

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT
ØSTRE ALLÉ, HIMMERLANDSGADE
AFDELING 1



HIMMERLAND
BOLIGFORENING

Vedligeholdelsesreglement

Gældende for afdeling 1, Østre Allé 68-72, Himmerlandsgade 20-32, Vendsysselsgade 9-15, Læsøgade 17-29

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 01.10. 2006 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 savsmuldstopet og anden struktur/skumtapeter eller hessian. Vægge, der er tapetseret med savsmuldstopet og andre struktur/skumtapeter, 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 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.
Indflytningsrapport	3.	Ved indflytningssynet udarbejder udlejeret 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 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 udlejeret på en mangelliste, der udleveres hos varmemesteren.
	5.	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.
	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. Der må **ikke** opsættes tapet ovenpå savsmuldstapet og anden struktur/skumtapeter eller hessian.

Vægge, der er tapetseret med savsmuldstapet og andre struktur/skumtapeter, må **kun** males. Det samme gælder for i forvejen malede vægge, hvor der ikke er opsat tapet.

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 udlejer 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.

Anmeldelse af skader

7. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 5.
8. Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejeren straks meddele dette til udlejer. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejeren 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.



- | | |
|---|--|
| Misligholdelse | <p>2. Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejereren overtager gradvis denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, vil udlejereren således helt have overtaget udgiften til normalistsandsættelsen.</p> <p>3. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse</p> <p>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 ren- og vedligeholdelse af have er betragtet som misligholdelse.</p> |
| Ekstraordinær rengøring | <p>5. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse</p> |
| Undladelse af normalistsandsættelse | <p>6. Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflyttersynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.</p> |
| Syn ved fraflytning | <p>7. Udlejereren 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.</p> |
| Fraflytningsrapport | <p>8. Ved synet udarbejder udlejereren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejereren.</p> <p>9. 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</p> |
| Oplysning om istandsættelsesudgifter | <p>10. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejereren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistsandsættelse og eventuel misligholdelse.</p> |
| Endelig opgørelse | <p>11. Udlejereren 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.</p> <p>12. I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.</p> |
| Arbejdets udførelse Istandsættelse ved bytning | <p>13. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.</p> <p>14. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.</p> |

V Særlig udvendig vedligeholdelse

Altaner skal holdes rene og ryddelige og må ikke benyttes til opbevaring af affald, gamle møbler og lignende.

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

Farvevalg Eksempel på:

Særlige forhold i denne afdeling:

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.
5. **Gulve og trappetrin istandsættes generelt ikke.** Gulve er at betragte som underlag for anden belægning. Hvilket vil sige, at slidtage og ridser m.m. vil forekomme. Kun i forbindelse med grov mislighold som følge af urinskader, vandskader og lignende, sker der istandsættelse.
6. Der er kun eludtag/gasmåler for tilslutningsmulighed af et el- eller gaskomfur.
7. Afdelingen har ingen komfurer og køleskabe. Afdelingen **har derfor intet ansvar** for komfurer og køleskabe overtaget/købt af tidligere lejere.
8. Der monteres nyt køkken i forbindelse med fraflytning, hvor der stadig er et gammelt køkken
9. Hvis der etableres Internetforbindelse via telefonnet eller tv-net, **skal** denne være frmeldt/afmonteret inden fraflytning.
10. Når der ved fraflytning neddampes tapet, bliver der for afdelingens regning opsat savsmuldstopet. Indflytter skal selv male væggene.
Der må **ikke** opsættes tapet ovenpå savsmuldstopet og anden struktur/skumtapeter eller hessian.
Vægge, der er tapetseret med savsmuldstopet og andre struktur/skumtapeter, må **kun** males. Det samme gælder for i forvejen malede vægge, hvor der ikke er opsat tapet.
11. Lamellofter i badeværelser må ikke males uden forudgående tilladelse fra afdelingsbestyrelsen eller administrationen.

Vedtaget på beboermøde d.14. 09. 2006