

# Vedligeholdelsesreglement B-ordning

## Mosegårdsparken

### B-ordningen – kort fortalt

Det er dig som lejer, der skal tage initiativ til at vedligeholde boligen. 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 28. maj 2019 og erstatter alle tidligere reglementer. 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 at 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 den synsansvarlige fra

**Afdeling:**  
Mosegårdsparken

Vedttaget på afdelingsmøde  
den 28. maj 2019



# Vedligeholdelsesreglement B-ordning

ejendomskontoret, om boligens vedligeholdelsesstand 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 sendes til din e-mail ved synet eller med post til dig senest 14 dage efter, hvis du ikke har e-mail, ikke er til stede ved synet, eller ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten.

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



## Vedligeholdelse i bo-perioden

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 og gulvbehandling 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.

Vær specielt opmærksom på gulvene, der skal lakeres, inden lakken er gennemslidt, og gulvene derfor skal fuldafslibes. Dette bliver betragtet som mislighold, der betales af lejer.

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 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.



# Vedligeholdelsesreglement B-ordning

## Særlige forpligtelser – indvendig vedligeholdelse

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

### Gulve generelt:

Gulve skal fremstå intakte og velholdte. Trægulve skal være lakeret. I køkken og entre accepteres en anden hård gulvbelægning.

### Stuer, værelser og entre:

*Vægbehandling:*

Vægge i stuer, værelser og entre, må tapetseres eller males. Tapet skal opsættes stødt.

Følgende tapet- og malingstyper eller vægbeklædning må ikke benyttes: **Strukturmaling, hessian eller lign.**

*Loftbehandling:*

Overfladebehandles med hvidtning eller maling.

### Køkken:

*Vægbehandling*

Overfladebehandles med hvidtning eller maling, minimum glans 25.

*Loftbehandling*

Overfladebehandles med hvidtning eller maling.

### Bordplader

Træbordplader vedligeholdes med olie eller lak efter fabrikantens anvisninger i boperioden.

Laminat- og stenbordplader må ikke males.

### Badeværelse:

*Vægbehandling:*

Overvægge: Overfladebehandles med hvidtning eller vådrumsmaling, minimum glans 25.

Vægge i våd zone: Overfladebehandles med vådrumsmaling, minimum glans 25.

*Loftbehandling:*

Overfladebehandles med hvidtning eller vådrumsmaling, minimum glans 25.



# Vedligeholdelsesreglement

## B-ordning

### *Badeværelsesgulv*

Terrazzogulve må ikke afkalkes med syreholdige rengøringsmidler, idet syre opløser kalkstykkerne i terrazzoen.

Rengøring af terrazzogulve foretages med brun sæbe.

### **Træværk:**

Overfladebehandles med akrylplastmaling, minimum glans 50.

### **Vinduer i træ:**

Den indvendige del overfladebehandles med akrylplastmaling, minimum glans 50.

### **Vinduer i plast:**

Må ikke males.

### **Vinduesplader:**

Vinduesplader i træ overfladebehandles med akrylplastmaling, minimum glans 50

Laminat- og stenvinduesplader må ikke males.

### **Døre:**

#### *Fyldningsdøre*

må fremstå som afsyrede eller overfladebehandles med akrylplastmaling, minimum glans 50

#### *Glatte døre*

må fremstå som fineret eller overfladebehandles med akrylplastmaling, minimum glans 50

### **Køkkener og skabe**

Malede forrammer, skabs- og køkkenlåger må males med akrylplastmaling minimum glans 50

Låger i melamin eller laminat må ikke males.

### **Rør og radiatorer**

Overfladebehandles med akrylplastmaling, minimum glans 50. Varmør må males med i vægmalingens farve.

# Vedligeholdelsesreglement B-ordning

## Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

1. Boligen overdrages normalt til lejerens uden istandsættelse. Boligen fremtræder derfor vedligeholdt i et omfang svarende til det hidtidige forbrug på boligens vedligeholdelseskonto. 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. Istandsættelsesarbejder af denne karakter afholdes ikke over boligens vedligeholdelseskonto.
3. Boligen kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.
4. Tilflytter må acceptere, at der på det malede træværk og inventar er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i tilflytterens smag. Træværk kan have farveforskelle i samme rum, da der kun males træværk, hvor dette har været misligholdt.
5. Gulvene kan have farveforskelle, hvor der har ligget tæpper eller lignende. Mindre ridser og misfarvninger kan forekomme. Gulve i køkken og entre kan være parket, planker eller anden hård belægning.
6. Væggene kan fremstå med fliser fra køkkenbord til underkant af overskabe eller med malede overflader.

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

# Vedligeholdelsesreglement

## B-ordning

### **Særlige forpligtelser – udvendig vedligeholdelse**

I Mosegårdsparken har du følgende forpligtelser for udvendig vedligeholdelse af boligen:

#### **Haver:**

Haver vedligeholdes af lejer, inkl. klipning af hæk på den indvendige side og top mod nabo. Hækkene skal klippes to gange årligt i juni og oktober måned. Hækkene skal renholdes for planter af anden art end hækplanterne.

Naboskel skal være hækplanter eller hegn. Højden på hækken/hegnet skal være 180 cm høj.

Planter med hæfterødder må ikke gro op ad bygningerne.

#### *Rækkehusene:*

Beplantningen skal ske på en sådan måde, at bygninger/bygningsdele ikke beskadiges.

Træer og buske må ikke have en højde over 4 meter.

Afdelingen klipper hækkenes top og sider mod fortov og vej i 180 cm.

#### *Etagehusene:*

Beplantningen skal ske på en sådan måde, at bygninger/bygningsdele ikke beskadiges.

Træer og buske må ikke have en højde over 2 meter.

Afdelingen klipper hækkenes top og sider mod fællesarealer i 160 cm.

#### *Rækkehusene:*

Hvor der efter råderetsreglementet er opført overdækket terrasse /markise, vedligeholdes disse af lejer, og de skal fremstå intakte og vedligeholdte.

#### *Behandling af overdækket terrasse:*

Overfladebehandles med træbeskyttelse i farven hvid.

#### *Redskabsskur:*

Hvor der efter råderetsreglementet er opført redskabsskur, vedligeholdes dette af lejer, og det skal fremstå intakt og vedligeholdt.

#### *Glatførebekæmpelse:*

I rækkehusene foretager lejeren glatførebekæmpelse af indgangspartiet/trappen til boligen og udgang fra haven.

# Vedligeholdelsesreglement

## B-ordning

### 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 I 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 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 reetablering 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 at boligen er synet. Ved fremsendelse af endelig afregning må overskridelsen af den anslåede udgift være på højst 10 %.

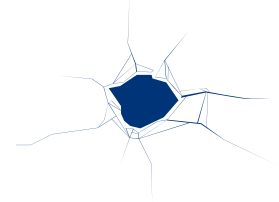
Ejendomskontoret sørger for, at arbejdet bliver udført på grundlag af synsrapporten.

# Vedligeholdelsesreglement

## B-ordning

### **Misligholdelse**

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



Er der behov for rengøring af lejemålet, 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 eller lignende fortsættes den oprindelige kontrakt, og der foretages ikke flyttesyn.

### **Tvister**

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

Kontakt ejendomskontoret, hvis du vil vide mere.