

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT  
HELLEKISTEN  
AFDELING 37



**HIMMERLAND**  
BOLIGFORENING

## Vedligeholdelsesreglement

### Gældende for afdeling 37 - Hellekisten 15 - 239

#### Model B – normalistsandsættelse

##### **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 lejeren indbetaler til.

Vedligeholdelse udføres af lejeren, så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindelig slid og ælde.

Ønsker du at benytte lejlighedens vedligeholdelseskonto kan du få udleveret en rekvisition hos afdelingens varmemester. Varmemesteren kan også fortælle dig, hvilke arbejder der kan udføres over vedligeholdelseskontoen.

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.

	<b>I</b>	<b>Generelt</b>
<b>Reglernes ikrafttræden</b>	<b>1.</b>	Med virkning fra den 09.09. 2019 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.
<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>	Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Boligen kan ikke påregnes at være nyistandsat.
<b>Syn ved indflytning</b>	<b>2.</b>	I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejeret 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 udlejeret 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 denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.
<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 udlejeret på en mangelliste, der udleveres hos varmemesteren.
	<b>5.</b>	Udlejeret 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>
<b>Boligens vedligeholdelses-konto</b>	<b>1.</b>	Udlejeret vedligeholder boligen indvendigt med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i boperioden. Al vedligeholdelse skal udføres håndværksmæssigt korrekt.
	<b>2.</b>	Vedligeholdelse kan fordres udført, når udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto og skal foretages så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

## Særlig udvendig vedligeholdelse

## Udlejerens vedligeholdelsespligt

## Anmeldelse af skader

## Ingen istandsættelse ved fraflytning

## Misligholdelse

3. Til dækning af udgifterne indbetaler lejereren et månedligt beløb via huslejen på boligens vedligeholdelseskonto. Udlejeren fastsætter beløbet.
4. Vedligeholdelsen bestilles af udlejeren på lejerens foranledning. **Husk** at rekvirere rekvirition ved Servicekontoret, **inden** håndværker bestilles eller materialer indkøbes.
5. 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 lejereren meddelelse fra udlejeren om kontoens aktuelle størrelse. Bevægelser kan ses på den månedlige huslejeopkrævning.
6. Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit V være bestemt, om lejereren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.
7. Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejereren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke ellers er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.
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, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.
9. 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.
10. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 8.
11. Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejereren straks meddele dette til udlejeren. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejereren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

## IV Ved fraflytning

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.
2. Lejereren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.
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. Manglende rengøring efter fraflytter er at betragte som misligholdelse. Manglende rengøring af have er mislighold.
- Ekstraordinær rengøring** 4. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af boligen samt af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.
- Syn ved fraflytning** 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** 6. Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder der er misligholdelse eller betales af udlejeren.
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.
- Oplysning om istandsættelsesudgifter** 8. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til eventuel istandsættelse som følge af misligholdelse.
- Endelig opgørelse** 9. 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. Istadsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.
10. I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.
- Arbejdets udførelse** 11. Istadsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.
- Istadsættelse ved bytning** 12. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

## **V Særlig udvendig vedligeholdelse**

(jvf. III, 6)

Have- og gangarealer ren- og vedligeholdes af den enkelte lejer. Det betyder bl.a., at haven skal renses for ukrudt og græsset slås efter behov. Jordstykkerne udenfor hegnene/hækkene, i lejlighedens længde, renholdes af lejer. Vedligeholdes haven ikke, vil arbejdet blive udført for lejers regning.

Havearealerne hører under indvendig vedligeholdelse og vil derfor blive synet sammen med lejligheden ved eventuel fraflytning.

Have- og gangarealer må ikke benyttes som "pulterrum" samt til opbevaring af gamle møbler, affald o. lign.

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

(jvf. III, 1)

Se vedligeholdelsesreglementets vejledning.

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

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

### **Slid og ælde**

### **Farvevalg**

### **Eksempler på:**

### **Særlige forhold i denne afdeling:**

- 1.** Boligen overdrages normalt til lejeren uden indvendig istandsættelse. Boligen fremtræder derfor vedligeholdt i et omfang svarende til det hidtidige forbrug på boligens vedligeholdelseskonto.
- 2.** Boligen vil herudover kun blive istandsat efter lejeren's 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.
- 3.** Boligen 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.
- 5.** Hvis der etableres Internet forbindelse via telefonnet eller TV-net, **skal** denne være afmeldt/afmonteret inden fraflytning.
- 6.** Savsmuldstapet på vægge er standard. Dette **skal neddampes**, hvis der ønskes glat tapet opsat.
- 7.** Malet træværk og vinduespartier der er gule af ælde eller har kraftigt gennemslag af harpiks, kan ved fraflytning males for afdelingens regning. Dette afgøres ved syn.

Tekst genereret fra standardvedligeholdelsesreglement, gældende siden d. 11. 09. 2004.

Revideret og vedtaget på beboermøde d. 08. 09. 2011

Revideret og vedtaget på beboermøde d. 09. 09. 2019