

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 2. maj 2018 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

Vedtaget på afdelingsmødet:

02. maj 2018

Revideret september 2025

Teksmæssigt og fjernet overflødige afsnit

Afdeling:

Firkløverparken



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 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.

Som lejer er du forpligtet til at vedligeholde din bolig i boperioden. Gør du ikke brug af kontoen, kan Vallensbæk Boligselskab kræve at få adgang til din bolig for at undersøge boligens stand og evt. iværksætte vedligeholdelsesarbejder.

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.

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



Vedligeholdelsesreglement

B-ordning

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 Firkløverparken har du følgende forpligtelser for indvendig vedligeholdelse af boligen:



Stuer, værelser og entré

Vægbehandling

- Vægge er ved indflytning tapetseret med Rutes/filt med plastmaling
- Vedligeholdelse skal ske på følgende tapet- og malingstyper:
Tapet: Nedtagning af gammelt tapet. Klargøring og ud gipsning (spartling), 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
Følgende tapet- og malingstype eller vægbeklædning må ikke benyttes: Strukturmalning, hessian, skumtapet eller træpaneler.

Loftbehandling

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

Køkken

Vægbehandling

- Vægge ved køkkenbordet/komfuret skal behandles så de er fugtafvisende, og til at tørre af. Kan evt. være fliser.

Inventar

- Køkkenbordspladen fremstår oprindelig i plastlaminat med afsætningsplads i granit.
- Køkkenelementer vedligeholdes med almindelige rengøringsmidler.
- Der er i boligerne forberedt plads for tilslutning af køleskab og komfur.
- Der er mulighed for at tilslutte en opvaskemaskine, her er der krav om at opvaskemaskinen skal være placeret på en godkendt drypbakke
- Som standard er der opsat emhætte.

Badeværelse

Vægbehandling

Vedligeholdelsesreglement

B-ordning

- Væggene er beklædt med fliser
- Fliserne rengøres med opvredet skind. Evt. kalkslør fjernes bedst med almindelig eddike

Gulvbehandling

- Gulve fremstår med klinker
- Rengøring ved fejning eller støvsugning samt gulvvask med mild sæbe. Er gulvene for fedtede, vaskes der en enkelt gang med sulfvand. Er gulvene for tørre, anvendes vaskemiddel, som indeholder voks

Generelt for badeværelser

- Der er i badeværelset plads til vaskemaskine og tørretumbler
- Badeværelset er forsynet med mekanisk ventilation

Generelt for boligen

Trægulve

- Gulvene er Junckers bøgeparket, som er lakeret med en stærk tokomponent lak
- Gulvene kan have farveforskelle, hvor der har ligget tæpper eller lignende. Mindre ridser og misfarvninger kan forekomme
- Rengøring af trægulve sker ved støvsugning eller med en opvredet klud. Gulvvask skal foregå med sæbspånvand. Der må aldrig bruges sulfo. Vandforbruget skal være moderat med hurtigt eftertørring
- Før lakering skal der vaskes med eddikesurt vand, 2 dl 32 % eddikesyre til en spand vand
- Til lakering benyttes vandbaseret gulvlak 222 fra Junckers. Lakpåføring skal ske på langs af brædderne. Påføring kan ske med pensel eller mohairrulle
- Er gulvet først én gang lakeret med Gulvlak 222, må der under ingen omstændigheder benyttes andet end vandbaseret lak, da der ellers er risiko for opkog af lakken

Træværk (døre og vinduer)

- Træværk er overfladebehandlet med plastmaling svarende til interiør 50. Træværk er fra byggeriets start behandlet med Sadolin nr. 52502-4, paneler med Sadolin nr. 0502-4
I dag bruges Træ og metalmaling RAL 9010
- Behandling af malede overflader: Afvaskning, slibning, udspartling med akryl spartelmasse, slibning, grunding og maling med plastikmaling interiør 50 på vandbasis
- Vinduer, af træ, er på indersiden overfladebehandlet i farven hvid 9010
- Behandling af trævinduers overflader: Afvaskning, slibning, udspartling med akryl spartelmasse, slibning, grunding og maling med plastikmaling svarende til interiør 50 i farven hvid

Vedligeholdelsesreglement

B-ordning

Farvevalg

- Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.
- Tilflytter må acceptere, at der på det malede træværk og inventar er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i tilflytterens smag
- Træværk kan have farveforskel i samme rum, da der kun males træværk, hvor dette har været misligholdt
- Boligens døre fremstår som malerbehandlet overflade

El-installationer

- El-måleren er placeret i opgangen for aflæsning. Gruppetavlen, der er opsat i boligen, er opdelt i 5 grupper: 3 grupper for lys, hver med 10 amp termosikring, 2 grupper for komfur eller andet med 16 amp termosikring. Installationen er beskyttet med HPFI relæ

Antenneanlæg

- Antenneanlægget er signalforsynet med kabel-tv. I stuen er der installeret antennestikdåse

Telefon,mm

- Der forefindes telefonstik i stuen
- Der er dørtелефон i afdelingen
- I hver lejlighed sidder der en intern røgalarm. Alarmer er ikke forbundne

Internet

- Afdelingen er forberedt til lokalnetværk, men der forefindes på nuværende tidspunkt ikke netværk i afdelingen
- I hver lejlighed sidder et Ethernet stik
- Dette kan tilsluttes via en internet udbyder
- Der kan etableres web-speed via antennestikket

Særlige forpligtelser – udvendig vedligeholdelse

Stuelejligheder kan have terrasse eller haver, de øvrige lejemål har altan.

I Firkløverparken har du følgende forpligtelser for udvendig vedligehold af boligen:

Haver og terrasser

- Boliger der fra starten er opført med have eller terrasse vedligeholdes af lejer, som altid skal sørge for, at området til enhver tid fremtræder pænt og vedligeholdt

Vedligeholdelsesreglement

B-ordning

Hække og beplantning

- Hækkene skal holdes ukrudtsfrie og klippes en gang årligt i august måned. Hækkene skal minimum være 120 cm lave og maksimalt 180 cm høje
- Der må ikke plantes efeu, vildvin og lignende op ad ejendommens bygningsdele
- Plantning af buske må kun ske i en afstand af mindst 2 meter fra bygninger og bygningsdele herunder kloakbrønde
- Der må ikke plantes træer og buske, der har en færdig væksthøjde på over 1,80 meter
- Plankeværk og hegn skal fremstå vel vedligeholdt.
- Defekte elementer må udskiftes.

Markiser og udvendige lamper

- Lejer vedligeholder markiser og egen opsatte udvendige lamper i boperioden

Altaner

Vedligeholdelse af altangulv

- Det malede gulv vedligeholdes i boperioden af den til enhver tid boende lejer og skal til enhver tid fremtræde pænt og vedligeholdt. Vejledning kan afhentes på ejendomskontoret.
- Altangulvet afvaskes med grundrengøring, matslibes, støves af og afvaskes igen med grundrengøring
- Malerbehandles med 2 gange gulvmaling Hagmanns 1-komponent
- Kontakt ejendomskontoret for køb af maling.
- Sidevægge på altaner og terrasser skal vedligeholdes.

Glatførebekæmpelse

- Udlejer forestår glatførebekæmpelse, da der under ingen omstændigheder må bruges salt.

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.

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 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 sendes pr. mail i forbindelse med synet eller senest 14 dage efter synet, hvis du ikke var til stede. Afdelingen benytter elektronisk fraflytning, derfor 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.

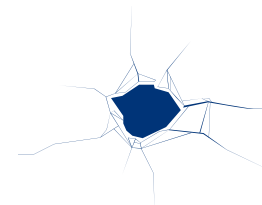
Hvis du skal betale for misligholdelse, vil cirka-udgiften blive oplyst under synet, hvis det er muligt. Ejendomskontoret underretter dig skriftligt om istandsættelsens omfang og den anslåede pris samt din andel heraf senest to uger efter afholdt syn, hvis du har oplyst din fremtidige adresse. Den endelige 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 lejeren, 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.



Vedligeholdelsesreglement B-ordning

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 ejendomskontor, hvis du vil vide mere.