Boligselskabet SydVest
51-13-Kirsebærhegnet
Godkendt på afdelingsmødet den 9. september 2025

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 den 19. juni 1998

Vedligeholdelsesreglement
Model B med vedligeholdelseskonto

B-ordningen - kort fortalt

Udlejeren sørger i bo perioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Udgifterne hertil afholdes over boligens vedligeholdelseskonto, som lejeren indbetaler til.

Vedligeholdelse udføres på lejerens foranledning af udlejeren eller lejeren, 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.

Boligselskabet SydVest
51-13-Kirsebærhegnet
Godkendt på afdelingsmødet den 9. september 2025

I Generelt

Reglernes ikrafttræden

1. Med virkning fra den 12***. september 2017*** erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

Ændring af lejekontrakten

2. Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontrakts bestemmelser. 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.

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 bo perioden

Boligens vedligeholdelseskonto

1. Udlejeren vedligeholder boligen indvendigt med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i bo perioden. ***Overfladebehandling af vinyl/linoleumsgulve er at sammenligne med lakering af parketgulve.***

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 fra et momsregistreret firma. Syn af arbejdet foretages af udlejer, og dokumentation for udgifter skal være udlejer i hænde senest 6 måneder efter arbejdets udførelse.

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 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. ***Udlejeren*** sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. ***Udlejeren*** afholder alle udgifter i denne forbindelse.

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.

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.

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 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.

Oplysning om istandsættelsesudgifter

8. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren 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 lejeren uden unødig 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.

Haver

V Særlig udvendig vedligeholdelse
(jvf. III, 4)

Det påhviler samtlige lejere med haver at renholde disse dvs. holde dem fri for ukrudt. Ligesom lejeren skal holde hækkene fri for ukrudt i en afstand af 15-20 cm. på begge sider af hækkene.

Det påhviler lejeren at klippe hækken i for- og baghaven 2 gange årligt, omkring 15. juni og 15. september.

I forhaven må hækken være 1,70 m. høj fra udvendigterræn. Bøgehækken i baghaven må være max. 1.80 m. høj i naboskel og 2m. ud mod fælles arealer, målt fra udvendigt terræn.

Der må ikke forefindes beplantning eller andet i haverne, der overstiger 3 m.
Der må ikke plantes EFEU op af skur, hegn og div. mure.

Havelåger, hegn og overdækninger skal være malet i farverne hvid, grey/svovlgrå U-/733 (Flügger), grøn umbra (720) eller transparant.
Spørg på Ejendomskontoret, hvis du er i tvivl.

Haverne er et rekreativt uderum til boligen, og må ikke benyttes som oplagsplads for diverse ting, som ikke naturligt henhører til havens formål.

Snerydning

1. ***I stueetagerne er det lejerens egen pligt at rydde for sne fra hoveddøren og ud til postkassen.***

Lejerne på 1. sals lejemål har pligt til at rydde sne på repos, trappe og stykket fra trappe til postkasse.

Pergola

2. ***Afvaskning af trapezplader påhviler lejer.***

3. Det påhviler samtlige lejere med haver, selv at vedligeholde, male og udskifte diverse læhegn og havelåger, opsat af nuværende eller tidligere beboer.
Dette gælder også for eventuelle terrasser.
Kun hegn som er opsat af afdelingen, bliver vedligeholdt af afdelingen.

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

Stuer, værelser og entr_
Vægbehandling

1. Vægge i stuer/værelser/entrer ved indflytningen tapetseret med ***rutex malet med FLUTEX 5***
og kan vedligeholdes med følgende malingtype: ***FLUTEX 5***

Der kan opsættes andre tapeter end savsmuldstapet, herunder glasvæv.

Dog må følgende tapet- og malingtype eller vægbeklædninger ikke benyttes: ***Hessian***

Loftbehandling

2. ***FLUTEX 5***

Boligselskabet SydVest
51-13-Kirsebærhegnet
Godkendt på afdelingsmødet den 9. september 2025

Køkken	**3.**	***Som pkt. 2***
Vægbehandling		
Loftbehandling	**4.**	***Som pkt. 2***
Badeværelse	**5.**	
Loftbehandling	**6.**	***Som pkt. 2***
Træværk	**7**	***Dæksoplast 25***
Vinduer og døre		***Dæksoplast 25***
Gulve		***Lakerede gulve skal vedligeholdes med eddikesyrebaseret/vandbaseret gulvlak – eventuelt kontakt ejendomskontoret.***
Inventar	**8.**	***Køkkenskabe og -låger kan males i lyse farver - bør sprøjtemales af maler***
Fodtrin	**9.**	***Vandbaseret lak fra Junckers***
Gulve	**10**	***Eddikesyrebaseret/vandbaseret lak.***
Trappe, indvendige	**11.**	***Vanger og stødtrin (lodrette flader) må males som træværk pkt. 7.***
	12.	
	13.	
	14.	
	15.	

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standard ved lejemålets begyndelse

1. Boligen overdrages normalt til lejeren 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.
Gulvene kan have farveforskelle, hvor der har ligget tæpper eller lignende. Mindre ridser og misfarvninger kan forekomme. Ligeledes kan der være farveforskelle på lofter og vægge.

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 alle vægge være i ens nuance***

Tilflytter må acceptere, at der på det malede træværk og inventar er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i tilflytters smag

Eventuelle sætninger i vægge/knækket tapet

5 ***Udbedres kun, hvis afdelingsbudgettet tillader det***

Bad

6 ***Nogle badeværelser er opbygget med bruseniche***

7.

8.

Boligselskabet SydVest
51-13-Kirsebærhegnet
Godkendt på afdelingsmødet den 9. september 2025

9.

10.