

**Sydkystens Boligselskab**

**5111-8 - Enebærhegnet**

**Godkendt på afdelingsmødet den 11. september 2017**

Vedligeholdelsesreglement udarbejdet med udgangspunkt i Boligselskabernes Landsforening Standard-vedligeholdelsesreglement, november 1998, og 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 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 lejerer indbetaler til.

Vedligeholdelse udføres på lejerens foranledning af udlejeren eller lejerer, 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.

Lejerer afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

#### **Administration:**

KAB

Vester Voldgade 17 - 1552 København V - Tlf. 33 63 10 00

E-mail: kab@kab-bolig.dk - Hjemmeside: www.kab-bolig.dk

**Vedligeholdelsesreglement**

Side 1 af 10

**Sydkystens Boligselskab**  
**5111-8 - Enebærhegnet**  
**Godkendt på afdelingsmødet den 11. september 2017**

- I      Generelt**
- Reglernes ikrafttræden**      1.    Med virkning fra den *11. september 2017* erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.
- Ændring af lejekontrakten**      2.    Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktsbestemmelser. 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 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.

**Sydkystens Boligselskab**

**5111-8 - Enebærhegnet**

**Godkendt på afdelingsmødet den 11. september 2017**

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. 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 lejeren meddelelse fra udlejeren 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. Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt

**Administration:**

KAB

Vester Voldgade 17 - 1552 København V - Tlf. 33 63 10 00

E-mail: kab@kab-bolig.dk - Hjemmeside: www.kab-bolig.dk

**Vedligeholdelsesreglement**

Side 3 af 10

**Sydkystens Boligselskab**

**5111-8 - Enebærhegnet**

**Godkendt på afdelingsmødet den 11. september 2017**

- er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.
- Udlejerens 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. Nøgler passer alle til entrédøren, til postkassen og til vaskeriet. Udlejer afholder alle udgifter i forbindelse med fornyelse af låse og nøgler, dog såfremt udleverede originalnøgler ikke tilbageleveres ved fraflytning, vil udskiftning af 2 stk. låsecylindre (entrédør og postkasse) blive foretaget på fraflytters bekostning.*
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 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.

**Administration:**

KAB

Vester Voldgade 17 - 1552 København V - Tlf. 33 63 10 00

E-mail: kab@kab-bolig.dk - Hjemmeside: www.kab-bolig.dk

**Vedligeholdelsesreglement**

Side 4 af 10

**Sydkystens Boligselskab**

**5111-8 - Enebærhegnet**

**Godkendt på afdelingsmødet den 11. september 2017**

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. Istand- sættelsesarbejde 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.**

**Administration:**

KAB

Vester Voldgade 17 - 1552 København V - Tlf. 33 63 10 00

E-mail: kab@kab-bolig.dk - Hjemmeside: www.kab-bolig.dk

**Vedligeholdelsesreglement**

Side 5 af 10

Sydkystens Boligselskab  
5111-8 - Enebærhegnet  
Godkendt på afdelingsmødet den 11. september 2017

- 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)
- Haver 1. *Det påhviler den enkelte lejer af boliger med tilhørende have at vedligeholde denne. Haven skal fremstå pæn og ukrudtsfri. Lejer skal selv klippe sin hæk, indvendigt, udvendigt og i toppen mindst to gange årligt i juni og i september hækkene må ifølge hegnsloven intet sted være over 1,80 meter i højden. Hvis det ved fraflytning konstateres, at den pågældende have ikke er vedligeholdt efter reglerne, vil ejendommens gartner ligeledes blive sat til at udføre arbejdet på fraflytters bekostning, dvs. ved fradrag i det indbetalte indskud. Et flertal har på et afdelingsmøde den 27. april 1992 besluttet, at de enkelte haver i bebyggelsen ikke må tilplantes med træer og buske, som bliver uhensigtsmæssigt høje. Den til enhver tid gældende planteliste skal derfor følges og respekteres. Ikke tilladte planter kan kræves fjernet uden erstatning. Plantelisten fås ved henvendelse til ejendomskontoret. Det er tilladt at anlægge og vedligeholde terrasse i forbindelse med haven.*
- Pergolaer 2. *Vedligeholdelse af monteret plasttag på pergolaen i de 2-etages huse varetages af afdelingen.*
- Hegn 3. *Hegn og havelåger må kun opsættes efter forudgående tilladelse fra afdelingsbestyrelsen. Ved ansøgning herom bedes beskrevet materiale og udseende. Et flertal af beberne besluttede på afdelingsmødet den 27. april 1992, at alle hegn og låger skal være hvidmalede. Eneste undtagelse er smedejernslåger. Disse kan enten være hvide eller sorte.*

## Sydkystens Boligselskab

### 5111-8 - Enebærhegnet

Godkendt på afdelingsmødet den 11. september 2017

*Lejer har vedligeholdelsepligt på de hegn og låger, der opsættes.*

*Tilsidesættes denne pligt, vil arbejdet - efter påmindelse - blive udført af ejendommens maler for lejers regning. Beløbet vil i givet fald blive opkrævet via huslejen.*

*Hvis der ved fraflytning konstateres, at vedligeholdelse ikke er sket som beskrevet, vil arbejdet blive udført for fraflytters regning, dvs. fratrukket det indbetalte indskud.*

#### Glatførebekæmpelse

4. *Ejendomsfunktionæren foretager den nødvendige snerydning på parkeringspladserne og stisystemet i bebyggelsen. Det påhviler til gengæld den enkelte lejer at drage omsorg for, at der er fri og uhindret adgang til lejlighedens postkasse samt strækningen fra postkassen ind til entrédøren.*

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

#### Stuer, værelser og entr\_ Vægbehandling

1. *Vægge i stuer/værelser/entr\_ er ved indflytningen tapetseret/malet med med savsmuldstapet med acrylplastmaling.*

*og kan vedligeholdes med følgende tapet- og malingstyper:  
Tapet: Nedtagning af gammelt tapet. Klargøring og udgipsning, afslibning og opsætning af nyt tapet uden overlæg.*

*Overfladebehandling med acrylplastmaling som Flutex 5 eller tilsvarende kvalitetsmaling.*

*Afdelingsmødet den 11. september 2002 vedtog, at det er tilladt at sætte glasfilt/-væv på væggene i stedet for savsmuldstapet.*

*Dog må følgende tapet- og malingstype eller vægbeklædninger ikke benyttes : *Strukturmaling, hessian eller lign.**

#### Loftbehandling

2. *Afvoaskning, udspartling med sandspartelmasse, pletgrundning og maling med acrylplastmaling som Flutex 5.*

#### Administration:

KAB

Vester Voldgade 17 - 1552 København V - Tlf. 33 63 10 00

E-mail: kab@kab-bolig.dk - Hjemmeside: www.kab-bolig.dk

Vedligeholdelsesreglement

Side 7 af 10

**Sydkystens Boligselskab**  
**5111-8 - Enebærhegnet**  
**Godkendt på afdelingsmødet den 11. september 2017**

- Køkken** 3. *Som under punkt 1*  
*Vægbehandling*
- Loftbehandling* 4. *Som under punkt 2*
- Badeværelse** 5.
- Loftbehandling* 6. *Overfladebehandling med Dæksoplast 25.*
- Træværk** 7. *Træværk er overfladebehandlet med acrylplastmaling svarende til interiør 50.*
- Behandling af malede overflader: Afvaskning, slibning, udspartling med acryl spartelmasse, slibning, grunding og maling med acrylplastmaling svarende til interiør 50 på vandbasis.*
- Vinduer af træ er overfladebehandlet i farven hvid.*
- Behandling af trævinduers overflader: Afvaskning, slibning, udspartling med acryl spartelmasse, slibning, grunding og maling med acrylplastmaling svarende til interiør 50 i farven hvid.*
- Inventar** 8. *Køkkenelementer og skabslåger i entre eller værelse.*
- Som under punkt 7.*
- Krybekælder** 9. *I boliger, hvor der er krybekælder, må disse ikke benyttes til opbevaring.*
- Trapper, indvendige** 10. *Vanger og stødtrin (lodrette flader) må males som Træværk pkt. 7.*
11. *Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen*



## Sydkystens Boligselskab

### 5111-8 - Enebærhegnet

Godkendt på afdelingsmødet den 11. september 2017

- Boligens standard ved lejemalets begyndelse**
1. Boligen overdrages normalt til lejerens uden istandsættelse. Boligen fremtræder derfor vedligeholdt i et omfang svarende til det hidtidige forbrug på boligens vedligeholdelseskonto. *Der kan forefindes huller efter ophæng.*
  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. Dog skal helhedsindtrykket være pænt.*
- Tilflytter må acceptere, at der på det malede træværk og inventar er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i tilflytters smag.*
- Træværk kan have farveforskel i samme rum, da der kun males træværk, hvor dette har været misligholdt.*
- Badeværelse**
5. *Boligen har bruser.*
- Gulve**
6. *Gulvene kan have farveforskelle, hvor der har ligget tæpper eller lignende. Mindre ridser og misfarvninger kan forekomme. Gulve i køkkenet kan være parket eller med linoliumsbelægning.*
- Køkken**
7. *Væggene kan fremstå med fliser fra køkkenbord til underkant af overskabe eller med malede overflader.*
- Køkkenbordspladen kan fremstå i formica eller i træ.*
- Lejerens kan påregne, at der i nogle boliger er etableret plads for tilslutning af opvaskemaskine/vaskemaskine.*

#### Administration:

KAB

Vester Voldgade 17 - 1552 København V - Tlf. 33 63 10 00

E-mail: kab@kab-bolig.dk - Hjemmeside: www.kab-bolig.dk

Vedligeholdelsesreglement

Side 9 af 10

**Sydkystens Boligselskab**  
**5111-8 - Enebærhegnet**  
**Godkendt på afdelingsmødet den 11. september 2017**