



Vedligeholdelsesreglement for boliger i Køge Boligselskab

Indholdsfortegnelse	Side
Kort fortalt.....	5
Generelt	5
Overtagelse af boligen ved indflytning	6
Vedligeholdelse i boperioden.....	7
Ved fraflytning	8
Særlig udvendig vedligeholdelse	9
Særlige regler for indvendig vedligeholdelse	10
Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen.....	11
Standard ved fraflytning.....	11

Vedligeholdelsesreglementet er udarbejdet af Køge Boligselskab, juni 2003, efter reglerne i lov om leje af almene boliger - lov nr. 562 af 19. juni 2001, og bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger - bekendtgørelse nr. 371 af 19. juni 1998 og er vedtaget af boligselskabet repræsentantskab d. 26. juni 2003.
Vedligeholdelsesreglementet er gældende for alle afdelinger af selskabet

Vedligeholdelsesreglement for boliger i Køge Boligselskab

A-ordning - med normalistandsættelsesbeløb (NI-beløb)

Kort fortalt

Lejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling.

Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

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

Ved fraflytning beregner boligselskabet et NI-beløb, der gennem boligselskabet stilles til rådighed for den tilflyttende lejer til nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring efter dette arbejde.

Der skal ikke betales NI-beløb for lofter og vægge, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsatte.

Lejeren betaler NI-beløbet, men boligselskabet overtager gradvist denne udgift – i forhold til boperiodens længde, med 1 % pr. måned lejeren har boet i lejemålet.

NI-beløbet reguleres løbende i takt med priser for indeks af malerarbejde.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

I Generelt

- Reglernes ikrafttræden** 1. Med virkning fra den 1. september 2003 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglement af den 12. januar 1988 samt tilhørende fraflytningsskemaer, der beskriver boligens stand ved fraflytning og indflytning.
- 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 boligselskabets 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

- | | |
|--|---|
| Normalistandsættelse | 1. Ved indflytning skal vægge og lofter fremtræde nyistandsatte. I det omfang vægge og lofter ikke fremtræder nyistandsatte, stiller boligselskabet et beløb til lejers disposition.
NI-beløbet udbetales senest ved indflytningssynet. |
| Syn ved indflytning | 2. I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager boligselskabet 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 boligselskabet 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 boligselskabet.

5. Boligselskabet 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

- | | |
|--|--|
| Lejerens vedligeholdelsespligt | 1. Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse. |
| | 2. Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde. |
| | 3. Lejeren sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Lejeren afholder alle udgifter i denne forbindelse. |
| Særlig udvendig vedligeholdelse | 4. Det fremgår af vedligeholdelsesreglementets afsnit V hvilke, arbejder lejereren skal vedligeholde og renholde vedrørende nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen. |
| Boligselskabets vedligeholdelsespligt | 5. Det påhviler boligselskabet at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige.
Boligselskabet vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner, el-afbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af boligselskabet eller af en lejer som led i dennes råderet. |
| Beboermødet | 6. Beboermødet kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 5. i forbindelse med godkendelse af afdelingens årlige budget. Herunder turnusarbejde ved fraflytning som opretning af lejemålets stand som følge af slid og ælde. |
| Anmeldelse af skader | 7. Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejereren straks meddele dette til boligselskabet. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejereren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse. |

IV Ved fraflytning

Normalistsandsættelsesbeløb (NI-beløb) ved fraflytning

1. Ved fraflytning beregner boligselskabet et normalistsandsættelsesbeløb (NI-beløb), der gennem boligselskabet stilles til rådighed for den tilflyttende lejer til nødvendig
 - hvidtning eller maling af lofter og overvægge
 - maling eller tapetsering af vægge
 - rengøring efter disse arbejder.

Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af boligselskabet, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejeren har udført anden væg-behandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.

2. Lejeren betaler NI-beløbet, men afdelingen 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 afdelingens således helt have overtaget udgiften til NI-beløbet.
3. Der skal ikke betales NI-beløb for lofter og vægge, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsatte. Den andel der er nyistsandsat af det samlede arbejde vil blive fratrukket fraflytters andel. Der kan kun ske reduktion til 100 % af fraflytters andel.

Misligholdelse

4. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.
5. 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

6. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.

Syn ved fraflytning

7. Boligselskabet 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**
8. Ved synet udarbejder boligselskabet en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistandsættelse, og hvilke der er misligholdelse samt hvilke der skal udføres og betales af boligselskabet.
 9. 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**
10. Senest 14 dage efter synsdatoen giver boligselskabet lejereren skriftlig oplysning om lejerens andel af NI-beløbet og den anslåede udgift til eventuelt istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse.
- Betaling for leje i istandsættelsesperioden**
11. Lejereren betaler for den periode, der medgår til lejermålets kontraktmæssige istandsættelse. Lejereren er dog ikke pligtig at betale for en istandsættelsesperiode ud over 14 dage.
Sker fraflytning før end den lovpligtige opsigelsesperiode på 3 måneder til den første i en måned, hæfter lejer dog til genudlejning er sket.
- Endelig opgørelse**
12. Boligselskabet sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejereren uden unødigt forsinkelse, med angivelse af lejerens andel af NI-beløbet og hvilke eventuelle istandsættelsesarbejder som følge af misligholdelse, der er udført, og hvad de har kostet, specificeret og sammentalt.
 13. I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.
- Arbejdets udførelse ved misligholdelse**
14. Istadsættelsesarbejdet som følge af misligholdelse udføres på boligselskabets foranledning.
- Istadsættelse ved bytning**
15. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

V Særlig udvendig vedligeholdelse

1. Ved individuelle boligforbedringer, eller ved forbedringer, forandringer af det leje, uden for boligen. Det kan være ved adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk, markiser eller overdækninger i umiddelbart tilknytning til boligen påhviler vedligeholdelsen lejereren.

VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

Beboermappe

Der henvises til afdelingens råderets ordning som er udleveret ved indflytningen

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

- | | | |
|--|----|--|
| Boligens standard ved lejemålets begyndelse | 1. | Ved lejerens overtagelse af boligen vil træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kun være istandsat, hvor der efter boligselskabets skøn har været behov for det. |
| Normalinstandsættelse | 2. | Lejeren sørger for den nødvendige normalinstandsættelse af lofter og vægge for det udbetalte NI-beløb. |
| Slid og ælde | 3. | Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve 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. |

VIII Standard ved fraflytning

- | | | |
|----------------------------------|----|--|
| Maling af lofter og vægge | 1. | Afskalling som følge af ikke håndværksmæssig korrekt behandling, eller løbere og helligdage, er fejlagtigt vedligeholdelse og er misligholdelse der betales af fraflytter. |
| Gulve og trapper af træ | 2. | Lakering uden om tæpper og møbler, opkogning af laklag er fejlagtigt vedligeholdelse og er misligholdelse der betales af fraflytter. |
| Dør- og skabsflader | 3. | Løbere og helligdage er fejlagtigt vedligeholdelse og er misligholdelse der betales af fraflytter.
Skader efter klæbemærker eller søm og skruehuller er fejlagtig brug og er misligholdelse der betales af fraflytter. |
| Generelt | 4. | Når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejer, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejer har givet adgang til boligen er der tale om misligholdelse, som betales af lejer ved fraflytning. |

Det lejede kan dog aldrig kræves bedre istandsat end som modtaget ved indflytning.