

Vedligeholdelsesreglement

Vedttaget på
afdelingsmøde:
4. september 2025

Afdeling:
Højstrupparken

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 4. september 2025 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, hvis 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 Højstrupparken har du følgende forpligtelser for indvendig vedligeholdelse af boligen:

Vægge

Vægge er ved indflytning tapetseret med malerbehandlet Rutex/filt med plastmaling, 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 af Rutex/filt: Afvaskning, udspartling, afslibning og pletgrundning. Overfladebehandles med plast maling som Flutex 5 eller tilsvarende kvalitetsmaling
- Hvis følgende tapet- og malingstyper eller vægbeklædning er anvendt: Strukturmalning, hessian, skumtapet eller træpaneler, skal disse fjernes ved fraflytning

Lofter

- 2 x afvaskning, udspartling med sandspartelmasse, pletgrundning og maling med plastmaling som Flutex 5

Trægulve

- Gulvene er Junckers bølgeparket, der er lakeret med vandbaseret lak.
- Behandling: Rengøring sker ved støvsugning eller med en opvredet klud. Gulvask med sæbespånervand, der må aldrig bruges sulfid. Vandforbruget skal være moderat med hurtig eftertørring
- Før lakering skal der tillige vaskes med eddikesurt vand 1:4 eddikesyre til en spand vand
- Til lakering benyttes vandbaseret gulvlak f.eks Beger Siedle (silver) eller anden vandbaseret gulvlak

Vedligeholdelsesreglement

B-ordning

- Lakpåføring skal ske på langs af brædderne. Påføring kan ske med pensel eller mohairrulle. Der må under ingen omstændigheder benyttes andet end vandbaseret lak, da der ellers er risiko for opkog. Kontakt eventuelt en fagmand herom.
- Gulvene kan have farveforskelle, hvor der har ligget tæpper eller lignende. Mindre ridser og misfarvninger kan forekomme
- Gulve i køkkenet kan være parket, kork eller med linoleumsbelægning.

Badeværelse

Vægge og loft

- Hvor der ikke er fliser, er væggene behandlet med Dæksoplast 25 vådrumsmalingssystem. Der må kun vedligeholdes med dette malingsystem
- Hvor der er fliser, er overvægge og loft malerbehandlet som ovenfor nævnt
- Behandling: Fliser rengøres med opvredet skind, evt. kalkslør fjernes bedst med almindelig eddike

Gulv

- Gulve fremstår med terrazzo eller klinker
- Rengøring af terrazzogulve foretages med brun sæbe. Terrazzogulve må ikke afkalkes med syreholdigt rengøringsmidler, idet syre opløser kalkstykkerne i terrazzo
- Badeværelset kan have bruseniche
- Badeværelset er forsynet med naturligt aftræk

Vinduer og døre

Træværk

- Boligens indvendige vinduer er overfladebehandlet med maling i farven lysegrå eller hvid
- Behandling af trævinduers overflader: Afvaskning, slibning, udspartling med akryl spartelmasse, slibning, grunding og maling med plastikmaling svarende til interiør 50 i farven lysegrå eller hvid
- Boligens døre kan fremstå som oliebehandlet fyldningsdør, eller med malerbehandlet overflade
- Behandling af malede overflader: Afvaskning, slibning, udspartling med akryl spartelmasse, slibning, grunding og maling med plastikmaling interiør 50 på vandbasis

Udvendige vinduer

- Vinduer udvendig i aluminium fremtræder i farven hvid og kan ikke malerbehandles
- Behandling af udvendige aluminiums vinduer: Almindelig rengøring og afvaskning

Vedligeholdelsesreglement

B-ordning

- Ved henvendelse til ejendomskontoret kan bevægelige dele blive smurt, hvis vinduet binder eller er stramt ved vending af vinduet

Køkken

Køkkenelementer og skabslåger

- Behandling af overflader i teaktræ: Afrensning og påføring af teakolie på fin ståluld
- Behandling af malede overflader: Afvaskning, slibning, udspartling med akryl spartelmasse, slibning, grunding og maling med akryl plastikmaling interiør 50 på vandbasis

Fliser og bord

- Væggene kan fremstå med fliser fra køkkenbord til underkant af overskabe eller med malede overflader. Køkkenbordspladen kan fremstå i formica, træ eller rustfrit stål

Installationer

- Beboeren kan forvente, at der i nogle boliger er etableret plads for tilslutning af opvaskemaskine/vaskemaskine/ kondensørretumbler og emhætte med kulfilter
- Som standard er der opsat komfur i boligerne
 - For at få fuldt udbytte af de tekniske installationer bør du sætte dig ind i brugsanvisningen. Spørg ejendomskontoret, hvis du er i tvivl
 - Normal vedligeholdelse varetages af afdelingen. Hvis der er uregelmæssigheder ved tekniske installationer, så kontakt straks ejendomskontoret. Misbrug eller fejlagtig brug hæfter beboeren selv for
- Som standard er der i nogle boliger indbygget skabsrum
- I lejligheder med renoverede køkkener følges producentens anvisning for vedligeholdelse

Elinstallation

- Elmåleren og gruppeafbryder er placeret udenfor boligen for aflæsning
- Gruppeafbryderen er opdelt i 2 eller 3 grupper. 1 gruppe for komfur med 2 sikringer med 16 amp., og 1 eller 2 grupper for lys med en sikring på 10 amp

Særlige forpligtelser – udvendig vedligeholdelse

I Højstrupparken har du følgende forpligtelser for udvendig vedligeholdelse af boligen:



Vedligeholdelsesreglement

B-ordning

Terrasser, haver og altaner

Nogle stuelejligheder har terrasser / haver. Nogle 1. salslejligheder har altan

- Boliger med tilhørende haver vedligeholdes af lejer inkl. klipning af hæk på alle sider, så haverne fremtræder pæne og vedligeholdte
- Hækkene skal holdes fri for ukrudt og klippes to gange årligt i juni og oktober måned. Hækken må højst være 130 cm
- Hvor der i haver er opsat træhegn, vedligeholdes dette af den til enhver tid boende lejer
Hegn kan være malet med "Grøn umbra", "Svensk rød", "Teak", "Sort", Gori 88, 706 "Trykimprægneringsgrøn" eller farveløs – transparent" jf. ejendommens råderetsreglement. Det er ikke muligt at bruge den indvendige vedligeholdelseskonto til maling af hegn.
- Der må ikke plantes efeu, vildvin og lign. op ad ejendommens bygningsdele
- Der må ikke plantes træer og buske, der har en færdig væksthøjde på over 2 meter
- Der må ikke plantes træer og buske, der kan blive til gene for naboer.
- Hvor der er fuldt glasinddækkede altaner/terrasser, kan murstensvæggen være malet jf. ejendommens råderetsreglement
- Hvor der er opført udestue/lukket altan vedligeholdes denne af lejeren smøring af bevægelige dele

Markiser

- Hvor der efter råderetsreglementet er opført markise over terrasse, vedligeholdes denne af lejeren
- Ved fraflytning skal markisen fremstå intakt, pænt og vedligeholdt

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.



Vedligeholdelsesreglement

B-ordning

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.

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 ejendomskontor, hvis du vil vide mere.

