



*Herlev almennyttige Boligselskab*

*Ejendomskontoret Lille Birkholm I & II*

*Peberhaven 7, parterre – 2730 Herlev Tlf. 44 84 31 38 E-mail kontor@lb1-2.dk*

*Kontortid: mandag – fredag, personligt mellem kl. 8.00 - 9.00  
telefonisk mellem kl. 9.00 – 10.00.*

## **Vedligeholdelsesreglement.**

Vedligeholdelsesreglementet er udarbejdet 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 A – normalistsandsættelse**

## **A-ordningen med faktisk istandsættelse - kort fortalt**

I boperioden skal du sørge for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Du afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Du er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Ved indflytning overtager du lejemålet normalistsandsat. Det vil sige at lejemålet er istandsat med nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengjort efter håndværkere.

Ved fraflytning betaler du for normalistsandsættelse af lejemålet, men udlejer overtager gradvist denne udgift i forhold til boperiodens længde.

Du betaler alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

### **1. Generelt.**

#### **Reglernes ikrafttræden**

a. Med virkning fra den 23. maj 2013 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

#### **Vedligeholdelsesreglement og lejekontrakt**

b. Vedligeholdelsesreglementet træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten. Vedligeholdelsesreglementet gælder altså, uanset hvad der står i lejekontrakten.

- Normalistandsættelse** c. Ved fraflytning istandsættes boligens vægge og lofter med nødvendig hvidtning, maling og tapetsering, og der rengøres efter håndværkerne. Nærmere om betaling herfor under afsnittet fraflytning.
- Beboerklagenævn** d. Uenighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet.

## 2. Overtagelse af boligen ved indflytning.

- Boligens stand** a. Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Boligens vægge og lofter er istandsat med hvidtning, maling og tapetsering, i henhold til den for afdelingen gældende vedligeholdelsesstandard. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsat.
- Syn ved indflytning** b. Ved lejemålets begyndelse foretager udlejerens et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende *Vedligeholdelsesstandard* i afdelingen og for denne type bolig. Lejeren indkaldes til synet.
- Indflytningsrapport** c. Ved indflytningssynet udarbejder udlejerens en indflytningsrapport hvor lejeren kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet. Hvis lejeren ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af indflytningsrapporten, sendes denne til lejeren senest 14 dage efter.
- Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger** d. Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejerens.
- e. Udlejerens kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke udbedres. Lejeren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

## 3. Vedligeholdelse i boperioden.

- Lejerens vedligeholdelsespligt** a. Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.
- b. Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.
- Særlig udvendig vedligeholdelse** c. Er der noget som lejeren skal vedligeholde uden for boligen, er bestemmelserne anført i *Vedligeholdelsesstandard*.
- d. Udlejerens kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke er bestemmelser om det i Vedligeholdelsesreglementet, eller hvis udlejerens har fået kompetence overladt hertil.

- Udlejerens vedligeholdelsespligt**
- e. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige. Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, el-afbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.
- Udlejers adgang til boligerne**
- f. ***Lejer skal give udlejer adgang til det lejede, når det er nødvendigt for udlejer at besigtige bygningsdele inden / uden for boligen, som kræver en særlig opmærksomhed og behandling – for at imødegå uforholdsmæssigt store vedligeholdelsesudgifter. Forud for besøget vil lejeren modtage et passende varsel herom.***
- Låse og nøgler**
- g. Lejer/udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Lejer/udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse.
- h. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af punkt 4e.
- Anmeldelse af skader**
- i. Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejeren straks meddele dette til udlejeren. Undlades en sådan meddelelse, skal lejeren betale for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.
- Haver**
- j. Lejer skal sørge for at klippe evt. hække eller buske rundt om haven, og som skal holdes i en højde af max. 1,80 meter.
- k. Arealerne ved boligens indgangspartier og de steder hvor der ligger fliser, skal lejer holde rene og vedligeholde.

## 4. Fraflytning

- Faktisk istandsættelse**
- a. Ved fraflytning behøver du ikke at foretage dig noget i forbindelse med normalistandsættelse. Udlejer sørger for:
- Hvidtning eller maling af lofter og overvægge
  - Maling eller tapetsering af vægge
  - Rengøring herefter.

Udgiften til disse normalistandsættelsesarbejder skal du betale.

Eventuel afrensning af gammelt tapet for ny tapetsering betales af udlejeren, medmindre afrensningen skyldes, at tapetet ikke er opsat fagligt forsvarligt, eller du har udført anden vægbehandling end foreskrevet i Vedligeholdelsesstandard.

Istandssættelsesarbejdet udføres på udlejers foranledning.

- b. Den fraflyttede lejer betaler normalistandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift med 10 % pr. år regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 10 år, vil udlejeren således helt have overtaget udgiften til normalistandsættelsen.

<b>Undladelse af normalistsandsættelse</b>	c.	Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.
<b>Misligholdelse</b>	d.	Lejeren betaler alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.
	e.	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 husholdning eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.
		Er der røget i lejemålet skal det rengøres ved fraflytning, så overmaling kan ske på normal vis. Såfremt en sådan rengøring ikke kan sikre, at efterfølgende overmaling kan ske uden gennemslag af nikotinpletter, vil dette blive betragtet som misligholdelse, og udgifterne til overmaling med bundspærre/spærregrunder, vil blive pålagt fraflytter.
<b>Ekstraordinær rengøring</b>	f.	Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.
<b>Syn ved fraflytning</b>	g.	Udlejeren foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted. Lejeren indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.
<b>Fraflytningsrapport</b>	h.	Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår: <ul style="list-style-type: none"> <li>• Hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsandsættelse.</li> <li>• Hvilke der er misligholdelse.</li> <li>• Hvilke der betales af udlejeren.</li> </ul>
	i.	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.
<b>Oplysning om istandsættelsesudgifter</b>	j.	Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistsandsættelse og eventuel misligholdelse.
<b>Endelig opgørelse</b>	k.	Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejeren 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.
	l.	I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10% i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.
<b>Arbejdets udførelse</b>	m.	Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.

**Istandsættelse ved bytning**

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