



# Vedligeholdelsesreglement

Afdeling 7, Nr. Uttrup (B-vedligehold)

Abildgårdsvej 21-49, 42-48, 50-64 og 51-57,  
Gammel Kongevej 73-77, Uttrupvej 1-19 og 2-18



SUNDBY-HVORUP  
Boligselskab

## Pas på din bolig

Vedligeholdelsesreglement er den aftale, der fastlægger, hvem der skal vedligeholde hvilke dele af din bolig. Noget har du selv ansvaret for, andet skal boligselskabet stå for.

Sammen med vedligeholdelsesreglementet er der lavet en vedligeholdelsesguide, som beskriver den standard, din bolig skal modtages og afleveres i. Her kan du også finde praktiske råd og vejledninger til, hvordan du passer på din bolig og overholder din del af vedligeholdelsesreglementet.

## Indhold i Vedligeholdelsesreglementet

<b>Generelt</b> .....	<b>2</b>
Afsnit om reglementets gyldighed og afdelingens B-ordning	
<b>Ved indflytning</b> .....	<b>4</b>
Afsnit om indflytningssyn, boligens stand, nøgler mm.	
<b>I boperioden</b> .....	<b>6</b>
Afsnit om, hvad du og boligselskabet har ansvaret for.	
<b>Ved fraflytning</b> .....	<b>10</b>
Afsnit om normalistandsættelse, misligholdelse, fraflyttersyn mv.	



# Vedligeholdelsesreglement

Afdeling 7, Nr. Uttrup (B-vedligehold)

Abildgårdsvej 21-49, 42-48, 50-64 og 51-57,  
Gammel Kongevej 73-77, Uttrupvej 1-19 og 2-18



## Generelt

### 1. Vedligeholdelsesreglementets gyldighed

Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående bestemmelser i din lejekontrakt. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.

Vær opmærksom på den udleverede vedligeholdelsesguide, der anviser, hvordan du som lejer kan overholde vedligeholdelsesreglementet.

### 2. B-ordningen - kort fortalt

Afdelingens vedligeholdelse følger den såkaldte B-ordning.

Det betyder, at boligen ikke er nymalet, når du flytter ind. Til gengæld har den tidligere lejer indbetalt til boligens vedligeholdelseskonto, som du kan bruge til betaling for blandt andet malerarbejde.

Reglerne for hvad og hvordan du bruger penge fra vedligeholdelseskontoen, fremgår af vedligeholdelsesreglementet.

Du betaler et mindre beløb til vedligeholdelseskontoen via din husleje.

Pengene på vedligeholdelseskontoen 'tilhører' boligen, og er altså ikke dine. Når du en dag flytter, skal kontoen være til rådighed for den nye lejer.

Vedligeholdelse udføres enten af boligselskabet på din foranledning eller af dig selv eller en håndværker, du selv rekvirerer. Udgifterne dækkes af boligens vedligeholdelseskonto og skal foretages så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Når boligen er opsagt til fraflytning, kan du ikke længere disponere over beløb, som står på boligens vedligeholdelseskonto.



Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.



## Ved indflytning

### 3. Boligens stand

Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand.  
Boligen kan ikke påregnes at være nystandsats.

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

Tilflytteren må ligeledes acceptere, at der på malet træværk og inventar kan være anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i tilflytterens smag.

### 4. Syn ved indflytning

I forbindelse med indflytning foretager boligselskabet et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejeren inviteres med til synet.

Synet foretages af en ejendomsfunktionær inden for normal arbejdstid.

### 5. Indflytningsrapport

Ved indflytningssynet udarbejder boligselskabet en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjede eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter, såfremt lejeren ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.

### 6. Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger

Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for boligselskabet.

Lejeren får link til udfyldning af mangelliste, hvor det er muligt at uploade billeder af eventuelle fejl og mangler i boligen.



Boligselskabet kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejeren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

Tilflytteren vil ikke uden forudgående skriftlig aftale med boligselskabet få refunderet udgifter til mangelfhjælpning.



## I boperioden

### 7. Boligens vedligeholdelseskonto

Boligselskabet vedligeholder boligen indvendigt med hvidtning, maling, tapetsering, lyskilder i emhætter, lamper mv. og gulvbehandling i boperioden.

Vedligeholdelse kan udføres, når udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto og skal foretages så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Det er den enkelte beboer, der selv vurderer, om der er behov for vedligeholdelse i lejligheden. Når en beboer ønsker at få udført vedligeholdelse i sin lejlighed, og der er penge dertil på lejlighedens konto, rettes henvendelse til boligselskabets kontor, der udskriver en meddelelse om ”vedligeholdelseskonto”.

På meddelelsen angives det beløb, der er til rådighed. Såfremt der ønskes udført arbejder, der overstiger dette beløb, må lejer selv betale det overskydende beløb.

For tapet, lofthvidtning og gulvlakering kan beboerne vælge mellem selv at indkøbe materialerne og udføre arbejdet, eller lade et firma udføre dette. For egentligt malerarbejde på TRÆVÆRK skal dette udføres håndværksmæssigt korrekt. Gulvafslibning skal udføres af et specialfirma. Firmaer, der udfører malerarbejde eller er momsregistreret.

Lejer må indkøbe og lægge gulv i køkken og entre for det beløb, der er på lejlighedens vedligeholdelseskonto.

Til dækning af udgifterne indbetaler lejeren et månedligt beløb via huslejen på boligens vedligeholdelseskonto. Udlejeren fastsætter beløbet.



Vedligeholdelsen udføres af boligselskabet på lejerens foranledning. Lejeren kan også selv udføre vedligeholdelsen mod dokumentation for afholdte udgifter.

Udgifterne til vedligeholdelse skal dokumenteres på boligens vedligeholdelseskonto.

Beboerne får oplyst saldo hver måned på deres huslejeopkrævning.

### **8. Lejerens vedligeholdelsespligt**

Lejer skal selv rense vandlåse i bruser, vaske mv. Utætheder i afløbsinstallation meddeles straks til ejendomsmesteren.

### **9. Boligselskabets vedligeholdelsespligt**

Det påhviler boligselskabet at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige.

Boligselskabet vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, el-afbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, ventilationsanlæg og lignende, der er installeret af udlejer eller af en lejer som led i dennes råderet, komfurer og lignende, der er installeret af udlejer eller af en lejer som led i dennes råderet.

Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler.

Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse. Dog skal lejer betale, hvis udleverede nøgler mistes eller uoriginale nøgler fremstilles.

Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af ovenstående.

### **10. Bygningsmæssige ændringer**

Såfremt der ønskes foretaget bygningsmæssige ændringer eller fornyelser, skal boligselskabets skriftlige tilladelse indhentes.

Ved bygningsmæssige ændringer kan der kræves depositum for retableringsudgifter.



Bygningsmæssige ændringer, der ikke opfylder bygningsreglementets krav, kan kræves fjernet for boligtagers regning.

### 11. Funktionsfejl i boligen.

Opstår der fejl i nedenstående

- komfurer, emhætter
- haner og blandingsbatterier
- utætheder ved cisterner
- varmeinstallationer
- låse, dørgreb og stormkroge
- ituslåede ruder

Anmeldes fejlen til boligselskabet og udbedres for boligselskabets regning, hvis fejlen/skaden ikke skyldes lejereren.

Udskiftning af lyskilde og filter i emhætter og komfur påhviler lejereren.

### 12. El

Lejerne må ikke foretage indgreb i ejendommens elinstallationer. Evt. fejl skal omgående meddeles boligselskabet/ejendomsfunktionæren. Fejl i elinstallationer på trapper og kældre m.v. meddeles ligeledes til boligselskabet/ejendomsfunktionæren.

### 13. Hvidevarer

Du skal altid ansøge boligselskabet, inden du installerer vaskemaskine, tørretumbler og/eller opvaskemaskine. Det gør du via formularen på [MinSide](#).

Når ansøgningen er godkendt, skal arbejdet udføres af aut. installatør.

### 14. Vandskader

Vandskader på bygning som følge af fejl ved installationer (f.eks. sprængt radiator eller rør) betales af boligselskabets forsikring.

Vær opmærksom på, at skader på lejerens indbo, uanset årsag, ikke er dækket af selskabets forsikringer (se også afdelingens husorden).





### 15. Antenner og paraboler

Tilslutning til fællesantenne må kun foretages med originale kabler og stik.

Udvendige antenner/paraboler af enhver art må kun opsættes efter skriftlig tilladelse fra boligselskabet.

Service på fællesantenneanlæg betales af boligselskabet, såfremt evt. fejl ikke skyldes beboerens egen installation. Lejer skal selv levere antennekabler fra antennestikdåse i væg til apparater.

### 16. Ringeanlæg mv.

Vedligeholdelse og udskiftning af elementer/batterier i ringeapparater betales af lejeren.

Evt. fejl i ringeanlæg, el-installationer og kontakter betales af udlejer.

### 17. Gulvbelægning

Gulvbelægning nedlagt af lejeren vedligeholdes af lejeren.

### 18. Råderet

Din råderet giver dig mulighed for at ændre i boligen. Men vær opmærksom på, at du ikke – uden boligselskabets skriftlige samtykke – må ændre i boligen og udhus (se yderligere i vedligeholdelsesguiden).

### 19. Anmeldelse af skader

Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejeren straks meddele dette til udlejer. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.



## Ved fraflytning

### 20. Ingen istandsættelse ved fraflytning

Når boligen er opsagt til fraflytning, kan der ikke længere disponeres over beløb på boligens vedligeholdelseskonto. Boligen istandsættes ikke ved fraflytning, med undtagelse af istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse. Boligen afleveres til den tilflyttende lejer med de midler, der eventuelt står på kontoen på overdragelsestidspunktet.

### 21. Misligholdelse

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Misligholdelse foreligger, når boligen 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 boligen.

Manglende vedligehold/rengøring i forbindelse med rygning eller brug af stearinlys i lejemål vil blive betragtet som mislighold.

Til- og fraflytter er pligtig til at betale for reparation af skader på trappeopgange og vejanlæg m.v. forårsaget ved flytning.

### 22. Ekstraordinær rengøring

Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.

### 23. Syn ved fraflytning

Boligselskabet foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejeren indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel. Synet foretages af en af selskabets inspektører inden for normal arbejdstid. Ved synet skal boligen og tilhørende pulterum/kælderrum være tømt og rengjort. Have/terrasse skal fremstå renholdt.



### 24. Fraflytningsrapport

Ved synet udarbejder boligselskabet en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der er misligholdelse eller betales af boligselskabet.

Hvis der i forbindelse med fraflytning skal udføres istandsættelsesarbejder, som fraflytteren skal betale, vil udgiften – om muligt – blive oplyst under synet. Hvis fraflytteren har givet oplysning om sin fremtidige adresse, skal der gives oplysning om istandsættelsens omfang og pris senest 2 uger efter synsdatoen.

Det må accepteres, at der ved den endelige afregning kan være en overskridelse af boligtagerens andel på højst 10% i forhold til den oplyst pris.

Udgifter i forbindelse med retablering af ændringer af det lejede er ikke omfattet af ovennævnte bestemmelser. Sådanne krav kan gøres gældende i fuldt omfang, uanset de forannævnte begrænsninger.

Kopi af fraflytningsrapporten sendes pr. mail til lejerens senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.

### 25. Endelig opgørelse

Boligselskabet sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne som følge af misligholdelse til lejerens uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført og hvad de har kostet.

Istadsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.

Hvis fraflytteren har givet oplysning om sin fremtidige adresse, skal der gives oplysning om istandsættelsens omfang og pris senest 2 uger efter synsdatoen.

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



- 26. Arbejdets udførelse** Istandsættelsesarbejdet udføres på boligselskabet foranledning. Alle arbejder udføres i fraflytterens boperiode.
- 27. Istandsættelse ved bytning** Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.
- 28. Vedligeholdelsesreglementets ikrafttræden** Vedligeholdelsesreglementet er vedtaget på afdelingsmødet 5. september 2023 og erstatter herefter tidligere udgaver.
- 29. Ændringer** Vedligeholdelsesreglementet kan kun ændres efter godkendelse på et afdelingsmøde. Dog er boligselskabets organisationsbestyrelse bemyndiget til at foretage ændringer i eller tilføjelser til reglerne, som måtte blive nødvendige i henhold til den til enhver tid gældende lovgivning, eller som måtte blive forlangt af Boligministeriet.
- 30. Beboerklagenævn** Uenighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet.