

Høje-Taastrup Boligselskab

3601-4 - Rådhushaven

Godkendt på det ekstraordinære afdelingsmøde den 20. september 1999

Ændret på det ordinære afdelingsmøde den 22. januar 2002

Ændret på det ordinære afdelingsmøde den 27. januar 2005

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 her til 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.

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 11

Høje-Taastrup Boligselskab

3601-4 - Rådhushaven

Godkendt på det ekstraordinære afdelingsmøde den 20. september 1999

Ændret på det ordinære afdelingsmøde den 22. januar 2002

Ændret på det ordinære afdelingsmøde den 27. januar 2005

I Generelt

- | | | |
|----------------------------------|----------|---|
| Reglernes ikrafttræden | 1 | Med virkning fra den 22. januar 2002 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 udlejer en 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 udlejer 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 | 4 | Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og |

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 2 af 11

Høje-Taastrup Boligselskab

3601-4 - Rådhushaven

Godkendt på det ekstraordinære afdelingsmøde den 20. september 1999

Ændret på det ordinære afdelingsmøde den 22. januar 2002

Ændret på det ordinære afdelingsmøde den 27. januar 2005

påtales inden 2 uger

mangler, skal lejerer senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejerer.

- 5 Udlejerer kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejerer hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

III Vedligeholdelse i boperioden

Boligens vedligeholdelseskonto

- 1 Udlejerer 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 lejerer et månedligt beløb via huslejen på boligens vedligeholdelseskonto. Udlejerer fastsætter beløbet.
- 4 Vedligeholdelsen udføres af udlejerer på lejerens foranledning. Lejerer kan også selv udføre vedligeholdelsen mod dokumentation af afholdte udgifter. Syn af arbejderne foretages af udlejer og dokumentationen skal være udlejerer i hænde senest 6 måneder efter arbejds 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 lejerer meddelelse fra udlejerer om kontoens aktuelle størrelse.

Særlig udvendig vedligeholdelse

- 6 Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit V være bestemt,

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 11

Høje-Taastrup Boligselskab

3601-4 - Rådhushaven

Godkendt på det ekstraordinære afdelingsmøde den 20. september 1999

Ændret på det ordinære afdelingsmøde den 22. januar 2002

Ændret på det ordinære afdelingsmøde den 27. januar 2005

- delse om lejerens vedligeholdelse og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.
- 7 Udlejerens kan indgå individuel skriftlig aftale med lejerens 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. Udlejerens vedligeholdelse og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejerens eller af en lejer som led i dennes råderet.
- 9 *Udlejerens* sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af standardlåse og nøgler. *Udlejerens* afholder alle udgifter i denne forbindelse.
- 10 Udlejerens 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 lejerens straks meddele dette til udlejerens. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejerens 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.

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 11

Høje-Taastrup Boligselskab

3601-4 - Rådhushaven

Godkendt på det ekstraordinære afdelingsmøde den 20. september 1999

Ændret på det ordinære afdelingsmøde den 22. januar 2002

Ændret på det ordinære afdelingsmøde den 27. januar 2005

Misligholdelse	2	Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse. <i>Ved fraflytning kan afdelingen kun acceptere at der sidder 2 lag tapet. Flere lag tapet vil blive betragtet som misligholdelse.</i>
	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

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 11

Høje-Taastrup Boligselskab

3601-4 - Rådhushaven

Godkendt på det ekstraordinære afdelingsmøde den 20. september 1999

Ændret på det ordinære afdelingsmøde den 22. januar 2002

Ændret på det ordinære afdelingsmøde den 27. januar 2005

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. |
| | V | Særlig udvendig vedligeholdelse
(Jf. III, 4) |
| Haver | 1 | <i>Boliger med tilhørende haver og terrasser vedligeholdes af lejer inkl. klipning af hæk på den ud- og indvendige side, så haverne fremtræder pæne og velvedligeholdte.</i> |
| Carporte | | |

Hækkene skal klippes to gange årligt. Hækken må højst være 1.80 meter i henhold til hegnsløven. Dog er det tilladt at hækken mod vejen har en højde på 2 meter.

Der må ikke plantes efeu, vildvin o.lign. op ad ejendommens bygningsdele.

Plantning af træer må kun ske i en afstand af mindst 2 meter fra bygninger/bygningsdele herunder kloakbrønde.

Der må ikke plantes skovtræer (eg, bøg og birk).

Der må ikke plantes træer og buske der kan blive til gene for naboer.

Hvor der efter råderetsreglementet er opført overdækket terrasse og redskabsskur vedligeholdes dette med træbe-

Høje-Taastrup Boligselskab

3601-4 - Rådhushaven

Godkendt på det ekstraordinære afdelingsmøde den 20. september 1999

Ændret på det ordinære afdelingsmøde den 22. januar 2002

Ændret på det ordinære afdelingsmøde den 27. januar 2005

skyttelse af lejereren, ligesom plankeværker mellem husene på terrasserne. Ved fraflytning skal det fremstå intakt, pænt og vedligeholdet.

Behandling: Afvaskning, slibning, udspartling med akryl spartelmasse, slibning, grunding og maling med egnet træbeskyttelse.

Hvor der efter råderetsreglementet er opført markise over terrasse vedligeholdes denne af lejereren. Ved fraflytning skal markisen fremstå intakt, pænt og vedligeholdet.

Hvor der efter råderetsreglementet er opført carport vedligeholdes dette med træbeskyttelse af lejereren, ligesom ligesom tagbelægning. Ved fraflytning skal det fremstå intakt, pænt og vedligeholdet.

Behandling: Afvaskning, slibning, udspartling med akryl spartelmasse, slibning, grunding og maling med egnet træbeskyttelse.

Glatførebekæmpelse

- 2 Lejereren foretager glatførebekæmpelse af trappe og indgang til boligen fra hoveddør til fortov/gangsti.

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

Stuer, værelser og entre, Vægbehandling

- 1 Vægge i stuer/værelser/entre, er ved indflytningen tapetseret/malet med *standard tapet eller malerbehandlet Rutex/filt med plastikmaling eller klargjort til opsætning af tapet*

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

Malerbehandling af Rutex/filt: Afvaskning, udspartling,

Høje-Taastrup Boligselskab

3601-4 - Rådhushaven

Godkendt på det ekstraordinære afdelingsmøde den 20. september 1999

Ændret på det ordinære afdelingsmøde den 22. januar 2002

Ændret på det ordinære afdelingsmøde den 27. januar 2005

afslibning og pletgrunding. Overfladebehandles med plastmaling som Flutex 5 eller tilsvarende kvalitetsmaling.

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

- | | | |
|--|---|---|
| Loftbehandling | 2 | <i>Afmaskning, udspartling med sandspartelmasse, pletgrunding og maling med plastmaling som Flutex 5.</i> |
| Køkken
Vægbehandling | 3 | <i>Som under punkt 1.</i> |
| Loftbehandling | 4 | <i>Som under punkt 2.</i> |
| Badeværelse/toilet
Vægbehandling | 5 | <i>Hvor der ikke er fliser er væggene behandlet med Dæksoplast 25 vådrumsmalingssystem. Der må kun vedligeholdes med dette malingsystem.</i>

<i>Hvor der er fliser er overvægge og loft malerbehandlet som ovenfor nævnt.</i> |
| Loftbehandling | 6 | <i>Som under punkt 5.</i> |
| Træværk | 7 | <i>Træværk er overfladebehandlet med plastikmaling svarende til interiør 50.</i>

<i>Behandling af malede overflader: Afmaskning, slibning, udspartling med akryl spartelmasse, slibning, grunding og maling med plastikmaling interiør 50 på vandbasis.</i>

<i>Vinduer af træ er overfladebehandlet med maling.</i>

<i>Behandling af trævinduers overflader: Afmaskning, slibning, udspartling med akryl spartelmasse, slibning, grunding og maling med plastikmaling svarende til interiør 50 .</i> |

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 8 af 11

Høje-Taastrup Boligselskab

3601-4 - Rådhushaven

Godkendt på det ekstraordinære afdelingsmøde den 20. september 1999

Ændret på det ordinære afdelingsmøde den 22. januar 2002

Ændret på det ordinære afdelingsmøde den 27. januar 2005

- Inventar** 8 *Malede køkkenelementer og skabslåger.*
- Som under punkt 7.*
- Trægulve** 9 *Gulvene er - Junckers bøgemarket eller plankegulve- som er ludbehandlet eller lakeret med en stærk to-komponent lak eller en vandbaseret lak. Enkelte gulve kan være laminatpladegulv med en oliebehandlet overflade.*
- Behandling: Rengøring sker ved støvsugning eller med en opvredet klud. Gulvvask med sæbespånervand, der må aldrig bruges sulfo. Vandforbruget skal være moderat med hurtigt eftertørring.*
- Før lakering skal der tillige vaskes med eddikesurt vand, 2 dl 32% eddikesyre til en spand vand.*
- Til lakering kan benyttes to-komponent lak eller vandbaseret gulvlak 222 fra Junckers. Lakpåføring skal ske på langs af brædderne. Påføring kan ske med pensel eller mohairrulle.*
- Er gulvet først én gang lakeret med Gulvlak 222, må der under ingen omstændigheder benyttes andet end vandbaseret lak, da der ellers er risiko for "opkog".*
- Ludbehandling: Afvaskning med sæbespånervand eller sæbelud.*
- Trænger gulvene til en ny ludbehandling, kontakt da en fagmand herom.*
- Oliebehandling: Efter leverandørens anvisninger.*

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

- Boligens standard ved lejemalets begyndelse** 1 Boligen overdrages normalt til lejeren uden istandsættelse. Boligen fremtræder derfor vedligeholdt i et omfang svarende til det hidtidige forbrug på boligens vedligeholdelseskonto.

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 11

Høje-Taastrup Boligselskab

3601-4 - Rådhushaven

Godkendt på det ekstraordinære afdelingsmøde den 20. september 1999

Ændret på det ordinære afdelingsmøde den 22. januar 2002

Ændret på det ordinære afdelingsmøde den 27. januar 2005

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 tilflytterens smag.

Træværk kan have farveforskel i samme rum, da der kun males træværk hvor dette har været misligholdt.

Boligens døre kan fremstå som afsyret eller med malerbehandlet overflade.

Toilet

- 5 Vægge kan fremstå med fliser og malede overvægge, med malede overflader eller træbeklædning.

Gulve kan være med terrazzo, trægulve eller klinker.

Boligen kan have badekar, bruseniche eller 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, planker, kork eller med linoleumsbelægning.

Køkken

- 7 Væggene kan fremstå med fliser fra køkkenbord til

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 10 af 11

Høje-Taastrup Boligselskab

3601-4 - Rådhushaven

Godkendt på det ekstraordinære afdelingsmøde den 20. september 1999

Ændret på det ordinære afdelingsmøde den 22. januar 2002

Ændret på det ordinære afdelingsmøde den 27. januar 2005

underkant af overskabe eller med malede overflader.

Køkkenbordspladen kan fremstå i formica eller træ.

Lejeren kan påregne, at der i nogle boliger er etableret plads for tilslutning af opvaskemaskine/vaskemaskine/ kondens tørretumbler og emhætte med kulfilter eller aftræk.

Som standard er der installeret el-komfur.

Badeværelse

8 *Der er i nogle boliger etableret toilet og badeværelse i kælders vaskerum.*

Carport

9 *Der kan være opført carport i nogle boliger på Gasværksvej.*