

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.

## Vedligeholdelsesreglement for Albertslund Boligselskab afd. 3704 Etagehusene

### 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

- Reglernes ikrafttræden**
- Ændring af lejekontrakten**
- Beboerklagenævn**
1. Med virkning fra d. 1. januar 2015 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.
  2. Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktsbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.
  3. Unighed om henholdsvis udlejeren 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 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 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 lejereren 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 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. *Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse, dog ikke ved misligholdelse.*
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 i eller omkring boligen, skal lejereren straks meddele dette til udlejeren. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejereren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

## **Ingen istandsættelse ved fraflytning**

### **IV 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 lejereren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejereren 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 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 udlejeren lejereren 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 lejereren uden unødigt forsinkelse og med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, og hvad de har kostet. 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**  
(jvf. III, 4)

1. Det er ikke tilladt at male altaner, eller facade.

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

**Stuer, værelser og entre,  
Vægbehandling**

1. Vægge i stuer/værelser/entr, er ved indflytningen tapetseret/malet og kan vedligeholdes med:

Rutex-tapet /glasfilt og plastmaling,  
Samt standardtapet.

Dog må følgende tapet- og malingstype eller vægbeklædninger ikke benyttes, hvilket i givet fald skal betales af fraflytter:

Skumtapet  
Hessianbeklædning  
Træpaneler  
Fløjlstapet  
Strukturmalning

## Glasvæv

- |                                     |  |
|-------------------------------------|--|
| Loftbehandling                      | 2. Malet   |
| <b>Køkken</b><br>Vægbehandling      | 3. Standardtapet, rutex-tapet med maling. Fliser eller glasvæv over køkkenbord |
| Loftbehandling                      | 4. Malet   |
| <b>Badeværelse</b><br>Vægbehandling | 5. Males med vådrumsmaling der må ikke opsættes glasvæv i vådrums zonen.       |
| Loftbehandling                      | 6. Males med vådrumsmaling   |
| <b>Træværk</b>                      | 7. Al træværk skal males håndværksmæssigt korrekt.                             |
| <b>Inventar</b>                     | 8. Indbyggede skabe og køkkenelementer skal males håndværksmæssigt korrekt.    |
| <b>Gulve</b>                        | 9. Slibes og lakeres efter behov.<br>10.                                       |

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

### **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.
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.

**Vægge, lofter m.m.**

5. Se bilaget ”Minimumsstandard for overflader ved indflytning”.

**Bilag til vedligeholdelsesreglementets afsnit VII pkt. 5 (pr. 1. januar 2015)**

**MINIMUMSSTANDARD FOR OVERFLADER VED INDFLYTNING.**

Det forudsættes, at der ikke forefindes skader og at overfladerne er helt rengjorte!

<b>EMNER:</b>	<b>4</b>	<b>3</b>	<b>2</b>	<b>1</b>
<b>Løfter:</b>				
Malede eller hvidtede lofter			X	
Loftsplader, premalede eller med film			X	
Bræddeløfter, (bygninger med maks. 2 etager)				
<b>Vægge:</b>				
Tapetserede eller malede vægge			X	
Vægplader, premalede eller med film				
Bræddevægge, (bygninger med maks. 8 etager)				
Vægge ved køkkenvask, (vådrumsvæg)			X	
Badeværelsesvægge, (vådrumsvægge)			X	
<b>Gulve:</b>				
Bræddegulve		X		
Parketgulve		X		
Linoleums- eller vinylgulve		X		
Badeværelsesgulve, (vådrumsgulve)		X		
<b>Træværk:</b>				
Fodpaneler		X		
Dørkarme og -indfatninger		X		
Dørtærskler, (dørtrin)		X		
Døre		X		
Vindueskarme, -rammer og indfatninger		X		
Vinduesplader		X		
<b>Inventar:</b>				
Køkkenbordsplader		X		
Køkkenskabe, -sider og -kanter		X		
Køkkenlåger		X		
Køkkenskabe og -skuffer indvendig		X		
Garderobeskabe, -sider og -kanter		X		
Garderobeskabslåger		X		
Garderobeskabe indvendig		X		
<b>Synlige rørinstallationer:</b>				
Vand- og varmerør etc.		X		
Radiatorer		X		
<b>Hårde hvidevarer – ingen definition. Reparerer og udskiftes efter behov.</b>				
Komfur				
Køleskab (køle-/fryseskab)				
Emhætte				

4. Afkrydses for nyistandsat og håndværksmæssigt korrekt udført.
3. Afkrydses for pænt og ensartet, men ikke nyistandsat.
2. Afkrydses for ensartet og med tegn på slid og ælde.
1. Afkrydses for gammel og slidt.