Vedligeholdelsesreglement
B-ordning

PAB afdeling 34 – Højskolesletten

B-ordningen – kort fortalt

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

Vedligeholdelse udføres på lejerens foranledning af udlejeren eller lejeren, 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.

Godkendt på afdelingsmøde den 10. februar 2026

Indhold

1 GENERELT 2

Reglernes ikrafttræden 2

Ændring af lejekontrakten 2

Beboerklagenævn 2

2 OVERTAGELSE AF BOLIGEN VED INDFLYTNING 2

Boligens stand 2

Syn ved indflytning 2

Indflytningsrapport 2

Fejl, mangler og skader skal påtales inden 2 uger 2

3 VEDLIGEHOLDELSE I BOPERIODEN 2

Boligens vedligeholdelseskonto 2

Særlig udvendig vedligeholdelse 3

Udlejers vedligeholdelsespligt 3

Anmeldelser af skader 4

4 VED FRAFLYTNING 4

Ingen istandsættelse ved fraflytning 4

Misligholdelse 4

Ekstraordinær rengøring 4

Syn ved fraflytning 4

Fraflytningsrapport 4

Oplysninger om istandsættelsesudgifter 4

Endelig opgørelse 4

Arbejdets udførelse 5

Istandsættelse ved bytning 5

5 SÆRLIG UDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE 5

6 SÆRLIGE REGLER FOR INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE 5

Stuer, værelser og entre 5

Køkken 5

Badeværelse 5

Træværk 5

Inventar 6

7 STANDARD FOR BOLIGENS VEDLIGEHOLDELSESSTAND VED OVERTAGELSEN 6

Boligens stand ved lejemålets begyndelse 6

Slid og ælde 6

1 GENERELT

Reglernes ikrafttræden

1.1 - Med virkning fra den **01.01.2026** erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

Ændring af lejekontrakten

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

Beboerklagenævn

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

2 OVERTAGELSE AF BOLIGEN VED INDFLYTNING

Boligens stand

2.1 - Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Boligen kan ikke påregnes at være ny istandsat.

Syn ved indflytning

2.2 - 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

2.3 - 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 til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.

Fejl, mangler og skader skal påtales inden 2 uger

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

2.5 - 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.

3 VEDLIGEHOLDELSE I BOPERIODEN

Boligens vedligeholdelseskonto

3.1 - Udlejeren vedligeholder boligen indvendigt med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i boperioden.

3.2 - 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.

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

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

3.5 - Før arbejdet udføres, skal det aftales med ejendomsmesteren, ligesom at ejendomskontoret skal foretage syn af arbejdet, for at sikre at det er udført i håndværksmæssig forsvarlig stand.

Regninger på materiale køb eller faktura fra håndværker fremsendes til ejendomskontoret senest 6 måneder efter fakturadato. Håndværker skal være momsregistreret og faktura skal indeholde CVR.nr.

Efter godkendelse af ejendomskontoret, underskrives skemaet ”anmodning om udbetaling fra vedligeholdelseskontoen” af beboeren og indsendes sammen med originalt bilag til administrationen, der overfører beløbet til beboerens bankkonto.

3.6 - Udgifterne til vedligeholdelse skal dokumenteres på boligens vedligeholdelseskonto. Hver gang der er foretaget udbetalinger fra kontoen og senest 3 måneder efter hvert regnskabsårs afslutning, får lejeren meddelelse fra udlejeren om kontoens aktuelle størrelse.

Særlig udvendig vedligeholdelse

3.6 - Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit 5 være bestemt, om lejeren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.

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

Udlejers vedligeholdelsespligt

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

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

3.9 – Udlejeren sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejeren afholder alle udgifter i denne forbindelse.

3.10 - Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 3.8.

Anmeldelser af skader

3.11 - 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.

4 VED FRAFLYTNING

Ingen istandsættelse ved fraflytning

4.1 - 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

Misligholdelse

4.2 - Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

4.3 - 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

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

Syn ved fraflytning

4.5 - 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

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

4.7 - 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.

Oplysninger om istandsættelsesudgifter

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

Endelig opgørelse

4.9 - Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne som følge af misligholdelse til lejeren 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.

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

Arbejdets udførelse

4.11 - Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejers foranledning.

Istandsættelse ved bytning

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

5 SÆRLIG UDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE

(jfr. 3.6)

5.1 – Haver / forhaver / terrasser vedligeholdes af lejer, så de fremtræder pæne og vedligeholdt.

5.2 – Ved indgåelse af lejekontrakt aftales det om lejer overtager udvendige renholdelses og vedligeholdelsesforpligtelser ved adgangs- og opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligen, herunder snerydning, fejning af fortov og adgangsvej samt fællesarealer.

6 SÆRLIGE REGLER FOR INDVENDIG VEDLIGEHOLDELSE

(jfr. 4, 1)

Stuer, værelser og entre

6.1 - Vægge i stuer/værelser/entre er ved indflytningen tapetseret/malet med filt uden overlæg og kan vedligeholdes med akrylplastmaling.

6.2 – Lofter kan behandles med afvaskning, udspartling med sandspartelmasse, pletgrunding og akrylplastikmaling.

Køkken

6.3 – Vægbehandling som under pkt. 6.1.

6.4 – Loftbehandling som under pkt. 6.2.

Badeværelse

6.5 – Vægbehandling hvor der ikke er fliser: Klargøring, udgipsning og pletgrunding. Overfladebehandles med, vådrumsmaling. Hvor der er fliser, er overvægge og loft malerbehandlet som ovenfor nævnt. Det er ikke tilladt af bore i fliser i vådrumszoner.

6.6 – Loftbehandling som under pkt. 6.5.

Træværk

6.7 - Døre og øvrigt træværk er overfladebehandlet med akrylplastikmaling.

Behandling af malede overflader: Afvaskning, slibning, udspartling med akrylspartelmasse, slibning, grunding og maling med akrylplastikmaling vandbasis til glat overflade.

Vinduer i stue, værelser og køkken er overfladebehandlet i farverne hvid eller sort.

Behandling af vinduesoverflader: Afvaskning, slibning, udspartling med akrylspartelmasse, slibning, grunding og maling med vinduesmaling i farverne hvid eller sort.

Inventar

6.8 - Køkkenelementer og evtuelle skabslåger. Som under punkt 6.7.

Vinduer: Det er lejers ansvar at beslag og bevægelige dele på vinduerne smøres med olie. Gummilister med silikone.

Låse på hoved og udestuedøre smøres med olie af lejer.

7 STANDARD FOR BOLIGENS VEDLIGEHOLDELSESSTAND VED OVERTAGELSEN

Boligens stand ved lejemålets begyndelse

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

7.2 - 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.

7.3 - Tilflytteren må acceptere, at der på vægge, lofter, det malede træværk og inventar er anvendt farver der ikke nødvendigvis falder i tilflytterens smag.

7.4 - Køkkenbordsplader kan fremstå i formica, stål, sten, laminat eller træ.

7.5 - Der er i alle boliger etableret plads til opvaskemaskine og vaskemaskine.

Slid og ælde

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

7.8 – Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve, vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det. Gulvene kan derfor have farveforskelle, hvor der har ligget tæpper eller lignende. Mindre ridser og misfarvninger kan forekomme. Træværk kan have farveforskel i samme rum, da der kun males træværk, hvor dette har været misligholdt. Træværk fremstår med en malet overflade.