

# Vedligeholdelsesreglement for afd. 15 – Færøgade 1-7

## 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 1. oktober 2005 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.
- 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.

### **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.
6. Udlejeret 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. Udlejeret 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. Udlejeret fastsætter beløbet.
4. Vedligeholdelsen udføres af udlejeret på lejerens foranledning. Lejeren kan også selv udføre vedligeholdelsen mod dokumentation for afholdte udgifter. Al vedligeholdelse af det lejede skal altid udføres håndværksmæssigt korrekt. Arbejdet synes af varmemesteren ved arbejdets afslutning, hvorefter det udlagte beløb vil blive refunderet ved henvendelse på boligorganisationens kontor.
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

lejerens meddelelse fra udlejerens om kontoens aktuelle størrelse.

### **Særlig udvendig vedligeholdelse**

6. Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit V være bestemt, om lejerens vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.
7. Udlejerens kan indgå individuel skriftlig aftale med lejerens om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke ellers er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

### **Udlejerens vedligeholdelsespligt**

8. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejerens vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, elafbrydere, toiletter, håndvaske og komfurer, der er installeret af udlejerens eller af en lejer som led i dennes råderet.
9. Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af systemlåse. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse.
10. Udlejerens 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 lejerens straks meddele dette til udlejerens. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejerens for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.  
Lejerens er forpligtet til at kontakte viceværten hvis toilet, vandhane eller radiator mv. drypper eller på anden vis er defekte. Reparation foretages på udlejers regning.

## **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. Lejerens afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

- Ekstraordinær rengøring** 3. Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejereren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejereren har givet adgang til boligen.
- Syn ved fraflytning** 4. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.
- Fraflytningsrapport** 5. Udlejereren foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejereren indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.
6. Ved synet udarbejder udlejereren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder der er misligholdelse eller betales af udlejereren.
7. Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejereren ved synet eller sendes til lejereren 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 udlejereren lejereren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til eventuel istandsættelse som følge af misligholdelse.
- Endelig opgørelse** 9. Udlejereren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne som følge af misligholdelse til lejereren 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.
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. Istadsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.
- Istadsættelse ved bytning** 12. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.
13. Ved evt. fremleje af boligen foretages der ikke syn.
- V Særlig udvendig vedligeholdelse**  
(jvf. III, 4)

1. Beboerne skal selv forestå vask af vinduer i boligen.
2. Beboer som frivilligt påtager sig haveforpligtelser, skal holde haven i stand. Aftale om haveforpligtelser skal aftales forud som viceværten.

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

(jvf. IV, 1)

### **Stuer, værelser og entré** *Vægbehandling*

1. Vægge i stuer/værelser/entré er ved indflytningen tapetseret med rutex og malet med almindelig vægmaling, og kan vedligeholdes med følgende tapet- og malingstyper: Rutex og alm. Vægmaling.

Dog må følgende tapet- og malingstyper eller vægbeklædninger **ikke** benyttes:  
Glasvæv, hessian, træpaneler, vandskuring af vægge, cempexo, strukturmaling og andet som umulig- eller besværliggør en senere overmaling.

### *Loftbehandling*

2. Loftet må kun males og almindelig loftmaling på vandbasis skal anvendes.

### **Køkken** *Vægbehandling*

3. Almindelig vægmaling på vandbasis.

### *Køkkenelementer*

4. Må ikke males.

### *Emhætte*

5. Emhættefilter skal rengøres efter behov og kan rengøres i almindeligt tekstil-vaskepulver.

### *Komfur*

6. Komfur må ikke males.

- |  |  |
|--|--|
| <b>Badeværelse</b><br><i>Vægbehandling</i> | 7. Dæksoplast 25 eller tilsvarende godkendt vådrumsacrylplastmaling. På udlejers foranledning skal badeværelset males hver andet år. Ved samme lejlighed kontrolleres fuger i badeværelset.  |
| <b>Loftbehandling</b>                      | 8. Må kun males og dæksoplast 25 eller tilsvarende godkendt vådrums-acrylplastmaling skal anvendes.  |
| <b>Træværk</b>                             | 9. Vinduer (indvendig) holdes i original farve. Henvendelse til viceværten.  |
| <b>Gulvbehandling</b>                      | 10. Fra vedligeholdelseskontoen kan der udbetales til både en let slibning og lakering eller slibning og lakering af trægulve og dørtrin. Dog udføres der altid den, for gulv og/eller dørtrin, mest skånsomme behandling. Viceværten kontaktes og afgør behandling samt bestiller håndværker. Der skal altid lakeres med en vandbaseret lak glans 15. |
| <b>Vinduer</b>                             | 11. Må ikke males.   |

## **VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen**

- |  |   |
|--|---|
| <b>Boligens standard ved lejemålets begyndelse</b> | 1. Boligen overdrages normalt til lejeren 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. |
| <b>Slid og ælde</b>                                | 3. Boligen kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.  |
| <b>Farvevalg</b>                                   | 4. Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.   |