

# Arbejdernes Boligforening

## Vedligeholdelsesreglement for afd. 1

### 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.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

#### I Generelt

- |                                  |   |
|----------------------------------|---|
| <b>Reglernes ikrafttræden</b>    | 1. Med virkning fra den 01 juni 2004 er dette vedligeholdelsesreglement gældende.   |
| <b>Ændring af lejekontrakten</b> | 2. Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten. |
| <b>Beboerklagenævn</b>           | 3. Uenighed om henholdsvis udlejers 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 kan ikke påregnes at være nyistandsat, men kan bære præg af at være brugt.
- 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 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 udlejeren.
6. 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.

## III Vedligeholdelse i boperioden

- 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 lejeren foranledning. *Lejeren kan også selv udføre vedligeholdelsen mod dokumentation for 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 udlejer 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.** Udlejer kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.
- Udlejerens vedligeholdelsespligt**
- 8.** Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejer 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 udlejer eller af en lejer som led i dennes råderet.
- 9.** Afdelingen sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse. Afdelingen afholder alle udgifter i denne forbindelse.
- 10.** Udlejer 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 udlejer. Unnlades 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 lejerer, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejerer har givet adgang til boligen.
- Ekstraordinær rengøring**
4. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring., betragtes dette også som misligholdelse. Niveaue for rengøringen: vinduerne er pudsede, paneler og døre afvaskede, køkkenskab/fryser rengjort, toilet og håndvask rengjort, fliser afvaskede og fri for kalkbelægninger, samtlige gulve vaskede og komfur, emhætte og andet inventar rengjort.
- Syn ved fraflytning**
5. Udlejerer foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejerer indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.
- Fraflytningsrapport**
6. Ved synet udarbejder udlejerer en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder der er misligholdelse eller betales af udlejerer.
  7. Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejerer ved synet eller sendes til lejerer 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 udlejerer lejerer skriftlig oplysning om den anslåede udgift til eventuel istandsættelse som følge af misligholdelse.
- Endelig opgørelse**
9. Udlejerer sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne som følge af misligholdelse til lejerer uden unødige forsinkelse og med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, og hvad de har kostet. Istadsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.
  10. I den endelige opgørelse kan lejerers samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.
- Arbejdets udførelse**
11. Istadsættelsesarbejdet udføres på udlejerers foranledning.
- Istadsættelse ved bytning**
12. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

## V **Særlige udvendige vedligeholdelse**

(jvf. III, 4)

Her henvises til afdelingens fortegnelse over lejernes råderet, der supplerer nærværende reglement.

## VI **Særlige regler for indvendig vedligeholdelse**

(jvf. IV, 1)

### **Stuer, værelser, køkken og entré**

#### *Vægbehandling*

1. Vægge i stuer/værelser/entré/køkken er ved indflytningen tapetseret med rutex og malet med plastmaling glans 5 eller 10, og skal vedligeholdes med samme.

NB: Tapetborter, skumtapet og strukturmaling er ikke tilladt, og skal derfor fjernes ved fraflytning.

#### *Loftbehandling*

2. Plastmaling glans 5

### **Badeværelse**

#### *Loftbehandling.*

3. Plastmaling glans 5 eller 10, og kan vedligeholdes med samme.

### *Fliser*

4. Det er må ikke bores eller skrues i fliser samt fuger. Hvor der er laminatplader, må der ikke bores eller skrues i disse.

### **Træværk**

5. Malet træværk males med panel/træ-maling, svernede til mindst glans 40. Gulve lakeres med vandbaseret gulvlak f. eks. Blitsa 222, mat eller blank. Hvor der er trapper i lejligheden, gælder det også for disse.

### **Inventar**

6. Hvis beboere ønsker at male laminatplader og køkkenskabslåger, skal disse industrilakeres. Der må ikke bores eller skrues i disse. Til dækning af udgifter kan vedligeholdelseskontoen for det enkelte lejemål benyttes.

### **Vinduer**

7. Vinduer males indvendigt som under træværk. Der er frit farvevalg på den indvendige side..

### **Indvendige. døre.**

8. Hvor disse er industrilakeret, må de ikke males med pensel, og der må ikke bores eller skrues i dem.
9. Fyldningsdøre, som er malet, skal males som øvrigt træværk med mindst glans 40. Fyldningsdøre må ikke afsyres.

## **VI Standard for boligernes vedligeholdelses- I stand ved overtagelsen**

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

- 1.** Boligen overdrages normalt til lejerens uden indvendig 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.

Standard-vedligeholdelsesreglement udarbejdet af Boligselskabernes Landsforening, november 1998, 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
--