

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT
BLÅKILDEVEJ
AFDELING 51



HIMMERLAND
BOLIGFORENING

Vedligeholdelsesreglement

Gældende for afdeling 51, Blåkildevej 1 - 115 / 2 -168

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 udlejeren 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 udlejeren overtager gradvist denne udgift – i forhold til boperiodens længde.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

	I	Generelt
Reglernes ikrafttræden	1.	Med virkning fra den 29. august 2018 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.
Ændring af lejekontrakten	2.	Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktsbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.
Beboerklagenævn	3.	Uenighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet.
	II	Overtagelse af boligen ved indflytning
Boligens stand	1.	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. Der må ikke opsættes tapet ovenpå savsmuldstapet. Savsmuldstapet er standard i afdelingen. Vægge, der er tapetseret med savsmuldstapet, må kun males. Det samme gælder for i forvejen malede vægge, hvor der ikke er opsat tapet.
Syn ved indflytning	2.	I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejerens 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	3.	Ved indflytningssynet udarbejder udlejerens 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, skader og mangler skal påtales inden 2 uger	4.	Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejerens på en mangelliste, der udleveres hos varmemesteren.
	5.	Udlejerens 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.
	III	Vedligeholdelse i boperioden

Lejerens vedligeholdelsespligt

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

Særlig udvendig vedligeholdelse

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

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

4. Udlejer 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.

Udlejer vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer og lign, som er installeret af udlejer.

Skader forvoldt som følge af f.eks. fejlagtig brug, hæværk 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. Udlejer 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 udlejer. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejer for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

IV Ved fraflytning

Normalstandsættelse ved fraflytning

1. Ved fraflytning udføres en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning eller maling af lofter og vægge maling eller tapetsering af vægge, rengøring efter håndværkere.

Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af udlejer, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejeren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.

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

Misligholdelse

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

- Ekstraordinær rengøring**
- Undladelse af normalistsættelse**
- Syn ved fraflytning**
- Fraflytningsrapport**
- Oplysning om istandsættelsesudgifter**
- Endelig opgørelse**
- Arbejdets udførelse**
- Istandsættelse ved bytning**
4. 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 renholdelse af altan betragtes som misligholdelse.
 5. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.
 6. Normalistsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.
 7. 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.
 8. Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren.
 9. Kopi af fraflytningsrapporten sendes/mailes til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter,
 10. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistsættelse og eventuel misligholdelse.
 11. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejeren 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.
 13. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejers foranledning.
 14. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

V Særlig udvendig vedligeholdelse

Haver og gangarealer skal ren- og vedligeholdes af den enkelte lejer. Det betyder bl.a. at haven skal renholdes for ukrudt og græsplænen skal fremstå som velplejet. Haver, terrasser, altaner og gangarealer må ikke benyttes som "pulterrum" samt til opbevaring af gamle møbler, affald o. lign.

Hække skal fremstå velholdte, klippes mindst 1 gang årligt, dog senest 1. oktober og må ikke være højere end 160 cm. Hække skal renholdes for ukrudt på begge sider mod fællesareal skal ca. 20 cm renses for ukrudt.

Snerydning og glatførebekæmpelse på "egen grund" – herunder ståltrapper og boliger i stueetage ud til postkasser, påhviler lejeren.

I lejemål, hvor der er udført råderetsarbejder, fremgår lejerens vedligeholdelsespligt af det udvendige råderetskatalog, som til enhver tid er gældende i afdelingen.

VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

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

Der må **ikke** opsættes tapet ovenpå savsmuldstapet.

Savsmuldstapet er standard i afdelingen.

Vægge, der er tapetseret med savsmuldstapet, må **kun** males.

Det samme gælder for i forvejen malede vægge, hvor der ikke er opsat tapet.

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standard ved lejemålets begyndelse

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.

Slid og ælde

3.

Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

Farvevalg

4.

Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.

Eksempel på:

5.

Særlige forhold i denne afdeling:

Der må **ikke** opsættes tapet ovenpå savsmuldstapet Vægge, der er tapetseret med savsmuldstapet må **kun** males. Det samme gælder for i forvejen malede vægge, hvor der ikke er opsat tapet

- 6.** Cykler og andre personlige effekter må ikke henstilles på trapper op til og areal udenfor 1. sal.
Lille bord/caféset samt blomsterkrukke er tilladt.
- 7.** Afdelingen er forsynet med energiruder. Det betyder, at kun folie, der er godkendt til energiruder, er tilladt. Ligeledes må rullegardiner og lign. heller ikke monteres helt tæt på ruderne, da dette også kan udløse revner. Samme forhold er gældende for fordøren.
- 8.** Haver må ikke benyttes som "husdyr-toilet".
- 9.** Altaner må ikke benyttes til luftning af husdyr.
- 10.** I de blokke/gårdhuse, hvor der kun kan pudsves vinduer med adgang fra naboens have, er lejer forpligtiget til at give adgang i forbindelse med pudsning/renholdelse. Tidspunkt for pudsning aftales mellem naboerne.
- 11.** Carporte og garager må udelukkende benyttes til parkering af cykler, knallerter og biler (må ikke benyttes som opbevarings-/pulterrum).
Uindregistrerede køretøjer må ikke henstilles i carporte og garager eller på fællesarealer.

Vedttaget på beboermøde d. 02. 09. 2015
Revideret og vedtaget på beboermøde d. 20. 06. 2016
Revideret og vedtaget på beboermøde d. 29. 08. 2018