

Vedligeholdelsesreglement

Om hvordan du skal
vedligeholde og renholde
din bolig

Hvad og hvor ofte skal du vedligeholde?
Hvordan er boligen når du flytter ind?
Hvordan er reglerne ved fraflytning?

Afdelingens regler

Reglerne for afdelingen er samlet i disse 4 regelsæt:

Ordensreglement

Her står reglerne for, hvordan du skal forholde sig i og omkring din bolig, så afdelingen bliver et godt sted at bo for både dig og dine medbeboere.

Vedligeholdelsesreglement

Her står reglerne for, hvordan du skal vedligeholde din bolig i boperioden, og hvordan reglerne er for boligens vedligeholdelsesstandard ved indflytning.

Vedligeholdelsesstandard

Her står hvilken vedligeholdelsesstandard boligen skal have ved indflytning – og dermed også hvilke krav der er til fraflytter.

Råderetskatalog

Her står reglerne for, hvad du må ændre i, og ved din bolig.

Vedligeholdelsesreglement Model A – normalistsandsættelse

A-ordningen med normalistsandsættelsesbeløb - 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, samt rengjort efter håndværkere.

Ved fraflytning betaler du for normalistsandsættelse af lejemålet, men afdelingen 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 1. juli 2012 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 afdelingens 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. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsat.
- Syn ved indflytning** b. Ved lejemålets begyndelse foretager udlejeren 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 udlejeren 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 rapporten, sendes denne til lejeren senest 2 uger 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 udlejeren.
- e. 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.

Køge almennyttige Boligselskab
Vedligeholdelsesreglement**3. Vedligeholdelse i boperioden**

- Lejerens vedligeholdelsespligt**
- Afdelingens vedligeholdelsespligt**
- Udlejers adgang til boligerne**
- Låse og nøgler**
- Vandinstallation
Toilet**
- Udluftning**
- Altaner**
- Glasforsikring**
- Vandskade**
- Anmeldelse af skader**
- a. Du skal sørge for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Du afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse. Du skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.
- b. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejer vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, komfurer og lignende, der er installeret af udlejer eller af en lejer som led i dennes råderet.
- c. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af punkt 4e
- d. *Du skal give ejendomskontoret 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 du modtage et passende varsel herom.*
- e. Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse.
- f. Fortæl ejendomskontoret hvis du har utætte eller støjende vandhaner og cisterner.
- Spar på vandet!**
- g. For at undgå en fugtig bolig så boligen og dit inventar bliver ødelagt på grund af fugten, skal du sørge for at lufte godt ud. En kort, kraftig udluftning er bedre end at lade et vindue stå på klem. Udluft minimum to gange dagligt. En bolig, der ikke er udluftet, kan give dårligt indeklima.
- h. Du skal jævnligt gøre altanen ren.
- i. Bebyggelsen er glasforsikret. Du skal hurtigt anmelde skader til ejendomskontoret.
- j. Hvis der trænger vand ind, eller hvis der er rør eller radiatorer, der sprænger, skal du hurtigst muligt anmelde det til ejendomskontoret, så der sker mindst mulig skade på boligen. Skader på dit indbo som følge af vandskade er *ikke* dækket af bebyggelsens forsikring.
- k. Opstår der skader i eller omkring boligen, skal du straks meddele dette til ejendomskontoret. Sker dette ikke, skal du betale for eventu-

elle følgevirkninger af den manglende anmeldelse.

Skader på eget indbo

- I. Det anbefales, at du tegner en indboforsikring, da afdelingens forsikring ikke dækker skader på dit indbo.

4. Ved fraflytning

**Normalistsandsættelse
ved fraflytning**

- a. Ved fraflytning behøver du ikke at foretage dig noget i forbindelse med normalistsandsættelse. Afdelingen sørger for at håndværkere udfører: Hvidtning eller maling af lofter og overvægge maling eller tapetsering af vægge samt rengøring herefter.

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*.

NI-beløb

- b. Den fraflyttende lejer betaler normalistsandsættelsen (NI-beløb), men udlejeren overtager gradvist denne udgift med 1% pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 8 år og 4 måneder, vil udlejeren således helt have overtaget udgiften til normalistsandsættelsen.

Undladelse af normalistsandsættelse

- c. Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

Syn ved fraflytning

- d. Ejendomskontoret foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Du indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.

Fraflytningsrapport

- e. Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår
 - hvilke arbejder, der er misligholdelse, og som skal betales af lejer.
 - hvilke arbejder, der betales af udlejeren.
- f. Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til dig ved synet eller sendes til dig senest 2 uger efter, såfremt du ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.

Oplysning om istandsættelsesudgifter

- g. Senest 2 uger efter synsdatoen giver udlejeren dig skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og din andel heraf.

Endelig opgørelse

- h. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til dig uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og

hvordan din andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.

Arbejdets udførelse

- i. I den endelige opgørelse kan din samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

Istandsættelse ved bytning

- j. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejers foranledning.
- k. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.