

# Vedligeholdelsesreglement

## B-ordningen - kort fortalt

## Vedligeholdelsesreglement for Lejerbo-afdeling 204-0

### Model B – med vedligeholdelseskonto

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

Lejerbo afdeling 204-0 har på afdelingsmødet d. 30.11.2006 vedtaget at overgå fra den hidtidige A-ordning til B-ordning. Det betyder, at nedenstående vedligeholdelsesreglement efter vedtagelse på det ordinære afdelingsmøde d. 11.11.2008 er gældende som nedenfor anført.

Vedligeholdelse 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.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

## A. Generelt

### Reglernes ikrafttræden

1. Med virkning fra den 11.11.2008 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 udlejers og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet.

## B. Overtagelse af boligen ved indflytning

### Boligens stand

1. Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Boligen kan ikke påregnes at være nyistandsat. Tilflytteren må acceptere, at boligen, dens inventar, overflader og træværk samt installationer bærer præg af det slid, der må anses for rimeligt i en bolig af den pågældende alder og i forhold til normalt brug. Tilflytteren må ligeledes acceptere, at malet træværk andre overflader og inventar kan fremtræde i en farve, der ikke nødvendigvis falder i tilflytterens smag. Endvidere må tilflytteren acceptere skriftligt godkendte ændringer af boligens overflader, inventar og ruminddeling i forhold til boligens oprindelige standard

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

### **C. Vedligeholdelse i boperioden (se servicebeskrivelsen)**

#### **Boligens vedligeholdelseskonto**

1. Udlejeren 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 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. 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 lejeren meddelelse fra udlejeren om kontoens aktuelle størrelse.

### **Udlejers forpligtigelse**

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

Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, radiatorer, elafbrydere, toiletter, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer og lignende, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.

7. Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler og afholder alle udgifter i denne forbindelse. Det påhviler dog lejer selv at dække udgiften til ekstranøgler eller eventuelt bortkomne nøgler samt skader på låse og nøgler, der misligholdes – jvf. D. 3.

8. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 6.

#### **Anmeldelse af skader**

9. 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.

### **D. 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. I forbindelse med fraflytning og syn skal boligen med tilhørende udendørsareal være tømt for indbo og fraflytningsaffald. Efter synet har fraflytter ikke adgang til lejemålet.

#### **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 lejereren har givet adgang til boligen.

## Rengøring

4. Fraflytter skal foretage grundig rengøring af boligen, herunder afvaskning af malet/lakeret træværk, skabe, fliser, køkkeninventar, gulve samt hårde hvidevarer. Kalkbelægninger på vandhaner, sanitetsgenstande, fliser og gulve i bad/toilet skal være afrensede.

## Ekstraordinær rengøring

5. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.

## Syn ved fraflytning

6. 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

7. Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder der er misligholdelse eller betales af udlejeren.

8. Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejereren 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

9. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejereren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til eventuel istandsættelse som følge af misligholdelse.

## Endelig opgørelse

10. 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. Istadsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.

11. I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke

overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

## Arbejdets udførelse

12. Istadsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.

## Istadsættelse ved bytning

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

## E. Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

### Stuer, værelser og entré,

#### *Vægbehandling*

1. Vægge i stuer/værelser/entré, er ved indflytningen malet med olie- eller vandbaseret vægmaling og/eller tapetseret med papirtapeter eller glasvæv og kan vedligeholdes med samme malings- eller tapettyper

Følgende tapet- og malingstype eller vægbeklædninger kan ikke benyttes:

Skumtapet, hessianbeklædning, træpaneler, fløjlstapet og strukturmalning. Bestyrelsen har dog besluttet, at den nye malingstype sandmaling kan benyttes.

Farvevalg er valgfri, men farvestyrken må ikke være mørk og kraftig.

#### *Loft- og gulvbehandling*

2. Lofter er ved indflytning malet med olie- eller vandbaseret loftsmaling eventuelt enten direkte på betonloftet eller på glat glasvæv og skal vedligeholdes henholdsvis afleveres med en af disse malings- og glasvævstyper.

Lofter skal ved fraflytning afleveres i hvide eller lysegrå nuancer.

Gulve er ved indflytning udført i bøgeparket og lakeret med olie- eller vandbaseret gulvlak eller lakeret/malet med hvidpigment eller olie- eller vandbaseret gulvmaling i hvide eller lyse grå nuancer. Vedligeholdelse kan ske på tilsvarende måde og med én af de ovenfor nævnte lak- og malingstyper. Et eksisterende lakeret parketgulv kan afleveres enten lakeret, hvidpigmenteret eller malet som ovenfor beskrevet – og vice versa.

Samtlige gulve i stuer, værelse og entré skal ved aflevering fremstå med en af disse typer overfladebehandling.

### **Køkken**

#### *Vægbehandling*

3. Vægge i køkken er ved indflytningen malet med olie- eller vandbaseret vægmaling og / eller tapetseret med papirtapeter eller glasvæv og skal vedligeholdes med en af disse malings- eller tapettyper.

Over køkkenborde kan opsættes flise-, keramik- eller rustfri stålinddækninger.

Følgende tapet- og malingstype eller vægbeklædninger kan ikke benyttes:

Skumtapet, Hessianbeklædning, Træpaneler, Fløjlstapet, Strukturmalning.

Der stilles ikke krav til bestemte farvevalg.

#### *Loft- og gulvbehandling*

4. Lofter er ved indflytning malet med olie- eller vandbaseret loftsmaling eventuelt enten direkte på betonloftet eller på glat glasvæv og kan vedligeholdes henholdsvis afleveret på med en af disse malings- og glasvævstyper.

Lofter skal ved fraflytning afleveres i hvide eller lysegrå nuancer.

Gulve er ved indflytning udført i bøgeparket og lakeret med olie- eller vandbaseret gulvlak eller lakeret/malet med hvidpigment eller olie- eller vandbaseret gulvmaling i hvide eller lyse grå nuancer. Vedligeholdelse kan ske på tilsvarende måde og med én af de ovenfor nævnte lak- og malingstyper. Et eksisterende lakeret parketgulv må afleveres enten hvidpigmenteret eller malet som ovenfor beskrevet – og vice versa.

De eksisterende køkkengulve kan efter særskilt ansøgning til udlejer også tillades udført og afleveret som klinkegulve eller tilsvarende belægning, der opfylder byggereglementets regler herom.

### **Badeværelse**

#### *Væg- og gulvbehandling*

5. Vægge og gulve i badeværelser er ved indflytning beklædt med fliser, klinker eller anden i flg. byggereglementet godkendt vådrumsbeklædning og kan vedligeholdes på samme måde.

Overvægge er malet med olie- eller vandbaseret maling enten direkte på betonvæggen eller på glasfibervæv og skal vedligeholdes og afleveres på samme måde – eller alternativt med fuld flise, klinke eller anden godkendt vådrumsbeklædning som beskrevet ovenfor.

Der stilles ikke krav til farvevalg

Badeværelsesgulve er ved indflytning udført enten som klinkegulve i betonbyggeriet eller med vinylbelægning i Pakhuset, der opfylder byggereglementets regler herom og skal ved fraflytning afleveres tilsvarende.

Ny gulvbelægning kan i boperioden kun udføres efter forudgående skriftlig godkendelse fra boligselskabet med efterfølgende godkendelse af arbejdets udførelse af ejendommens varmemester.

#### *Loftbehandling*

6. Lofter er ved indflytning malet med olie- eller vandbaseret loftsmaling eventuelt enten direkte på betonloftet eller på glat glasvæv og kan vedligeholdes henholdsvis afleveres med en af disse typers malings- og glasvævstyper.

Lofter skal ved fraflytning afleveres i hvide eller lysegrå nuancer.

### **Træværk**

7. Indvendige døre, dør-inddækninger/karme og gulvpaneler er ved indflytning udført enten som plastpaneler eller som træ-inddækninger/paneler malet med olie eller vandbaseret træmaling. Plastpaneler og træ-inddækninger / paneler kan vedligeholdes med samme type maling som nævnt ovenfor.

Der stilles ikke krav til farvevalg.

For vinduer og altandøre på indvendige sider gælder særlige regler. Disse skal vedligeholdes i henhold til de manualer, der er udsendt fra afdelingen og må kun vedligeholdes og afleveres påført træbeskyttelse.

### **Inventar**

8. Der stilles ikke særlige krav til overfladebehandling af køkkenskabe og lignende.

### **Særlige regler vedrørende pakhuset**

1. Pakhusets frilagte bjælkekonstruktioner må hverken males med nogen farve eller lakeres med nogen væske overhovedet.
2. Ligeledes må Pakhusets frilagte murværk ikke påføres nogen form for maling overhovedet.

## **F. Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen**

(jvf. D.1)

### **Boligens standard ved lejemålets begyndelse**

1. Boligen overdrages normalt til lejereren uden istandsættelse. Boligen fremtræder derfor vedligeholdt i et omfang svarende til det hidtidige forbrug på boligens vedligeholdelseskonto.
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 udover hvad der fremgår af afsnit E.