulve og køkkenbordets for- og bagkant 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 lejeren et månedligt beløb via huslejen på boligens vedligeholdelseskonto. Udlejeren fastsætter beløbet.
 4. Vedligeholdelsen udføres af udlejeren på lejerens foranledning. Lejeren kan også selv udføre vedligeholdelsen mod dokumentation af afholdte udgifter.
 5. Kvitteringer fra indkøb af materialer og/eller håndværkerregninger afleveres på ejendomsmesterens kontor, og beløbene trækkes så på vedligeholdelseskontoen. Hver gang der er foretaget udbetalinger fra kontoen og senest 3 måneder efter hvert regnskabsårs afslutning, får lejeren meddelelse fra udlejeren om kontoens aktuelle størrelse.
- 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.
- Udlejers vedligeholdelsespligt**
8. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige.

**Herlev Boligselskab
3912-8 Tubberupvænge II**

Godkendt på afdelingsmøde den 12. juni 2001

Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, el-afbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaske-maskiner 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 forsætteligt eller groft uagtsomt.

9. Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af den af afdelingen oprindeligt monterede lås på adgangsdøren til lejligheden. Lejer modtager 3 nøgler til boligen og 3 nøgler til fællesrum ved indflytning og afholder herefter selv alle udgifter til nøgler. Ved fraflytning skal alle de udleverede nøgler med de rigtige numre på, afleveres til udlejer.
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 med f.eks. vand, kloak, fliser, regnvand, glas m.m. 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

**Herlev Boligselskab
3912-8 Tubberupvænge II**

Godkendt på afdelingsmøde den 12. juni 2001

- 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.
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 istandsættelse som følge af misligholdelse.
- Endelig opgørelse** 9. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne som følge af misligholdelse til lejeren uden unødigt forsinkelse og med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, og hvad de har kostet. Istand- sættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.
10. I den endelige opgørelse kan lejers samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10% i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.
- Arbejdets udførelse** 11. Istand- sættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.
- Istandsættelse ved bytning** 12. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved

**Herlev Boligselskab
3912-8 Tubberupvænge II**

Godkendt på afdelingsmøde den 12. juni 2001

øvrige fraflytninger.

V Særlig udvendig vedligeholdelse
(jvf. III, 4)

1. Boliger med tilhørende haver og terrasser vedligeholdes af lejer inkl. klipning af hæk, så haverne fremtræder pæne og vel vedligeholdte.

Hækken må højst være 1.80 meter høj i naboskel og højst 1,20 meter høj mod fællesarealerne.

Der må ikke plantes op ad ejendommens bygningsdele.

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

Der må ikke plantes skovtræer (eg, bøg og birk).

Der må ikke plantes træer og buske der kan ødelægge hækken eller blive til gene for naboer.

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

Stuer, værelser og entre
Vægbehandling

1. Vægge i stuer/værelser/entre, er ved indflytningen malerbehandlet med Rutex (savsmuldstopet) med plastikmaling, og kan vedligeholdes med følgende eller tilsvarende tapet- og malingstyper:

Tapet: Nedtagning af gammelt tapet. Klargøring og udgipsning, afslibning og opsætning af nyt tapet uden overlæg.

Malerbehandling af Rutex: Afoaskning, udspartling, afslibning og pletgrundning. Overfladebehandles med plastmaling som Flutex 5 eller tilsvarende kvalitetsmaling.

Dog må følgende tapet- og malingstype eller vægbeklædninger ikke benyttes: Strukturmalning, hessian, træpaneler, skum- velour-, vinyl-, tekstiltapet og border. Hvis der i boperioden bliver

Herlev Boligselskab
3912-8 Tubberupvænge II

Godkendt på afdelingsmøde den 12. juni 2001

vedligeholdet med disse materialer, kan udgiften ikke godkendes over vedligeholdelseskontoen. Endelig skal det udførte fjernes ved fraflytning eller på fraflytters regning.

Loftbehandling

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

Køkken

Vægbehandling

3. *Som 1, dog glasvæv. Malede vægoverflader vedligeholdes med mug- og skimmel-forebyggende maling svarende til Deksoplast 15 fra Flügger. Der kan efter aftale med ejendomsmesteren opsættes "filt" til forebyggelse af revnedannelse.*

Loftbehandling

4. *Afvaskning, udspartling med sandspartelmasse, pletgrunding og maling med mug- og skimmel forebyggende maling som Deksoplast 15 fra Flügger eller tilsvarende. Der kan efter aftale med ejendomsmesteren opsættes "glat glasfilt uden struktur" til forebyggelse af revnedannelse.*

Badeværelse

Vægbehandling

5. *Som 4
Flise overflader må ikke overmales.*

Loftbehandling

6. *Som 4*

Træværk

(excl. altandør og vinduer)

7. *Døre, paneler og andet træværk vedligeholdes med "snedkeri finish" fra Flügger glans 40 eller tilsvarende.*

Behandling af malede overflader: Afvaskning, slibning, udspartling med akryl spartelmasse, slibning, grunding og maling med plastmaling interiør 40 på vandbasis.

Træværk

altandør og vinduer

8. *Vedligeholdes med transparent interiørlak, der udleveres gratis på ejendomskontoret. Se i din beboermappe og kontakt din ejendomsmester herom. Der må ikke anvendes andre lak eller malingstyper.*

Inventar

9. *Vedligeholdes med "snedkeri finish" fra Flügger glans 40, eller tilsvarende malingstype. Nyere køkkenskabe og*

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 9

**Herlev Boligselskab
3912-8 Tubberupvænge II**

Godkendt på afdelingsmøde den 12. juni 2001

skabslåger af laminat må ikke males.

Gulve

10. Gulvene er Bøgeparket og er fra starten lakeret med en stærk to-komponent lak.

Behandling: Rengøring sker ved støvsugning eller med en opvredet klud. Gulvvask 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 slibning anvendes sandpapir 100 og opefter på langs ad brædderne. Til lakering kan benyttes tokomponent lak eller vandbaseret lak.

Til lakering kan benyttes tokomponent lak. Lakpåføring skal ske på langs af brædderne. Påføring kan ske med pensel eller rulle (mohairrulle).

Hvis et gulv først er lakeret med vandbaseret lak, må det fremover kun lakeres med vandbaseret lak, da der ellers er risiko for "opkog". Kontakt din ejendomsmester herom.

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.

**Herlev Boligselskab
3912-8 Tubberupvænge II**

Godkendt på afdelingsmøde den 12. juni 2001

- 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 krav til farvevalg.
Dog skal helhedsindtrykket være pænt. Borde 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 fliser og malede overvægge.
- Gulve kan være med terrazzo, epoxyforsejling eller klinker.
- Boligen kan have badekar, bruser eller bruseniche.
- Tilflytter må acceptere, at der kan være opsat udstyr, der ikke nødvendigvis 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 kan være parket eller med linoleumsbelægning.
- Køkken** 7. Væggene kan fremstå med fliser fra køkkenbord til underkant af overskabe eller med malede overflader.
Køkkenbordspladen kan fremstå i formica eller træ.
- Lejeren kan påregne, at der i nogle boliger er etableret plads for tilslutning af opvaskemaskine/vaskemaskine/ kondens tørretumbler og emhætte med kulfilter eller aftræk.