

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT  
TAMBOSUNDVEJ  
AFDELING 22



**HIMMERLAND**  
BOLIGFORENING

# Vedligeholdelsesreglement

Gældende for afdeling 22, Tambosundvej 1-81 / 2-26

## Model A – med normalistandsættelse

### 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 normalistandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge

og lofter samt rengøring efter håndværker.

Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.

Lejeren afholder udgifterne til normalistandsættelsen, men udlejer overtager gradvist denne udgift – i forhold til bo periodens 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 21. marts 2018 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.
<b>Ændring af lejekontrakten</b>	<b>2.</b>	Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktsbestemmelser og 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 begge parter 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. Savsmuldstapet er standard i afdelingen. Der må <b>ikke</b> opsættes tapet ovenpå savsmuldstapet. Vægge, der er tapetseret med savsmuldstapet, må <b>kun</b> males.
<b>Syn ved indflytning</b>	<b>2.</b>	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.
<b>Indflytningsrapport</b>	<b>3.</b>	Ved indflytningssynet udarbejder udlejerens 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 eller mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejerens på en mangelliste, der udleveres hos varmemesteren.
	<b>5.</b>	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 maling og gulvbehandling.  
Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.
2. Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset for almindeligt slid og ælde.  
**OBS:** Lugtende væsker 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.
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.
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, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner 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, hævværk 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.
8. 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.

#### Særlig udvendig vedligeholdelse

#### Udlejerens vedligeholdelsespligt

#### Anmeldelse af skader

### IV Ved fraflytning

#### Normalstandsættelse ved fraflytning Misligholdelse

1. Ved fraflytning udføres en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig maling af lofter og vægge og rengøring efter håndværkere.
2. Lejeren afholder udgifterne til normalstandsættelsen, 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 normalstandsættelsen.
3. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

- Ekstraordinær rengøring**
- 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 lejereren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejereren har givet adgang til boligen. Manglende rengøring efter fraflytter er at betragte som misligholdelse. Manglende rengøring af have er mislighold.
  5. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af boligen samt af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.
  6. 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.
  7. Ved synet udarbejder udlejereren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder der er misligholdelse eller betales af udlejereren.
  8. 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.
  9. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejereren lejereren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til eventuel istandsættelse som følge af misligholdelse.
  10. Udlejereren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne som følge af misligholdelse til lejereren 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.
  11. I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.
  12. Istadsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.
  13. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

**V Særlig udvendig vedligeholdelse**  
(jvf. III, 3)

Af hensyn til afdelingens ydre fremtræden, skal altanerne holdes rene/ryddelige og må ikke benyttes til opbevaring af affald, gamle møbler og lignende.

For- og baghave, **forårde** samt gangarealer ren- og vedligeholdes af den enkelte lejer. Det betyder bl.a., at haven skal luges for ukrudt og græsset skal slås efter behov. Hække skal fremstå velvedligeholdte og klippes mindst 1 gang årligt (senest den 1. september) og må ikke være højere end 160 cm.

Haver, terrasser, forgårde, parterre- og gangarealer må ikke benyttes som "pulterrum" eller til opbevaring af gamle møbler, affald o. lign.

Som lejer er du ansvarlig for at renholde din trappe/repos.

I parterreboliger er lejer ansvarlig for renholdelse af alle til lejemålet hørende flisearealer herunder indgangsparti/gangsti.

Hvor flere lejere anvender samme trappe/indgangsparti foregår renholdelsen efter turnusordning, således at lejere som bor til højre, renholder i lige uger og lejere, som bor til venstre, renholder i ulige uger.

Lejer er ansvarlig for snerydning på de arealer, der hører med til lejemålet herunder indgangspartier m.m.

Hvor flere lejere anvender samme trappe/indgangsparti foregår snerydning efter turnusordning, således at lejere som bor til højre, renholder i lige uger og lejere, som bor til venstre, renholder i ulige uger.

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

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

(jvf. III, 1)

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

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

### **Slid og ælde**

### **Farvevalg**

- 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 udlejers skøn kan være behov for det.
- 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.

**Eksempler på:**

- 5.** Der må **ikke** opsættes tapet ovenpå savsmuldstapet. Vægge, der er tapetseret med savsmuldstapet må **kun** males.

**Særlige forhold i denne afdeling:**

- 6.** Afdelingen er forsynet med energiruder. Det betyder, at der ikke må opsættes solafskærmning/solfilm direkte på ruderne, da dette kan udløse revner. Ligeledes må rullegardiner og lign. ikke monteres helt tæt på ruderne, da dette også kan udløse revner. Samme forhold er gældende for fordøren.

Vedttaget på beboermøde d. 07. 09. 2006

Vedttaget på beboermøde d. 05. 01. 2015

Vedttaget på beboermøde d. 15. 09. 2015

Vedttaget på beboermøde d. 12. 09. 2017

Revideret og vedtaget på ekstraordinært beboermøde d. 21. 03. 2018

Revideret og vedtaget på beboermøde d. 06. 09. 2021