VEDLIGEHOLDELSESREGLEMENT FOR AFDELING 37

Ladefogedvej 2-87, 8200 Aarhus N.



Indholdsfortegnelse

B-ORDNING – KORT FORTALT 2
VEDTAGNE BESLUTNINGER I AFD. 37 3
VEDLIGEHOLDELSESREGLEMENT FOR AFDELINGER MED B-ORDNING 4

Du bor i en afdeling, hvor der er et gældende vedligeholdelsesreglement, som er underlagt vilkårene i det, der kaldes B-ordning.

Det er et sæt regler, der beskriver, hvordan du skal vedligeholde din bolig, mens du bor der samt i hvilken stand, du skal aflevere din bolig ved fraflytning.

B-ordning indebærer, at afdelingen vedligeholder boligen indvendigt i bo-perioden med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling efter vedligeholdelsesreglementet.

Afdelingsmødet fastsætter et årligt beløb pr. m² bruttoetageareal, som lejer skal indbetale til en vedligeholdelseskonto for den pågældende bolig. Det gøres via huslejeindbetalingen hver måned, så beløbet deles ud på årets 12 måneder.

Lejeren kan forlange hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling af boligen, når det er nødvendigt, og udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto.

Når afdelingen har afholdt udgifter til hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling, kan beløbet fratrækkes boligens vedligeholdelseskonto. Lejer modtager samtidigt en oversigt over de afholdte udgifter og den nye saldo på kontoen.

Hvert år ved regnskabsårets afslutning skal lejer have skriftlig besked om, hvor stort et beløb der står på vedligeholdelseskontoen. Dette sker senest tre måneder efter regnskabsårets afslutning.

Nedenfor er der en kort beskrivelse af, hvad et vedligeholdelsesreglement med B-ordning betyder for dig som lejer.

B-ORDNING - KORT FORTALT

Indflytning
Som hovedregel udføres der fraflyttersyn og indflyttersyn samme dag.
Det betyder, at der, umiddelbart inden indflyttersynet og din overtagelse af boligen, er foretaget et syn af lejemålet, med den lejer som fraflytter.
Ved dette syn skønner en synsmedarbejder fra AlmenBo Aarhus, om der skal laves reparationsarbejder i boligen.
Er det tilfældet, kan det få indvirkning for dig som indflytter, da du de første 14 dage efter overtagelsen, forventeligt må give håndværkere adgang til din bolig for at udføre eventuelle istandsættelsesarbejder.

I sjældne tilfælde kan det også medvirke, at der er ét eller flere rum, som ikke er beboelige for dig og din husstand i istandsættelsesperioden.

Vedligeholdelse i bo-perioden
Mens du bor der, skal du selv sørge for at vedligeholde boligen indvendigt med hvidtning af lofter, maling og tapetsering af vægge, maling af træværk og let afslibning og lakering af gulve. Vedligeholdelsen skal foretages så ofte, at boligens standard ikke forringes; bortset fra almindeligt slid og ælde.

Udgifterne til vedligeholdelsen kan du, hvis der ikke er tale om istandsættelse af arbejder som betragtes som mislighold, få dækket via boligens indvendige vedligeholdelseskonto, som du betaler til hver måned via din husleje.

Istandsættelse ved fraflytning
Når du opsiger din bolig, er det ikke længere muligt at disponere over beløb, som står på boligens indvendige vedligeholdelseskonto, og du skal som lejer afholde alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

VEDTAGNE BESLUTNINGER I AFD. 37:

Hvor der til boligen hører for- og baghave, er det lejeren, der er ansvarlig for vedlige-holdelsen af disse. Herunder klipning af hæk og/eller maling af hegn/havelåger, så haven altid fremstår pæn og vedligeholdt.

Regler for vedligeholdelse af haver:
Græsplænen slås efter behov - der henstilles til, at græshøjden ikke overskrider ankelniveau.

Træer klippes/beskæres, så de ikke rækker ind over naboens grund.

Hække og træer, der støder op til fælles gangstier, skal holdes klippet/beskåret, så der er fri passage på stien.
Hækken må maksimal være 190-200 cm. i højden fra grundniveau af gangsti/græsplæne.
Hvis hækken kun klippes én gang pr. sæson, skal dette gøres senest den 10. september.
Skel mod naboer samt gangstier skal holdes fri for ukrudt.

Lejer sørger for renholdelse ved døre og indgangspartier, herunder fejning og fjernelse af visne blade, snerydning og lignende.

Maling af lysning og pyntelister:

Det er tilladt at anvende vedligeholdelseskontoen til at male (ud over vægge og lofter) lysninger omkring vinduer og pyntelister i en vilkårlig farve. Dog skal skal disse males i neutrale farver (hvid, grå, beige) igen ved fraflytning og inden udflytning.

VEDLIGEHOLDELSESREGLEMENT

I afdelinger med B-ordning

Indholdsfortegnelse

1. GENERELT 6
1.1 Ikrafttræden 6
1.2 Ændring af lejekontrakten 6
1.3 Beboerklagenævn 6
1.4 Forandringer i boligen 6
1.5 Byttelejligheder 6
1.6 Fraflytninger 6
1.7 Misligholdelse 6
2. OVERTAGELSE AF BOLIGEN VED INDFLYTNING 7
2.1 Boligens stand 7
2.2 Syn ved indflytning 7
2.3 Indflytningsrapport 7
2.4 Fejl, mangler og skader i boligen 7
2.5 Indflytters pligter 8
3. VEDLIGEHOLDELSE I BO-PERIODEN 8
3.1 Boligens vedligeholdelseskonto 8
3.2 Særlig udvendig vedligeholdelse 10
3.3 Afdelingens vedligeholdelse 10
3.4 Anmeldelse af skader 10
4. FRAFLYTNING 11
4.1 Syn ved fraflytning 11
4.2 Fraflytningsrapport 11
4.3 Ingen normalistandsættelse ved fraflytning 11
4.4 Misligholdelse 11
4.5 Ekstraordinær rengøring 12
4.6 Oplysning om istandsættelsesudgifter 12
4.7 Endelig opgørelse 12
4.8 Arbejdets udførelse 12
4.9 Istandsættelse ved bytning 12

4.10 Særlige regler for indvendig vedligeholdelse. 12
4.11 Haver..... 12

1. GENERELT

1.1 Ikrafttræden

Med virkning fra 16. februar 2026 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende vedligeholdelsesreglement for afdelingen.

Ændringen sker på baggrund af ændringer i Lov om almene boliger, Lov om leje af almene boliger og Bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger.

1.2 Ændring af lejekontrakten

Vedligeholdelsesreglementet træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse ved fraflytning, som står i lejekontrakten, og skal derfor betragtes som et tillæg til denne.

1.3 Beboerklagenævn

Uenighed om henholdsvis afdelingens og beboerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for Beboerklagenævnet.

1.4 Forandringer i boligen

Beboeren må ikke uden skriftlig tilladelse fra boligorganisationen foretage forandringer på boligens bestående rum, installationer og eventuelle tilhørende haver.

1.5 Byttelejligheder

Bytninger af lejemål betragtes som flytninger, hvorved reglerne om istandsættelse ved fraflytning træder i kraft.

1.6 Fraflytninger

Der foretages ingen normalistandsættelse ved fraflytning.

1.7 Misligholdelse

Istandsættelsesudgifter, som følge af misligholdelse, vil altid blive pålignet fraflyttende lejere fuldt ud uanset bo-periodens længde.

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

2. OVERTAGELSE AF BOLIGEN VED INDFLYTNING

2.1 Boligens stand

Boligen stilles ved lejeaftalens begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand.

Boligen kan ikke forventes at være nyistandsat. Kun hvor der efter boligorganisationens skøn har været behov for det, vil træværk, inventar og gulve være istandsat.

Hvis der skal udføres eventuelle reparationer i lejemålet, må indflytter forvente håndværkere i lejligheden de første 14 dage efter indflytning.

Indflytter må acceptere, at boligen, dens træværk, inventar, gulve og tekniske installationer bærer præg af slid, der må anses for rimeligt i en bolig af den pågældende alder.

Grundlaget for bedømmelsen af boligens vedligeholdelsesstand fremgår af afsnit 3, Vedligeholdelse i bo-perioden og afsnit 4, Fraflytning.

2.2 Syn ved indflytning

Den nye lejer indkaldes til et indflyttersyn, der foretages i forbindelse med lejemålets overtagelse. Her konstateres det, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig.

2.3 Indflytningsrapport

Ved indflyttersynet udarbejdes en indflytningsrapport, hvor den nye lejer kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter, hvis vedkommende ikke er til stede ved synet, eller ikke ønsker at kvittere for modtagelsen af rapporten.

2.4 Fejl, mangler og skader i boligen

Hvis lejeren ved overtagelsen af boligen konstaterer fejl, mangler og skader, skal lejeren senest to uger efter overtagelsen skriftligt påtale disse.

Ved gennemgang af mangelrapporten vil boligorganisationen vurdere, om en mangel er til væsentlig gene for brugeren af det lejede. Er dette tilfældet, udbedres manglen.

Skønnes manglen at være mindre væsentlig, kan afhjælpning undlades, men manglen beskrives i et notat, der vedlægges lejekontrakten, og lejeren hæfter ikke for udbedring af denne mangel ved fraflytning.

At en mangel ikke udbedres, berettiger ikke lejeren til at undlade fremtidig normal vedligeholdelse af boligen.

Lejeren vil ikke uden boligorganisationens skriftlige og forudgående accept få refunderet udgifter til afhjælpning af mangler udført på lejerens foranstaltning.

2.5 Indflytters pligter

Indflytter er forpligtet til at betale for reparation af skader på trappeopgange, elevatorer og vejanlæg mm. forårsaget ved indflytningen.

3. VEDLIGEHOLDELSE I BO-PERIODEN

3.1 Boligens vedligeholdelseskonto

I bo-perioden vedligeholder boligorganisationen boligen indvendigt med:
Hvidtning af lofter
Maling og tapetsering af vægge
Maling af træværk *
En let afslibning og lakering af gulve **

* Maling (træværk)
Det skal præciseres, at maling af træværk kun gælder for træværk, der allerede er enten malet eller lakeret, ikke ubehandlet træ, og det er ikke tilladt at ændre overfladebehandling (f.eks. fra lakeret til malet).

Vindueskarme, -rammer og -bundstykker er undtaget, og må ikke males.

** Gulvbehandling
Med let afslibning menes udelukkende slibning af den eksisterende lakoverflade og fjernelse af mindre ridser heri.
Hvis gulvet har dybe ridser, skader eller er meget slidt, og det kun kan udbedres ved en grundigere slibning ned i træet, betragtes dette som mislighold, og udgiften kan derfor ikke dækkes af den indvendige vedligeholdelseskonto.

Der må kun være tale om vedligeholdelse af eksisterende overfladebehandling (f.eks. lak), og ikke ændring til anden behandlingstype (f.eks. fra lak til maling eller olie).
Bestemmelsen om gulvbehandling omfatter også trappetrin/trædeflader i boligen, hvor behandlingen altid skal svare til eksisterende behandling jf. ovennævnte.

Vedligeholdelsen kan udføres, når udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelses-konto, og skal foretages så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og

ælde.

Til dækning af udgifterne indbetaler lejeren et månedligt beløb via huslejen på boligens vedligeholdelseskonto. Det er afdelingen, som fastsætter beløbet.

Vedligeholdelsen udføres af boligorganisationen på lejerens foranledning. Lejeren kan også selv udføre vedligeholdelsen mod dokumentation af afholdte udgifter. Boligorganisationen forbeholder sig ret til at kontrollere det udførte arbejde.

Benyttes et malerfirma, skal dette være momsregistreret og medlem af Malermestrenes Garantiordning.

Al vedligeholdelse skal ske i overensstemmelse med dette vedligeholdelsesreglement.

Når der er foretaget udbetalinger fra kontoen, ajourføres saldoen på vedligeholdelses-kontoen, og kontoens aktuelle størrelse fremgår af den månedlige huslejeopkrævning.

Nedenfor er beskrevet de produkter og farver, du skal benytte til boligens indvendige vedligeholdelse.

“Maling skal være en kvalitetsmaling med høj dækkeevne og god slidstyrke, baseret på et højt indhold af bindemiddel og pigment.”

Lofter:
Lys Råhvid S 0500 – Glans 5-10.

Vægge med tapet:
Lys Råhvid S 0500 – Glans 5-10.

Vaskbare vægge (køkken, bad og lignende):
Lys Råhvid – Glans 25.

Træværk (karme, fodlister og lignende):
Lys Råhvid/Råhvid – Glans 40.

Trælysninger:
Lys Råhvid/Råhvid – Glans 40.

Radiatorer og rør:
Råhvid – Glans 40.

Lofts- og vægfarven hedder Lys Råhvid, NCS kode S 0500.
Det skal være en 100% akrylmaling, uanset der er tale om en glans 5 eller 25.

Vi gør opmærksom på, at vi har en liste over firmaer, hvor du kan købe på rekvisition. På www.almenbo-aarhus.dk (Infosiden – Når du bor hos AlmenBo Aarhus) kan du læse mere om, hvilke firmaer og forhandlere der kan kontaktes.

3.2 Særlig udvendig vedligeholdelse

Hvor der er altaner, skal afløbene holdes rene, så tilstopning undgås, og overskudsvand frit kan blive ledt væk. Altaner skal vaskes, ikke spules. Maling kan tillades, når boligorganisationens anvisninger nøje følges.
I boliger, med tilhørende have, er det lejeren, der er ansvarlig for vedligeholdelsen af denne, herunder klipning af hæk og/eller maling af hegn, så haven til enhver tid fremtræder pæn og ryddelig.

Har afdelingen vedtaget særlige bestemmelser for vedligeholdelse af haver og altaner, findes disse på side 3 i dette vedligeholdelsesreglement.

3.3 Afdelingens vedligeholdelse

Afdelingen vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af:
Låse, armaturer, el-afbrydere, sanitet, hårde hvidevarer, ruder og lignende, der er installeret af afdelingen samt reparation eller udskiftning af det faste inventar og dettes tilbehør, som er installeret af eller skriftligt godkendt som overtaget af afdelingen.
Desuden udskiftning af belægninger på køkkenborde, når disse belægninger er udført af, eller i forvejen er skriftligt godkendt af boligorganisationen.

Vedligeholdelse, reparation eller udskiftning sker på boligorganisationens og/eller afdelingens foranledning i et samarbejde, når og i det omfang det skønnes nødvendigt.

Afdelingens vedligeholdelsespligt mv. gælder kun i det omfang, forbedringsarbejder, udskiftning af hårde hvidevarer mm. er skriftligt godkendt af boligorganisationen.

VVS-arbejde kun må udføres af ejendomsfunktionærer eller autoriseret VVS-installatør.

Bemærk særlige regler vedrørende forbedringsarbejder foretaget jf. regler om råderet.

3.4 Anmeldelse af skader

Hvis der opstår skader i boligen, skal lejeren **omgående** rette henvendelse til afdelingens ejendomsfunktionærer og anmelde skaden. Ved akutte opståede skader uden for normal arbejdstid kontaktes boligorganisationens vagttelefon.

Undlader lejer at anmelde en skade, som er forårsaget i afdelingen, vil lejer blive pålagt at erstatte eventuelle merudgifter som følge af den manglende anmeldelse.

4. FRAFLYTNING

4.1 Syn ved fraflytning

Der foretages syn af lejemålet omgående, dog senest to uger efter fraflytning har fundet sted. Omfanget af istandsættelsen fastsættes af boligorganisationens synsmand.
Når lejemålet opsiges, indkaldes fraflytter, med mindst én uges varsel, til et fraflyttersyn. Synet finder sted inden for normal arbejdstid, og kan overværes af fraflytter.

4.2 Fraflytningsrapport

Ved fraflytningssynet udarbejdes der en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder der skal udføres som normalistandsættelse, og hvilke arbejder der betragtes som misligholdelse, og derved skal betales af fraflytter.

Kopi af fraflytningsrapporten udleveres ved synet eller sendes til fraflytteren senest 14 dage efter, hvis fraflytter ikke er til stede ved synet, eller ikke ønsker at kvittere for modtagelsen af rapporten.
Fraflytter skal være opmærksom på, at det kun er skruer og beslag som skal fjernes fra vægge og lofter. Rawplugs skal blive siddende, da det ellers kan blive betragtet som mislighold.

4.3 Ingen normalistandsættelse ved fraflytning

Når boligen er opsagt, kan der ikke længere disponeres over beløbet på boligens vedligeholdelseskonto.
Boligen istandsættes ikke ved fraflytning, med undtagelse af istandsættelsesarbejder som følge af misligholdelse.
Boligen afleveres til ny lejer, med de midler der eventuelt står på vedligeholdelseskontoen på overtagelsestidspunktet.

4.4 Misligholdelse

Fraflytteren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Misligholdelse foreligger, når lejemålet, eller dele heraf, er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til lejemålet.

4.5 Ekstraordinær rengøring

Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitet mv., betragtes dette også som misligholdelse.

4.6 Oplysning om istandsættelsesudgifter

Senest 14 dage efter synsdatoen giver boligorganisationen fraflytteren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelse og fraflytters andel heraf som følge af misligholdelse.

Effekter som nøgler, vaskekort, skaktnøgler og lignende, som ikke er afleveret senest ved fraflyttersynet, betales af fraflytter.

Hvis kælder- og pulterrum, bryggers, altaner og lignende ikke er tømt og rengjort ved synet, skal udgifterne til dette også betales af fraflytter.

Fraflytter er pligtig til at betale for reparation af skader på trappeopgange, elevatorer og vejanlæg mm. forårsaget ved fraflytningen.

4.7 Endelig opgørelse

Den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne som følge af misligholdelse fremsendes til fraflytteren uden unødig forsinkelse og med angivelse af hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, og hvad de har kostet.

Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.

I den endelige opgørelse kan fraflytterens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10% i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

4.8 Arbejdets udførelse

Istandsættelsesarbejderne vil blive udført på boligorganisationens foranledning på grundlag af synsrapporten.

4.9 Istandsættelse ved bytning

Ved bytning af lejemål gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

4.10 Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

Fremgår af dette vedligeholdelsesreglement.

4.11 Haver

Ved lejemål, hvortil der hører haver, skal disse ligeledes synes.

Haverne skal afleveres velholdte. Fraflytter skal, hvis haven ikke er vedligeholdt, betale udgiften til at den føres tilbage til en vedligeholdt stand.