

Vedligeholdelsesreglement

B-ordning

Vedttaget på stiftende afdelingsmøde:
20. november 2024

Afdeling: Fortunen Rækkehusene

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 30. oktober 2024 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.

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 almindeligt slid og ælde.

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

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

I Fortunen Rækkehuse har du følgende forpligtelser for indvendig vedligeholdelse af boligen:



Hoveddør

Man må ikke bore huller eller banke søm eller skrue i døren.

Døren er en ståldør (etagehuse) eller en alu/trædør (rækkehuse) og hvis der er huller i døren, vil det gå ud over brandsikringen i døren.

Stuer, værelser, køkken og entré - vægbehandling

Vægge i stuer/værelser/entré er tapetseret/malet med standard tapet eller malerbehandlet Rutex/filt med plastmaling og kan vedligeholdes med følgende tapet- og malingstyper:

Tapet: Nedtagning af gammelt tapet. Klargøring og ud-gipsning, afslibning og opsætning af nyt tapet uden overlæg.

Malerbehandling af Rutex/filt: Afvaskning, udspartling, afslibning og pletgrundning. Overfladebehandles med plastmaling som Flutex 5 eller tilsvarende kvalitetsmaling.

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

Stuer, værelser, køkken og entré - loftbehandling

Afvaskning, udspartling med sandspartelmasse, pletgrundning og maling med plastmaling som Flutex 5.

Badeværelse - væg- og loftsbehandling

Hvor der ikke er fliser, er væggene behandlet med Dæksoplast 25 vådrumsmalingssystem. Der må kun vedligeholdes med dette malingsystem.

Vedligeholdelsesreglement

B-ordning

Hvor der er fliser, er overvægge og loft malerbehandlet som ovenfor nævnt.

Træværk og inventar (køkkenelementer og skabslåger i entre eller værelse)

Træværk er overfladebehandlet med plastikmaling svarende til interiør 50.

Behandling af malede overflader: Afvaskning, slibning, udspartling med akryl spartelmasse, slibning, grunding og maling med plastikmaling interiør 50 på vandbasis.

Vinduer af træ er overfladebehandlet i farven hvid.

Behandling af trævinduers overflader: Afvaskning, slibning, spartling med akryl spartelmasse, slibning, grunding og maling med plastikmaling svarende til interiør 50 i farven hvid.

Vinduer af plast, fremtræder i farven hvid og kan ikke malerbehandles.

Behandling af plastvinduer: Almindelig rengøring og afvaskning.

Krybekælder

I boliger hvor der er krybekælder må disse ikke benyttes til opbevaring.

Særlige forpligtelser – udvendig vedligeholdelse

I Fortunen Rækkehuse har du følgende forpligtelser for udvendig vedligeholdelse af boligen:

Have

Boliger med tilhørende haver vedligeholdes af lejer inkl. klipning af hæk på den udvendige side, så haverne fremtræder pæne og vel vedligeholdte.

Hække skal klippes mindst en gang om året, første gang senest i august.

Hækken må højst være 1,80 meter i henhold til hegnsløven.

Det er tilladt at plante vildvin, rådhusvin og lignende op ad ejendommens bygningsdele.

Vedligeholdelsesreglement

B-ordning

Der må ikke plantes efeu, og vedbend og lignende op ad ejendommens bygningsdele. Hvis der plantes vin op ad afdelingens bygningsdele, påhviler det lejereren at klippe denne, så den på intet tidspunkt kommer i kontakt med tagfod og tagrende. Lejeren skal endvidere sørge for, at der ikke ophobes vissent løv på grenene.

Såfremt man ønsker en ny eller beskåret hæk, er det tilladt at opsætte et midlertidigt hegn, som må stå indtil den nye hæk, er vokset op. Det er ikke tilladt at opsætte hegn uden en hæk. Man skal ansøge KAB om tilladelse til opsætning af hegn. Den nye/beskåret hæk skal være minimum 50 cm.

Hvis 2 naboer med have er enige, er det tilladt at opsætte 1 eller 2 fag hegn ud fra mur i stedet for hæk. Hegn skal godkendes af ejendoms-kontoret.

Det er ikke tilladt at male udvendigt murværk.

Det er tilladt at opsætte en flagstang i haven. Flagstangen må have en maks. højde på 6 meter eller svarende til højden på rækkehuset tagryg. Det er forventeligt at de gældende danske flagregler til hver en tid overholdes. Flagsnoren skal bindes rundt om flagstangen, således at den ikke er til gene for naboerne.

Man skal ansøge KAB om tilladelse til opsætning af flagstang.

Plantning af træer må kun ske i en afstand af mindst 2 meter fra bygninger/bygningsdele herunder kloakbrønde.

Etagehusene: Der må ikke plantes træer og buske der har en færdig væksthøjde på over 2,50 meter.

Rækkehusene: Træerne i haverne må ikke skygge eller på anden måde genere hverken naboer, fællesarealer eller bygningsværker såsom mure, tag og tagrender. Hvis træerne er til gene, skal de enten fjernes eller som minimum skæres ned til 4 meter. Ved fraflytning må træer højst være 4m høje.

Hvor der efter råderetskataloget er opført overdækket terrasse, terrasse, udestue, vindfang eller redskabsskur vedligeholdes dette med træbeskyttelse eller maling af lejereren. Ved fraflytning skal det fremstå intakt, pænt og vedligeholdt.

Vedligeholdelsesreglement

B-ordning

Behandling: Afvaskning, slibning, spartling med akryl spartelmasse, slibning, grunding og maling med egnet træbeskyttelse.

Hvor der efter råderetskataloget er opsat markiser, vedligeholdes denne af lejeren.

Hvor der efter råderetskataloget er opført læhegn, vedligeholdes dette med træbeskyttelse af beboeren.

Glatførebekæmpelse

I rækkehusene foretager lejeren glatførebekæmpelse af indgangen til boligen fra hoveddør til kantsten.

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, 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 forsyningsselskaberne, 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.



Vedligeholdelsesreglement

B-ordning

Misligholdelse

Misligholdelse foreligger, når der konstateres forringelser eller skader som følge af fejlagtig brug, fejlagtig eller manglende vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejereren, 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 dit lokale ejendoms kontor, hvis du vil vide mere.

