

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT ISLANDSPLADS, 204-0 LEJERBO KØBENHAVN

Model B – Vedligeholdelseskonto

Vedligeholdelsesreglementet for afdeling 204-0 er udarbejdet med udgangspunkt i Standard-vedligeholdelsesreglement udarbejdet af Boligselskabernes Landsforening, november 1998, efter reglerne i lov om leje af almene boliger – lovbekendtgørelse nr. 228 af 9. marts 2016, og bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger - bekendtgørelse nr. 640 af 15. juni 2006.
(revideret september 2016 i forhold til lovhensvisninger)





Vedligeholdelse af din bolig, B-ordning

Afdelingen sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Udgifterne hertil afholdes over boligens vedligeholdelseskonto, som du indbetaler til.

Vedligeholdelse udføres på din foranledning af afdelingen eller dig selv, 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.

Du skal selv betale den fulde pris for det, der kaldes misligholdelse. Det kan fx være en ødelagt dør – men kan også være, hvis du har malet med en forkert slags maling eller en farve, der ikke fremgår af vedligeholdelsesreglementet.

Når du har opsagt din bolig indkaldes du til et fraflytningssyn, hvor du sammen med en Lejerbo-ansat gennemgår lejligheden og får at vide, hvad der skal gøres, og hvad det cirka vil koste.

Vedligeholdelsesreglementet her er vedtaget på afdelingsmødet den 21.11.2017

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen i Islandsplads, afdeling 204-0, Lejerbo København

**I****Generelt****Reglernes ikrafttræden**

1. Med virkning fra 21.11.2017 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.
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. 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 indføjet 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.



III

Vedligeholdelse i boperioden

Boligens

vedligeholdelseskonto

1. Udlejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling.
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. Udlejeren fastsætter beløbet.
4. Vedligeholdelsen udføres af udlejeren 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 udlejeren 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.
7. Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejereren 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, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.
9. Udlejeren sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejeren afholder alle udgifter i denne forbindelse. Det påhviler dog lejer selv at dække udgiften til ekstranøgler eller erstatning for eventuelt bortkomne nøgler samt skader på låse og nøgler, der misligholdes,



10. Utlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 5.

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.

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

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 istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.

**Endelig opgørelse**

9. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejereren uden unødigt 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.
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 udlejerens foranledning.

Istandsættelse ved bytning

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



V

Særlig udvendig vedligeholdelse

(jf. III, 4)

Beboerne skal selv sørge for 1. Beboeren skal ikke selv sørge for udvendig vedligeholdelse.

**VI****Særlige regler for indvendig vedligeholdelse
(Jf. IV, 1)****Stuer, værelser og entré**
Vægbehandling

1. Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret/malet med olie- eller vandbaseret vægmaling og / eller tapetseret med papirtapeter eller glasvæv og skal vedligeholdes med samme malings- eller tapettyper. Farvevalg er valgfri, men farvestyrken må ikke være mørk og kraftig, jævnfør farvekort, som skal ses på ejendomskontoret.

Dog må følgende tapet- og malingstype eller vægbeklædninger ikke benyttes:

- Hessiantapet
- Skumtapet
- Vinyltapet
- Fløjlstapet
- Træpaneler
- Strukturmaling

Loftsbehandling

2. Lofter er ved indflytning malet med olie- eller vandbaseret loftsmaling eventuelt enten direkte på betonloftet, eller på glat glasvæv og skal vedligeholdes og afleveres med samme malings- og glasvævstyper.
Lofter skal ved fraflytning afleveres i hvide eller lyse grå nuancer.

Køkken*Vægbehandling*

3. Over køkkenborde kan opsættes fliser, keramik, glasplader eller rustfri stålinddækninger. Disse skal holdes i lyse nuancer uden mønstre.

Loftsbehandling

4. Lofter er ved indflytning malet med olie- eller vandbaseret loftsmaling eventuelt enten direkte på betonloftet, eller på glat glasvæv og skal vedligeholdes og afleveres med samme malings- og glasvævstyper.
Lofter skal ved fraflytning afleveres i hvide eller lyse grå nuancer.

Gulve

5. De eksisterende køkkengulve kan efter særskilt ansøgning til udlejer også tillades udført og afleveret som klinkegulve, linoleum eller anden belægning, der opfylder bygningsreglementets regler herom. Gulvbelægninger der ikke er nævnt ovenfor, er lejers ejendom, og det oprindelige gulv skal vedligeholdes i boperioden af lejer.

Råderet

6. Indsættes nyt køkken under råderet skal det være af et af følgende mærker: HTH, Svane, Invita eller IKEA.
Eller et køkken af tilsvarende kvalitet.
7. Armaturer skal være af mærket FM Mattesson
Eller et armatur af tilsvarende kvalitet.

**Badeværelse***Vægbehandling*

8. Køkkenlågerne samt køkkenbordpladen vedligeholdes efter leverandørens anvisninger.
9. Nye lejere skal, af udlejer, i dette tilfælde varmemesteren, skriftligt informeres om pligter ved overtagelse af eksisterende godkendte ændringer.
10. Væggene i badeværelset er ved indflytning beklædt med fliser, klinker eller anden if. Bygningsreglementet godkendt vådrumsbeklædning. Overvægge er malet med olie- eller vandbaseret maling enten direkte på betonvægge eller på glasvæv og skal vedligeholdes og afleveres på samme måde.
11. Alternativt kan opsættes fuld flise, klinke eller anden godkendt vådrumsbeklædning. Farvevalg skal være i samme lyse nuancer som i resten af boligen.

Dette arbejde må kun udføres efter forudgående skriftlig godkendelse fra boligselskabet med efterfølgende godkendelse af arbejdets udførelse af ejendommens varmemester. Farvevalg skal holdes i samme lyse skala på farvekortet som i resten af boligen.

Loftbehandling

12. Loftet 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 malings- eller glasvævstyper. Lofter skal ved fraflytning afleveres i hvide eller lysegrå nuancer.

Gulve

13. Badeværelsesgulvet er ved indflytning udført enten som klinkegulve i betonbyggeriet eller i pakhuset med vinylbeklædning, der opfylder bygningsreglementets regler herom og skal ved fraflytning afleveres tilsvarende. Gulvene må ikke males.
14. Ny gulvbelægning kan i boperioden kun udføres efter forudgående skriftlig godkendelse fra boligselskabet med efterfølgende godkendelse af arbejdets udførelse af ejendommens varmemester. Farvetone skal holdes i neutral farve.

Råderet

15. Indsættes nyt badeværelse under råderet skal eventuelle skabe/møbler være et af følgende mærker: HTH, Svane, Invita eller IKEA. Skabe/møbler vedligeholdes efter leverandørens anvisninger. Eller elementer af tilsvarende kvalitet.
16. Al sanitet skal være hvid.
17. Armaturer og brusere skal være af mærket FM Mattesson eller et armatur af tilsvarende kvalitet.

**Træværk**

Dørinddækninger, karme og paneler

18. Dørinddækninger/karme og gulvpaneler, er ved indflytning udført enten i plastmaterialer som plastpaneler eller som træinddækninger/karme/paneler malet med olie- eller vandbaseret træmaling.

Inddækninger/karme/paneler af plast må ikke males.

Træinddækninger/karme/paneler kan vedligeholdes med samme type maling som ovenfor nævnt. Farvevalg er ikke fri, men må holdes i hvide nuancer.

19. Pakhusets frilagte bjælkekonstruktioner må hverken males med nogen farve eller lakeres med nogen væske overhovedet. Ligeledes må pakhusets frilagte murværk ikke påføres nogen form for maling eller anden dækning overhovedet.

Døre

20. De indvendige døre er finérbeklædte eller hvidlakerede. Finérbeklædte døre må kun males med en knækket hvid farve.

Der gives også mulighed for køb af døre efter lejerens eget valg, som dog stadig skal holdes i den hvide farveskala.

Udskiftning af døre inkl. karme og paneler, må kun udføres efter forudgående tilladelse fra boligselskabet, og med godkendelse af afdelingens varmemester.

Udskiftning af døre kan ikke dækkes over vedligeholdelseskontoen. Her henvises til den private råderet.

Vinduer og altandøre

21. For vinduer og altandøre på indvendige sider gælder særlige regler. De må kun vedligeholdes med maling der er udleveret af ejendomskontoret.

Inventar

22. Køkkenskabe og køkkenelementer af oprindelig type må males i lyse farvenuancer efter eget valg. Tilladt farveskala kan ses på ejendomskontoret. Komfur og køleskab må ikke males.

Køkken af nyere type opsat efter individuel råderet skal vedligeholdes efter fabrikantens forskrifter

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

Gulve

24. Gulvet er ved indflytning udført i bøgeparket og lakeret med olie- eller vandbaseret gulvlak eller lakeret med hvidpigmenteret lak. Vedligeholdelse skal ske på tilsvarende måde og med en af de ovennævnte laktyper. Et eksisterende lakeret parketgulv kan afleveres enten lakere eller lakeret med hvidpigmenteret lak.



VII

Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

*Boligens standard
Ved lejemålets begyndelse*

1. Boligen overdrages normalt til lejerens 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. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.

Farvevalg

4. Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.

Vægge, lofter m.m.

5. Se bilaget 'Minimumsstandarder for overflader ved indflytning.'