

# Vedligeholdelsesreglement B-ordning

## B-ordningen – kort fortalt

Det er dig som lejer, der skal tage initiativ til at vedligeholde boligen, men det er boligselskabet, der sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering, gulvbehandling og maling af køkken-skabe. Når du flytter ind i en bolig med B-ordning, overdrages den til dig uden istandsættelse. Udgifterne til denne vedligeholdelse betales over boligens vedligeholdelseskonto, som du betaler til sammen med huslejen. Når du har opsagt din bolig, kan du ikke længere disponere over vedligeholdelseskontoen. Du skal vedligeholde din bolig så ofte, at den ikke forringes bortset fra almindeligt slid og ælde. Hvis ikke du sørger for at vedligeholde din bolig, vil dette blive vurderet som misligholdelse.

## Reglernes ikrafttræden

Disse regler gælder fra 7. september 2018 og erstatter alle tidligere regler. Vedligeholdelsesreglementet præciserer reglerne om vedligeholdelse i lejeaftalen (lejekontraktens § 6), og skal derfor betragtes som et tillæg til lejeaftalen. Bestemmelserne i vedligeholdelsesreglementet gælder også selv om der måske står noget andet i kontrakten. Reglementet er udarbejdet i henhold til reglerne i Lov om leje af almene boliger samt Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger. Al lovgivning kan du finde på [www.retsinformation.dk](http://www.retsinformation.dk). Du kan også hente relevante pjecer på [www.kab-bolig.dk](http://www.kab-bolig.dk).

## Boligens standard ved indflytning

Når du flytter ind i en bolig med B-ordning, overdrages den normalt til dig uden istandsættelse. Når du flytter ind må du acceptere, at boligen og dens træværk, inventar samt tekniske installationer bærer præg af det slid, der anses for rimeligt i forhold til boligens alder, og at der er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i din smag. Da man som lejer har ret til at udføre forbedringer inde i boligen, samt få godtgørelse for dette (råderet), må du desuden acceptere, at tidligere lejere har foretaget ændringer, der ikke nødvendigvis falder i din smag.

Hvis der ved den tidligere lejers fraflytningssyn er konstateret behov for istandsættelse, som dækkes af afdelingen eller af fraflytteren, må du acceptere, at ejendomskontoret lader arbejdet udføre efter din overtagelse af boligen.

## Indflytningssyn

I forbindelse med din overtagelse af boligen afholdes et indflytningssyn, som du indkaldes til. Synet finder sted hurtigst muligt efter overtagelsen. Under indflytningssynet kontrollerer ejendomskontoret, om boligens ved-

**Vedtaget på afdelingsmødet:**  
07. September 2018

**Afdeling:** Sortemoen  
Boligselskabet Sortemoen



# Vedligeholdelsesreglement B-ordning

ligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for den pågældende type bolig.

Der bliver lavet en indflytningsrapport, hvor du kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Hvis ejendomskontoret skønner, at eventuelle fejl, skader eller mangler, der konstateres under indflytningssynet, er mindre væsentlige, vil de ikke blive udbedret. De bliver i stedet noteret i den indflytningsrapport, der vedlægges din kontrakt, så du ikke kommer til at hæfte for udbedring af disse ting, når du flytter.

Indflytningsrapporten udleveres til dig ved synet eller sendes til dig senest 14 dage efter, hvis du ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten. Foretages indflytningssynet elektronisk, vil du kunne modtage rapporten elektronisk, f.eks. sendt til din e-mail.

Du har 14 dage fra du har overtaget boligen til skriftligt at reklamere over mangler ved det lejede.



## Vedligeholdelse i boperioden

Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer og lignende, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet. Køleskabe og komfurer vedligeholdes kun, såfremt det er aftalt.

For hver bolig er der oprettet en vedligeholdelseskonto, hvor der over huslejen spares op til indvendig vedligeholdelse. Inden du overtager boligen, får du besked om, hvor stort et beløb, der står på boligens vedligeholdelseskonto. Udgiften til hvidtning, maling, tapetsering, gulvbehandling og maling af køkkenskabe afholdes over denne konto. Det er din pligt som lejer at sørge for, at vedligeholdelse sker løbende, så boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Udgifter til vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler til boligen afholdes af boligselskabet.

Hvis der opstår skader på boligen, skal du omgående anmelde dette til ejendomskontoret. Du vil blive pålagt at erstatte eventuelle merudgifter, som skyldes manglende anmeldelse.

## Anvendelse af vedligeholdelseskontoen

Når du ønsker at få lavet noget arbejde, som dækkes af vedligeholdelseskontoen kan det være en god idé først at kontakte ejendomskontoret for at sikre, at arbejdet kan dækkes af vedligeholdelseskontoen. Efter arbejdet er



# Vedligeholdelsesreglement

## B-ordning

udført, eller du selv har udført arbejdet, skal du henvende dig på ejendomskontoret med regningen. De vil herefter syne det udførte arbejde, og hvis arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt, sørger de for at betale dine regninger eller refundere dine udgifter, hvis du selv har lagt ud i det omfang, der er penge på vedligeholdelseskontoen. Dokumentation skal være udleveret i hænde senest 6 måneder efter arbejdets udførelse.

### Særlige forpligtelser – indvendig vedligeholdelse

I Sortemosen har du følgende forpligtelser for indvendig vedligeholdelse af boligen:

- a) Vinduer, døre og skydedøres glideskinner, styreskinner, tætningslister og lignende skal holde fri for støv og snavs. Der må ikke monteres kroge, termometer eller lignende i den udvendige aluminiumskappe.
- b) Vinduesrammerne må ikke males, behandles med olie eller træbeskyttelse.
- c) Gulvpaneler i altandøre og vinduer er af hårdttræ og skal oliebehandles minimum en gang om året.
- d) Ved opsætning af ekstra udstyr i badeværelse skal ejendomskontoret altid rådspørges, inden der bores i vægge for at undgå vandrør og elkabler.
- e) Der kan generelt fås råd og vejledning om vedligeholdelse på ejendomskontoret.



### Særlige forpligtelser – udvendig vedligeholdelse

I Cowboybyen Sortemosen har du følgende forpligtelser for udvendig vedligeholdelse af boligen:

- a) Det påhviler beboerne at vedligeholde haverne, så de fremtræder pæne og velholdte. Der må ikke plantes større træer og buske, der er til gene for naboerne.
- b) Terrasser og klinkebelægning må kun ændres, hæves eller sænkes i henhold til råderetskataloget og områdeplanen og efter anmeldelse.
- c) Beplantning i haverne må ikke medtages ved fraflytning.

# Vedligeholdelsesreglement

## B-ordning

- d) Vandhaner, der er etableret under råderetten, vedligeholdes ikke af ejendommen, men af beboeren.
- e) Hegn skal være af klippet avnbøg og må højst være 180 cm højt.
- f) Der må ikke bores i de nye altaner, hverken i glasset, i træet eller i stålet. Altanerne må ikke males, hverken på træet, glasset eller stålet. De galvaniserede flader må ikke udsættes for salt, syre eller baser.
- g) Træet på altanernes håndlister og altanbunden kan oliebehandles med transparent træolie, der er beregnet til udvendig hårdtræ og er UV bestandig.
- h) Udvendigt træværk på huse og skure må kun males eller behandles i henhold til Råderetskataloget.

### Afdelingens forpligtelser

Ejendommen og det lejede skal holdes forsvarligt ved lige. Afdelingsmødet beslutter et budget, som omfatter en række konti til dækning af generelt vedligeholdelsesarbejde. Disse konti finansieres over huslejen. I afdelingen beslutter vi som lejere selv, hvor meget der hvert år skal opkræves over huslejen til disse konti. Vedligeholdelse, reparation eller udskiftning foretages, når ejendomskontoret vurderer, at det er nødvendigt, og efter de retningslinjer eller det turnusforløb, der er aftalt med afdelingsbestyrelsen.

### Istandsættelse ved fraflytning

Når du har opsagt din bolig, kan du ikke længere disponere over boligens vedligeholdelseskonto. Du har mulighed for at anmode om et servicetjek af boligen, inden den opsiges. Du kan hente en pjece om servicetjek på ejendomskontoret eller på [www.kab-bolig.dk](http://www.kab-bolig.dk).

I forbindelse med fraflytning foretager ejendomskontoret syn af boligen. Du vil blive indkaldt skriftligt til synet med mindst en uges varsel. Ved fraflytningssynet bliver der lavet en fraflytningsrapport. Rapporten udleveres til dig ved synet eller senest 14 dage efter synet, hvis du ikke var til stede eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten. Når afdelingen benytter elektronisk fraflytning, får du mulighed for at modtage al din flyttekorrespondance pr. mail.

Hvis din bolig bærer præg af misligholdelse ved fraflytningssynet, enten fordi den ikke lever op til vedligeholdelsesreglementet, eller fordi den har



# Vedligeholdelsesreglement

## B-ordning

været udsat for anden form for misligholdelse, udbedres dette. Du skal altid betale for udbedringer, der er en følge af misligholdelse. Afdelingen betaler for udbedringen af almindeligt slid og ælde, der sker som følge af almindelig brug, mens du bor i boligen. Udgifter til retablering af ikke godkendte ændringer af det lejede kan dog altid opkræves fuldt ud.

Hvis du skal betale for misligholdelse, vil cirka-udgiften blive oplyst under synet, hvis det er muligt. Ejendomskontoret underretter dig skriftligt om istandsættelsens omfang og den anslåede pris samt din andel heraf senest to uger efter afholdt syn, hvis du har oplyst din fremtidige adresse. Den endelige opgørelse sendes hurtigst muligt efter boligen er synet. Ved fremsendelse af endelig afregning må overskridelsen af den anslåede udgift være på højst 10 %.

Ejendomskontoret sørger for, at arbejdet bliver udført på grundlag af synsrapporten.

### **Misligholdelse**

Misligholdelse foreligger, når der konstateres forringelser eller skader som følge af fejlagtig brug, fejlagtig eller manglende vedligeholdelse eller ufor-svarlig adfærd af lejerer, medlemmer af dennes husstand eller andre, som du har givet adgang til boligen.

Er der behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitet m.v., betragtes dette som misligholdelse, og udgiften hertil betales fuldt ud af dig som fraflyttende lejer.

### **Istandsættelse ved bytning**

Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved fraflytning.

### **Istandsættelse ved overdragelse**

Ved overdragelse af boligen i forbindelse med dødsfald, separation, skilsmisse og lignende fortsættes den oprindelige kontrakt, og der foretages ikke flyttesyn.

### **Tvister**

Tvister i forbindelse med fraflytningen kan indbringes for beboerklagenævnet i kommunen.

Kontakt vores ejendoms kontor, hvis du vil vide mere: Hækmosen 2F, telefon 44 49 12 48.

