

# Vedligeholdelsesreglement B-ordning

## B-ordningen – kort fortalt

Det er dig som lejer, der skal tage initiativ til at vedligeholde boligen, men det er boligorganisationen, der sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. 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 dato xx.xx.xxxx 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. Uenighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af enhver af parterne indbringes for beboerklagenævnet. 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, senest 4 uger efter indflytning. Under indflytningssynet kontrollerer den synsansvarli-

Vedtaget på  
afdelingsmødet:

Den .....

Afdeling:  
4212 Stauns Hjørne

B.



# Vedligeholdelsesreglement

## B-ordning

ge fra ejendomskontoret, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for den pågældende type bolig.

Der bliver tilsendt en indflytningsrapport, hvor du kan indføje 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 dig umiddelbart efter synet, senest 14 dage efter. 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 at reklamere over mangler ved det lejede. Såfremt ejendomskontoret iværksætter istandsættelsesarbejder på baggrund af indflytningssynet, forlænges fristen til 2 uger efter istandsættelsesarbejdernes færdiggørelse.



### Vedligeholdelse i boperioden

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.

Udgifter til vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler til boligen afholdes 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 bedes du kontakte ejendomskontoret for at sikre, at arbejdet kan dækkes af vedligeholdelseskontoen. Senest 14 dage efter at, arbejdet er udført eller du selv har udført arbejdet, skal du henvende dig på ejendomskontoret og bestille et syn. De vil herefter syne det udførte arbejde, og hvis arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt og godkendt, skal dine regninger udleveres til synsmanden. Ejendomskontoret sørger for at betale dine regninger eller refun-





# Vedligeholdelsesreglement

## B-ordning

dere dine udgifter, hvis du selv har lagt ud i det omfang, der er penge på vedligeholdelseskontoen. Du kan ikke få udbetalt penge fra vedligeholdelseskontoen til løn for eget arbejde. Er du i tvivl om, hvad du kan få refunderet, eller har andre spørgsmål, så kontakt ejendomskontoret.

Senest 3 måneder efter hvert regnskabsårs afslutning, og hver gang der er foretaget udbetalinger fra boligens konto, får lejeren meddelelse om, hvor stort et beløb der er til rådighed på kontoen.

**Tidsfristen for syn af arbejder og aflevering af kvitteringer er 6 måneder fra købsdato. Såfremt tidsfristen på 6 måneder overskrides, afvises regningerne umiddelbart.**

### 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. Beboerdemokratiet i afdelingen beslutter 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.

Over disse konti sørger ejendomskontoret for:

Vedligeholdelse og fornøden udskiftning af vand- og gashaner, el-afbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, og lignende, der er installeret af afdelingen. Reparation eller udskiftning af fast inventar og tilbehør, som er installeret eller overtaget skriftligt af afdelingen. Udskiftning af belægninger på gulve og køkkenborde, når disse belægninger er udført af eller skriftligt godkendt af ejendomskontoret.

Udgifter til vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler afholdes af lejeren, med mindre afdelingsmødet har truffet beslutning om, at udgifterne afholdes af afdelingen. Afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet kan med organisationsbestyrelsens accept beslutte, at afdelingen påtager sig yderligere indvendig vedligeholdelse. Lejeren skal selv betale for udskiftning af revnede eller ituslåede ruder, medmindre afdelingen har en forsikring, der dækker dette.



# Vedligeholdelsesreglement

## B-ordning

### 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 fraflytningsynet 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. Misligholdelse foreligger, når der konstateres forringelser eller skader som følge af fejlagtig brug, fejlagtig eller manglende vedligeholdelse, eller uforsvarlig adfærd af lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren 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 fraflytteren.

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 %. Boligen afleveres til den tilflyttede lejer med de midler, der eventuelt står på kontoen på overdragelsestidspunktet.

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.

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

### Istandsættelse ved bytning

Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved fraflytning.

# Vedligeholdelsesreglement B-ordning

## **Twister**

Twister i forbindelse med fraflytningen kan indbringes for beboerklagenævnet.

## **Istandsættelse ved overdragelse**

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