

## Standard-vedligeholdelsesreglement 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    | 1. | Med virkning fra den ..... 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 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 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.
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 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. a Vedligeholdelsen udføres af udlejeren på lejerens foranledning ved henvendelse til områdets inspektør, der herefter foretager rekvisition.
4. b Lejeren kan også selv udføre vedligeholdelsen mod dokumentation for afholdte udgifter. Beløbet kan den enkelte lejer bruge til tapetsering, maling, gulvbehandling, vaskbar køkkengulvbelægning og vaskbar belægning i entréer med trægulv. Arbejdet kan udføres af et momsregistreret firma eller af lejeren selv. Når en lejer selv har udført vedligeholdelse af sin bolig, eller har ladet arbejdet udføre - afleveres de betalte fakturaer sammen med "Udbetalingsbilag" til boligforeningens kontor, og beløbet bliver sendt til lejeren i løbet af 7 dage, hvor udlejer har ret til at syne det udførte arbejde. (Fakturaer skal afleveres senest 3 mdr. fra indkøbsdagen). Det mindste beløb, der kan hæves til vedligeholdelse, er 500 kr. - det højeste beløb, der kan hæves, er det beløb, der er opsamlet på lejermålets konto.
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.
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. Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.
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, vaskeskummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.

Særlig udvendig  
vedligeholdelse

Udlejerens vedlige-  
holdelsespligt

- af
- Anmeldelse af skader
9. Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse, dog hæfter lejeren for de udleverede nøgler der skal afleveres ved fraflytning.
  10. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår pkt. 8.
  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
- Misligholdelse
- Ekstraordinær rengøring
- Syn 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 tilflyttede lejer med de midler, der eventuelt står på kontoen på overdragelsestidspunktet.
  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.
  4. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring, herunder af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.
  5. Udlejeren foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejeren indkaldes skriftlig 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 opgørelser 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 fra 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, 6)

Haver

1. Hvor der til boligen hører haver, er det lejereren, der i boperioden skal vedligeholde haven, så den til enhver tid fremtræder vel vedligeholdt.

Individuelle adgangsveje

2. Individuelle adgangsveje til fælles vej eller sti renholdes af lejereren - herunder også sne- og glatførebekæmpelse.  
Hvor der er etableret P-plads eller lignende i umiddelbar forbindelse med boligen, vedligeholder lejereren arealet.

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

Stuer, værelser, entré  
og køkken  
*Vægbehandling*

1. Ved tapetsering af vægge skal arbejdet i sin helhed være vel udført. Før opsætning af nyt tapet skal væggene afrensnes grundigt. Overlæg skal skæres bort, og fladen skal være jævn og glat.  
Tapetet skal opsættes korrekt, uden rynker, buler skarpt beskåret til loft, træværk og hjørner.  
Kun vægge, der er tapetseret med strukturtapet, (savsmultapet, skumtapet, glasvæv o.l.), må males.  
Det samme gælder for vægge, der ikke er tapetseret.  
Der skal bruges vægmaling af god kvalitet, mindst glans 5.

*Lofthandling*

2. Lofter males med acrylmaling af god kvalitet.  
Trælofter behandles evt. med lak eller lud.

Bad / toilet

3. Vægge males med vådrumsacrylmaling af god kvalitet, mindst glans 25 eller tapetseres med tapet, der er egnet til vådrum.  
Kalkaflejringer på sanitetsgenstande, fliser og klinkegulve fjernes med kalkfjerner.

Radiator og rør

4. Males med oliebaseret alkydmaling mindst glans 40.

Træværk

5. Males med alkyd- eller acrylmaling, mindst glans 40.  
Bejdset træværk behandles med vandbaseret bejdse.

Gulve

6. Naturtræsdøre og låger behandles med olie.
7. Gulve med vinyl- eller linoleumsbelægning vedligeholdes ved rengøring med sæbespånér. Klinkegulve vedligeholdes ved rengøring med brun sæbe.

## VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand 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 karakterer 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.

Særlige ordninger og fortolkninger i afdelingerne

5. Gulvene i afdelingerne 1 og 4 1.-5. afsnit betragtes som underlag for anden belægning.

Vedtaget på repræsentantskabsmødet  
den 15. april 2004