

**VEDLIGEHOEDELSEREGLEMENT**  
*TEATERGÅRDEN*  
*AFDELING 31*



**HIMMERLAND**  
BOLIGFORENING

# Vedligeholdelsesreglement

Gældende for afdeling 31, Teatergården

## Model A – normalistsandsættelse

### A-ordningen - kort fortalt

Lejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Lejeren er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Ved fraflytning gennemfører udlejer en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og

lofter samt rengøring efter håndværker.

Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejer overtager gradvist denne udgift – i forhold til boperiodens længde.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

	<b>I</b>	<b>Generelt</b>
<b>Reglernes ikrafttræden</b>	<b>1.</b>	Med virkning fra den 01.05.2020 træder dette vedligeholdelsesreglement i kraft.
<b>Ændring af lejekontrakten</b>	<b>2.</b>	Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktsbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.
<b>Beboerklagenævn</b>	<b>3.</b>	Uenighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet.
	<b>II</b>	<b>Overtagelse af boligen ved indflytning</b>
<b>Boligens stand</b>	<b>1.</b>	Ved lejemålets begyndelse kan boligen ikke påregnes at være nyistandsat. Vægge og lofter vil senest 14 arbejdsdage efter overtagelsen fremtræde nyistandsatte. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte. Vægge, der er tapetseret med savsmuldstapet, må kun males. Der må ikke opsættes tapet, struktur-/skumtapeter eller hessian på vægge. Vægge, der i forvejen er malede, må kun males.
<b>Syn ved indflytning</b>	<b>2.</b>	I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejereren 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.
<b>Indflytningsrapport</b>	<b>3.</b>	Ved indflytningssynet udarbejder udlejereren en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke vil kvittere for modtagelsen.
<b>Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger</b>	<b>4.</b>	Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejereren.
	<b>5.</b>	Udlejereren 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.
	<b>III</b>	<b>Vedligeholdelse i boperioden</b>

## **Lejerens vedligeholdelsespligt**

1. Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med maling og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

2. Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

**OBS:** Lugtende væske og pulver som f.eks. krydderier og lignende skal opbevares/anvendes på en sådan måde, at afsmitning/lugt ikke optages i eller på bygningsdele og inventar.

## **Særlig udvendig vedligeholdelse**

3. Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit V være bestemt, om lejeren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, altaner, haver, trapper, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.

4. 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**

5. 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, badekar, og lignende, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.

Skader forvoldt som følge af f.eks. fejlagtig brug, hærværk og misligholdelse, erstattes af lejer.

6. 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.

7. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 5.

## **Anmeldelse af skader**

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

## **IV Ved fraflytning**

### **Normalistsandsættelse ved fraflytning**

1. Ved fraflytning udføres en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig maling af lofter og vægge samt rengøring efter håndværkere.

2. Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejeren overtager gradvis denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, vil udlejeren således helt have overtaget udgiften til normalistsandsættelsen.

### **Misligholdelse**

3. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse

- Ekstraordinær rengøring** 4. Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejereren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejereren har givet adgang til boligen.  
Manglende rengøring efter fraflytter er at betragte som misligholdelse. Manglende ren- og vedligeholdelse af have er betragtet som misligholdelse.
5. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse
- Undladelse af normalistsættelse** 6. Normalistsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflyttersynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsat.
- Syn ved fraflytning** 7. Udlejereren foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejereren indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.
- Fraflytningsrapport** 8. Ved synet udarbejder udlejereren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejereren.
9. Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejereren ved synet eller sendes til lejereren 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** 10. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejereren lejereren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistsættelse og eventuel misligholdelse.
- Endelig opgørelse** 11. Udlejereren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejereren uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan lejerens andel af udgifterne er beregnet.  
Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.
12. I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.
- Arbejdets udførelse** 13. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.
- Istandsættelse ved bytning** 14. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.
- V Særlig udvendig vedligeholdelse**

Svalegange skal fremstå rene/ryddelige.  
Henstilling af private effekter er ikke tilladt.  
Dog må der fra start til slut på sommertid placeres lettere havemøbler.  
Af sundhedsmæssige hensyn er det meget vigtigt at sørge for, at f.eks. duer og måger ikke slår sig ned på svalegangene.  
Derfor er det ikke tilladt at fodre fugle, da det også tiltrækker rotter.

## **VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse**

(jvf. III, 1) og (jvf. IV, 1)

## **VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen**

### **Boligens standard ved lejemålets begyndelse**

### **Slid og ælde**

- 1.** Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte - senest 14 arbejdsdage efter overtagelse.
- 2.** Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.
- 3.** Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.
- 4.** Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.

Aalborg, den 1. maj 2020.