

Vedligeholdelsesreglement B-ordning

B-ordningen – kort fortalt

Det er dig som beboer, 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 22. april 2015 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. Du kan også hente relevante pjecer på 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 den synsansvarlige fra ejendomskontoret, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for den pågældende type bolig.

Vedtaget på afdelingsmødet:
22. april 2015

Afdeling:
SAB Jydeholmen



Vedligeholdelsesreglement B-ordning

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 at reklamere over mangler ved det lejede.



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.

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 SAB Jydeholmen har du følgende forpligtelser for indvendig vedligeholdelse af boligen:



1. Stuer, værelser og entre:

▪ Vægbehandling

Vægge i stuer, værelser og entre, kan ved indflytning være tapetseret eller malet med enten glasvæv, filt, standard tapet eller malerbehandlet Rutex med vægmaling 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 gaf Rutex, glasvæv eller filt: Afvaskning, spartling, afslibning og pletgrundning. Overfladehandles med kvalitessacrylplastmaling.

Dog må følgende tapet- og malingstype eller vægbeklædninger ikke benyttes: Strukturmaling, hessian eller lignende.

▪ Loftsbehandling

Lofter kan ved indflytningen være malerbehandlet glasvæv, filt eller pudsløfter og kan vedligeholdes med følgende behandlinger: Afvaskning, spartling med sandapartelmasse, pletgrundning og maling med loftmaling. Det er tilladt, at opsætte glasvæv/filt på lofter forinden malerbehandling.

2. Køkken

▪ Vægbehandling

Vægge i stuer, værelser og entre, kan ved indflytning være tapetseret eller malet med enten glasvæv, filt, standard tapet eller malerbehandlet Rutex med vægmaling 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 gaf Rutex, glasvæv eller filt: Afvaskning, spartling, afslibning og pletgrundning. Overfladehandles med kvalitessacrylplastmaling.

Dog må følgende tapet- og malingstype eller vægbeklædninger ikke benyttes: Strukturmaling, hessian eller lignende.

▪ Loftsbehandling

Lofter kan ved indflytningen være malerbehandlet glasvæv, filt eller pudsløfter og kan vedligeholdes med følgende behandlinger: Afvaskning, spartling med sandapartelmasse, pletgrundning og maling med loftmaling. Det er tilladt, at opsætte glasvæv/filt på lofter forinden malerbehandling.

Vedligeholdelsesreglement

B-ordning

3. Badeværelse

▪ **Vægbehandling**

Hvor der ikke er fliser, skal væggene være behandlet med vådrums-maling.

Det er tilladt, at opsætte glasvæv eller filt forinden malerbehandlin-gen.

Fliser må ikke overmales eller tapetseres.

▪ **Loftsbehandling**

Loftet skal være behandlet med vådrumsmaling. Det er tilladt, at op-sætte glasvæv eller filt forinden malerbehandlingen.

4. Træværk

Træværk er overfladebehandlet med træmaling. Behandling af malede overflader: Afovaskning, slibning, udspartling, med acryl spartelmásse, slibning, grunding og maling med træmaling.

Vinduer af træ er overfladebehandlet i farven hvid.

Behandling af trævinduers overflade: Afovaskning, slibning, udspartling, med acryl spartelmásse, slibning, grunding og maling med in-terior acrylplastmaling.

Vinduer og døre i badeværelser tåler ikke at blive oversprøjtet og skal beskyttes under badning. Det anbefales at opsætte badeforhæng og af-tørre vinduer og døre efter badning.

Vinduer af plast vedligeholdes ved aftørring med mild sæbevand uden sulfo.

5. Inventar

▪ **Malede køkkenelementer**

Træværk er overfladebehandlet med træmaling. Behandling af malede overflader: Afovaskning, slibning, udspartling, med acryl spartelmásse, slibning, grunding og maling med træmaling.

▪ **Skabslåger i entre eller værelser.**

Træværk er overfladebehandlet med træmaling. Behandling af malede overflader: Afovaskning, slibning, udspartling, med acryl spartelmásse, slibning, grunding og maling med træmaling.

Vedligeholdelsesreglement B-ordning

Særlige forpligtelser – udvendig vedligeholdelse

I SAB Jydeholmen har du følgende forpligtelser for udvendig vedligeholdelse af boligen:

Boliger med haver vedligeholdes af beboer inklusive klipning af hæk, så haverne altid fremstår pæne og vedligeholdte.

Plantning af træer må kun ske i en afstand af 1 meter fra bygninger og bygningsdele herunder kloakbrønde. Der må ikke plantes træer og buske der har en færdig væksthøjde på over 220 cm.

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.

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 retablering af ikke godkendte ændringer af det lejede kan dog altid opkræves fuldt ud.



Vedligeholdelsesreglement

B-ordning

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 uforvarlig adfærd af lejereren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som du har givet adgang til boligen.

Er der behov for ekstraordinær rengøring af 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 dit lokale ejendoms kontor, hvis du vil vide mere.

