



# Vedligeholdelsesreglement

## B-ordning

Vedttaget på  
afdelingsmøde:  
26. april 2023

Afdeling:  
Tingbjerg, afdeling 1, 2, 3, 4  
og 5

### 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 26. april 2023 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 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.

# Vedligeholdelsesreglement

## B-ordning

### Indflytningssyn

I forbindelse med din overtagelse af boligen afholdes et indflytningssyn, som du indkaldes til. Synet finder sted på overtagelsesdagen, hvor udlevering af nøgler også finder sted. 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. Alle målere aflæses og indberettes, og tilmelding til forsyningsselskab indsendes automatisk.



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 gemmes elektronisk på dit lejemål, så du ikke kommer til at hæfte for udbedring af disse ting, når du flytter.

Indflytningsrapporten fremsendes til dig på mail efter synet er afsluttet, såfremt du har oplyst en e-mailadresse, og du har accepteret at vi må kommunikere med dig på mail, ellers sendes indflytningsrapporten til dig med post.

Hvis ikke vi har mulighed for at benytte os af elektronisk post, sendes indflytningsrapporten senest 14 dage efter indflytningssynet, hvis du 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 fejl- og mangler i din bolig (se proceduren i velkomstbrevet).

### 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 almindelig 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.

# Vedligeholdelsesreglement

## B-ordning

### 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.



### Særlige forpligtelser – indvendig vedligeholdelse

#### **Vægge i stuer, værelser, entre og køkken:**

Opsætning af tapet og/eller malerbehandling af savsmuld tapet eller fintmasket glasfibervæv.

#### **Lofter:**

Malerbehandling med acrylplastmaling.

#### **Vægge og loft i badeværelse:**

Hvor der ikke er opsat fliser, malerbehandles vægge og loft med vådrumsmaling, eller opsættes fintmasket glasfibervæv med vådrumslim og malerbehandles med vådrumsmaling.

#### **Træværk:**

Malerbehandling med oliemaling eller alkydmaling.

#### **Rør og radiatorer:**

Malerbehandling med oliemaling eller alkydmaling. Radiatortermostater og radiatorvarmemålere må IKKE overmales.

#### **Køkken:**

Køkkenbordpladen kan fremstå i formica, vinyl, stål, marmor eller træ. Gulvet kan være parket, planker, kork eller med vinyl/linoleum.

#### **Det er IKKE tilladt:**

Malerbehandling af plastvinduer.

Opsætning af hessian, skumtapet eller lign. samt malerbehandling med strukturmaling.

### Særlige forpligtelser – udvendig vedligeholdelse

#### **Altaner:**

Gulvet malerbehandles med vandfast udendørs gulv maling eller vandfast udendørs træbeskyttelse ved trægulv.

Vægge og loft malerbehandles med vandfast udendørs maling

Rør malerbehandles med vandfast udendørs metalmaaling.



# Vedligeholdelsesreglement

## B-ordning

### Haver:

Er der tilknyttet en have til lejemålet, er man er forpligtiget til at vedligeholde den, så den fremstår som en have. En have defineres som et område med beplantning, flisebelægning, havemøbler klar til brug og legetøj klar til brug. Beplantningen skal holdes så den holder sig inden for havens areal. Hækken skal klippes mindst en gang årligt og max højde er 160 cm.

Haven må ikke bruges som opbevaringsplads.

### 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).

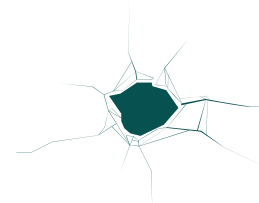


I forbindelse med fraflytning foretager ejendomskontoret syn af boligen, samt måler aflæsning. Du vil blive indkaldt elektronisk på e-mail eller skriftligt, til synet med mindst en uges varsel. Ved fraflytningssynet bliver der lavet en fraflytningsrapport. Rapporten fremsendes også elektronisk til dig ved synet eller senest 14 dage efter synet, hvis du ikke var til stede, ikke vil kvittere for modtagelsen af rapporten eller ikke har oplyst en mail-adresse.

Målerne aflæses og sendes til forsyningselskaberne, så du skal ikke selv afmelde dig, det sker automatisk. Når afdelingen benytter elektronisk fraflytning, får du mulighed for at modtage al din flyttekorrespondance pr. mail.

### Misligholdelse

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



# Vedligeholdelsesreglement

## B-ordning

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 dit lokale ejendoms kontor, hvis du vil vide mere.