



Vedligeholdelsesreglement

Boligselskabet Hybenvænget

B-ordning med vedligeholdelseskonto

Indhold

B-ordningen – kort fortalt.....	3
Generelt	3
Reglernes ikrafttræden.....	3
Ændring af lejekontrakten	3
Beboerklagenævn	3
Overtagelse af boligen ved indflytning	4
Boligens stand.....	4
Syn ved indflytning.....	4
Indflytningsrapport	4
Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger.....	4
Vedligeholdelse i boperioden	4
Boligens vedligeholdelseskonto	4
Særlig udvendig vedligeholdelse.....	5
Udlejerens vedligeholdelsespligt	5
Anmeldelse af skader	5
Ved fraflytning.....	6
Ingen istandsættelse ved fraflytning	6
Misligholdelse.....	6
Ekstraordinær rengøring.....	6
Syn ved fraflytning	6
Fraflytningsrapport	6
Oplysning om istandsættelsesudgifter	6
Endelig opgørelse	6
Arbejdets udførelse.....	7
Istandsættelse ved bytning.....	7
Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen	7
Boligens stand ved lejemålets begyndelse	7
Slide og ælde	7
Farvevalg	7

B-ordningen – kort fortalt

Udlejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Udgifterne hertil afholdes over boligens vedligeholdelseskonto, som lejereren indbetaler til.

Vedligeholdelse udføres på lejerens foranledning af udlejeren eller lejereren, når udgifterne kan 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 der ikke længere disponeres over beløb, som står på boligens vedligeholdelseskonto.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

Generelt

Reglernes ikrafttræden

Vedligeholdelsesreglementet er godkendt på afdelingsmødet den 5. maj 2025, og med virkning fra denne dato, erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

Overtrædelse af vedligeholdelsesreglementet kan medføre en påtale, og kan i sidste ende medføre, at du må fraflytte afdelingen.

Ændring af lejekontrakten

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

Beboerklagenævn

Uenighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet.

Overtagelse af boligen ved indflytning

Boligens stand

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

Boligen kan ikke påregnes at være nyistandsat.

Syn ved indflytning

I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejeren et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig.

Lejeren indkaldes til synet.

Indflytningsrapport

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

Fejl, skader og mangler skal påtåles 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 udlejeren.

Udlejeren 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.

Vedligeholdelse i boperioden

Boligens vedligeholdelseskonto

Udlejeren vedligeholder boligen indvendigt med hvidtning, maling, tapetsering 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.

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

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

Du kan bruge vedligeholdelseskontoen til følgende:

- Maling af vægge og lofter
- Maling af døre, karme og paneler
- Gulvbehandling
- Udskiftning af gulv

Udgifterne til vedligeholdelse skal dokumenteres på boligens vedligeholdelseskonto. Kontoens aktuelle størrelse kan hver måned findes på betalingsoversigten, i forbindelse med opkrævningen af husleje.

Når arbejdet er udført, skal du kontakte ejendomsservice for besigtigelse af arbejdet.

Særlig udvendig vedligeholdelse

Vinduer må ikke males.

Det påhviler lejer at ren- og vedligeholde det haveareal, der hører til det lejede.

Udenfor boligen skal du selv vedlige- og renholde:

Carporte

Overdækkede terrasser

Haveskure og andre tilbygninger

Træhegn

Stenbelægning

Den del af husfacaden der er pudset (kun maling)

Opsætter du i henhold til din råderet legehuse, læskærme, flagstang m.m., påhviler al ren- og vedligeholdelse samt eventuel nedrivning dig som lejer.

Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

Udlejerens vedligeholdelsespligt

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

Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af vand- og gashaner, elafbrydere, wckummer, cisterner, vaskekummer, badekar og lignende, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.

Boligselskabet Hybenvænget sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse.

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

Anmeldelse af skader

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

Ved fraflytning

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.

Er vægge, lofter, døre eller paneler malet i meget mørke farver, skal du inden fraflytning sørge for at få det malet 1 gang med dækkende hvid maling.

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.

Ekstraordinær rengøring

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

Syn ved fraflytning

Udlejeren 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.

Fraflytningsrapport

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

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

Oplysning om istandsættelsesudgifter

Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til eventuel istandsættelse som følge af misligholdelse.

Endelig opgørelse

Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne som følge af misligholdelse til lejeren uden unødigt 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 lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

Arbejdets udførelse

Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.

Istandsættelse ved bytning

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

Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standard ved lejemålets begyndelse

Boligen overdrages normalt til lejerens uden istandsættelse. Boligen fremtræder derfor vedligeholdt i et omfang svarende til det hidtidige forbrug på boligens vedligeholdelseskonto.

Boligen vil herudover kun blive istandsat efter lejerens overtagelse af boligen, hvor der efter udlejerens skøn er et ekstraordinært behov for det eller som følge af misligholdelse efter den fraflyttende lejer.

Istandsættelsesarbejde af denne karakter afholdes ikke over boligens vedligeholdelseskonto.

Slide og ælde

Boligen kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

Farvevalg

Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.