

***DEN ALMENNYTTIGE
ANDELSBOLIGFORENING VIBO***

VIBO

VEDLIGEHOEDELSEREGLEMENT

**AFDELING 212
BAVNE AGER**



**AFDELINGEN HAR A-ORDNING
(NORMALISTANDSÆTTELSE)**

**GODKENDT PÅ AFDELINGSMØDE DEN 23. FEBRUAR 2010
REV. EFTER KOMMUNENS GODKENDELSE AF HAVER 16. DECEMBER 2010**

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

Normaltekst: Repræsentantskabsmødebeslutning - kan ikke ændres

Fremhævet tekst: Afdelingsmødets beslutning - kan ændres

A-ordningen - kort fortalt

Lejeren sørger i bo perioden 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 normalistandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

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

Lejeren afholder udgifterne til normalistandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift – i forhold til bo periodens længde.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

I Generelt

- | | |
|---------------------------|---|
| Reglernes ikrafttræden | 1. Med virkning fra den 23. februar 2010 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer. |
| Ændring af lejekontrakten | 2. Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser. 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. |

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

II Overtagelse af boligen ved indflytning

- Boligens stand
1. Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte.
Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte.
- Syn ved indflytning
2. I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejeren 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 udlejeren 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.
- 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 udlejeren.
5. Udlejeren 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.
2. Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.
- Særlig udvendig vedligeholdelse
3. Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit V være bestemt, om lejeren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

- Udlejerens vedligeholdelsespligt
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, vandhaner, el-afbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer og komfurer, der er installeret af udlejeren.
6. Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer afholder alle udgifter i forbindelse med slitage.
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 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 overvægge
 - maling eller tapetsering af vægge
 - rengøring efter håndværkere.
- Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af udlejeren, 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 udlejeren overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, vil udlejeren således helt have overtaget udgiften til normalstandsættelsen.

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

- | | |
|--------------------------------------|--|
| Misligholdelse | 3. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse. |
| | 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. |
| Ekstraordinær rengøring | 5. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande mv., betragtes dette også som misligholdelse. |
| Undladelse af normalistandsættelse | 6. Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat. |
| Syn ved fraflytning | 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. |
| Fraflytningsrapport | 8. Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren. |
| | 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. |
| Oplysning om istandsættelsesudgifter | 10. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse. |
| Endelig opgørelse | 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. |

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

- | | | |
|----------------------------|-----|--|
| | 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

(jf. III, 3 og 4)

- | | | |
|--|-----|---|
| Begreb | 1. | Med særlig udvendig vedligeholdelse menes vedligeholdelse og renholdelse af nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.

Dette kan eksempelvis være renholdelse, herunder sne-rydning, af adgangsveje, vedligeholdelse af adgangsveje, vedligeholdelse af udvendige fællesarealer, maling af hegn i skel, skure, garager og carporte. |
| | 1a. | <i>Beboerne har selv forpligtigelsen til at vedligeholde adgangsvej fra fællessti til hoved-/bryggersdør.</i> |
| Vedligeholdelsespligten | 2. | Udlejer varetager den særlige udvendige vedligeholdelse - ekskl. lejemål med tilhørende haveareal - medmindre der er indgået en skriftlig aftale med den enkelte lejer, om at denne overtager et nærmere angivet område af den særlige udvendige vedligeholdelse. |
| <i>Vedligeholdelse af havearealer</i> | 3. | <i>For de lejemål, der har tilhørende haveareal, gælder følgende vilkår og bestemmelser:</i>

<i>Der påhviler lejereren at vedligeholde havearealet på forsvarlig vis, så haven til stadighed er pæn og ryddelig. Haven må ikke anvendes som køkkenhave.</i>

<i>Der må ikke ske beplantning, der hæfter sig på ejendommens facade, eller beplantning der udvikler giftig frugt. Beplantning må ikke være til væsentlig gene for øvrige beboere. Opsætning af espalier er tilladt.</i>

<i>Havearealet må ikke benyttes til oplagsplads, og der må ikke henstilles affald, der kan tiltrække skadedyr .</i> |

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

Det til boligen hørende haveareal er af udlejer indhegnet med hæk. Lejeren har både den indvendige og den udvendige vedligeholdelse af eller hækken.

Der må ikke uden udlejers skriftlige tilladelse foretages ændringer eller fjernelse af hæk, ligesom der ikke må opstilles andet stakit, hæk, skure eller halvtage af nogen art. De fastsatte regler for klipning af hæk skal følges: Hækken skal klippes 2 gange årligt. Hækken må max være 140 cm høj. Ændringer foretaget uden udlejers skriftlige tilladelse vil blive retableret for lejerens regning.

Beplantning må ikke fjernes ved fraflytning uden udlejers skriftlige tilladelse.

På grund af brandfare er det forbudt at benytte ukrudtsbrænder.

Hvis lejeren, trods skriftlig påtale fra udlejer, ikke vedligeholder havearealerne, herunder hæk i overensstemmelse med ovenstående vilkår og bestemmelser, er udlejer berettiget til at lade arbejdet udføre for lejerens regning. Regningen for det udførte er pligtig pengeydelse i lejeforholdet.

Vedligeholdelse af forbedringer og ændringer

- 4. Den til enhver tid værende lejer har vedligeholdelsen af de forbedringer og ændringer der er foretaget udenfor lejemålet, herunder ligeledes forbedringer eller ændringer, som er foretaget af tidligere lejere, eksempelvis markiser, drivhuse, fliseanlæg, fuglebassiner mv. Se i øvrigt råderetskataloget.*

VI Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

(jf. IV, 1)

(Nedennævnte er standard. Der kan være fravigelser fra den generelle standard på grund af råderetsreglerne, som er beskrevet i afdelingens råderetskatalog.)

Den til enhver tid værende lejer har vedligeholdelsen af de forbedringer og ændringer, der er foretaget indvendigt i lejemålet, herunder ligeledes forbedringer eller ændringer, som er foretaget af tidligere lejere, eksempelvis ekstra låse, ekstra internet og telefonstik samt installationer til tørretumbler og opvaskemaskine.

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

*Vægge mv.
Malede vægge*

1. *Væg over køkkenborde er beklædt med keramiske fliser. Gipspladevægge er malet med akrylplastmaling. Vedligeholdelse foretages med akrylplastmaling i høj glans (vaskbar).*

Tapetserede vægge

2. *Tapetet er et standardtapet Rutex (savsmuldstapet) malet med akrylplastmaling..*

Flisevægge i baderum

3. *Væggene er beklædt med glaserede fliser. Reparation af fliser skal udføres håndværksmæssigt korrekt.*

Lofter

4. *Lofterne er malet med akrylplastmaling. Vedligeholdelse foretages med akrylplastmaling med eventuel forudgående afvaskning.*

*Gulve
Trægulve*

5. *En af fordelene ved gulve fra Pergo er, at de er lette at holde rene og smukke. For at gøre rengøringen endnu lettere tilbyder Pergo også rengøringsprodukter, der er specialfremstillet til laminatgulve. Ved at følge disse enkle råd kan dit Pergo-gulv holde sig flot i mange år fremover.*

Daglig rengøring:

Støvsug eller fej gulvet med Pergo-moppen for at fjerne snavs og støv. Brug eventuelt en fugtig Pergo-klud.

Fjernelse af almindelige pletter:

1. *Anvend Spray Cleaner på pletten.*
2. *Lad Spray Cleaner opløse pletterne i nogle minutter.*
3. *Tør gulvet af med en fugtig klud (kun med vand).*

Dit Pergo-gulv må ikke vokses eller poleres. Skrub aldrig med ståluld eller andre grove materialer, da dette kan have en negativ virkning på udseendet og strukturen.

Nogle overfladestrukturer og visse former for finish kan kræve specialrengøring fra tid til anden. Hvis dit Pergo-gulv er en af de følgende typer, skal du overholde rådene, der er angivet her, for at opnå de bedste resultater.

VEDLIGEHOLDELSEREGLEMENT

Mat finish

Snavs har en tendens til at sidde mere fast på et gulv med en mat finish. Derfor anbefaler vi, at du rengør dit gulv jævnligt ved at bruge Spray Cleaner over hele gulvet for at fjerne snavs, der sidder fast på overfladen. Der kan komme fedtresten på gulvet, hvis du ikke har rengjort gulvet på den rigtige måde, f.eks. hvis du bruger for meget rengøringsmiddel eller sæbe. Denne film kan fjernes ved at sprøjte en stor mængde Spray Cleaner over hele gulvet og lade rengøringsmidlet virke i nogle minutter, indtil snavset eller fedtet er opløst.

Blank (skinnende) finish

Pletter fra vand ses tydeligere på en skinnende overflade. Tør derfor altid gulvet af med en tør moppe efter rengøring.

Gulv med fasede kanter

Disse gulve er modtagelige for ophobningen af vand i riller, der opstår ved de fasede kanter. Derfor bør du aldrig vådmoppe et gulv med fasede kanter. Almindelig rengøring kan udføres vha. en letfugtet og hårdt opvredet moppe, så man er sikker på, at der ikke ophobes vand langs de fasede kanter. Tør altid gulvet af straks efter rengøring.

Pletfjerningsvejledning

Plet/problem:

Chokolade, fedt, juice, alkohol, vin:

Tjære, farvekridt, læbestift, skosvæerte, blæk, sod, neglelak eller cigaretter:

Stearin og tyggegummi:

Yderligere oplysninger:

Klinkegulv

Løsning:

- 1. Kom varmt vand i Simple Solutions Spray Cleaner*
- 2. Denatureret sprit, acetone eller rengøringsmidler, terpentin*
- 3. Lad hærde og skrab omhyggeligt af*

<http://www.pergo.com/da-dk/Consumer/Product-info/laminatgulv/>

- 4. Der er anvendt matte keramiske stifter.
Såfremt der er sket gråfarvning på grund af kalk i vandet, må det ikke fjernes med syre, men de i handelen værende specielle rensmidler. Brugsanvisningerne for de pågældende produkter må følges nøje. Der må ikke hældes syreholdigt vand i gulvafløbet.
Reparation af beskadigede stiftgulve skal udføres håndværksmæssigt korrekt.*

VEDLIGEHOLDELSEREGLEMENT

Døre mv

Entredøre

5. *Dørpladen er fabriksfremstillet og malet.*

Der må ikke bores huller eller laves udskæring i dørpladerne, da fabrikantens garanti derved bortfalder. Eventuel dørkikkert skal være af godkendt type, spørg ejendomsfunktionæren herom.

Indvendige døre, karme og indfatninger

6. *Dørene er fabriksfremstillede malede dørplader.*

Dørkarme og indfatninger er malet træ.

Reparation af trædele kan foretages med maling.

Døre til vådrum skal vedligeholdes så tit, at døren ikke tager skade af fugtbelastning.

Dørtrin og fodlister

7. *Hvor der er dørtrin er disse af træ, som er behandlet med syrehærdende klar lak. Vedligeholdes som parketgulve.*

Fodlister er af træ.

Beslag

8. *Vinduer, altandøre, entredøre, indvendige døre og låger er beslået med hængsler, låse, greb osv.*

Vedligeholdelsen indskrænker sig til smøring 2 gange årligt. Overfladebehandling må ikke finde sted.

Radiatorer

9. *Radiatorerne er pladejernsradiatorer der er overfladebehandlede med alkydmaling. Dækplade foran rør under radiator er behandlet som radiator.*

Efter grundig afvaskning og skylning kan radiatorerne males med alkydmaling. De skal være helt kolde, inden malingen påføres. Det anbefales at anvende særlige radiatorpensler.

Opsætning af billeder, reoler mv.

10. *Af hensyn til de indstøbte elinstallationer må der ikke bores eller fastgøres med søm, skruer eller lignende lodret over og under planforsænkede udløbsrosetter og afbrydere, eller nærmere end 10 cm fra dørindfatninger.*

I gipspladevægge kan en enkelt ophængning klares med søm og skruer, tungere genstande ophæges med skruer og specielle bøsninger for eksempel:

Expandet roset til gipspladevægge.

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

Lejer må selv udskifte eller betale for følgende:

11. *Perlator (det yderste af vandhanen hvor vandet iltes) skal skrues af og afkalkes med eddikesyre 4 gange årligt, ellers vil vandtrykket falde.
Håndbruser.
Bruserslange.
Toiletsæder.
Rensning af afløb og gulvafløb i køkken og bad min. 4 gange årligt. Der må ikke benyttes kemisk afløbsrens.
Stoppet toilet pga. duftfrisker, bind, vatpinde mv.
Børnesikring på komfur.
Hængsler og håndtag på komfur.
Flækkede kogeplader på komfur (pga. ukorrekt brug - gryder og pander skal have plan bund, desuden skal størrelsen af gryder og pander passe med kogepladen).
Ødelagte keramiske plader på komfur er for tiden uden selvrisiko. Selvrisiko for beboerne er afhængig af forsikringsaftalen, der er tegne med de for tiden aktuelle forsikringsselskaber.
El-kontakter og antennenilslutning pga. misligholdelse, eller efter personlig indgriben i disse.
Ødelagte døre, køkkenlåger, hængsler og håndtag.
Køkkenbordsplader (f.eks. vandspild).
Vinduer hvor beslag er ødelagt eller vinduet er skævt pga. manglende smøring (glideskinner og spor smøres mindst 2 gange årligt).*

VII Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

(Nedennævnte er standard. Der kan være fravigelser fra den generelle standard på grund af råderetsreglerne, som er beskrevet i afdelingens råderetskatalog.)

Boligens standard ved lejemålets begyndelse

1. Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistandsatte.
2. *Såfremt den fraflyttede lejer har misligholdt lejemålet, kan man komme ud for, at eventuelle elementer som f.eks. køkkenbordsplade, køkkenlåge, døre, dørtrin og fodlister er udgået inden for samme farve eller type.
Proceduren er, at man kun udskifter det, der er misligholdt.*

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

Indflytter må selv økonomisk stå for eventuelle udskiftninger, hvis man ikke er tilfreds med f.eks. at have ovenstående elementer i forskellige farver eller mærker.

- | | |
|--|---|
| Slid og ælde | 3. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det. |
| Farvevalg | 4. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder. |
| Køkken og skabe:
Skabe | 5. Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg. |
| Bordplader | 6. <i>Lågerne er overfladebehandlet med melaminbelægning, hvidmalede. Skabssiderne er udført af spånplade med melaminbelægning.</i> |
| Køkkenvask | 7. <i>Plastlaminatplader.</i> |
| Øvrigt inventar | 8. <i>Dobbeltvask af rustfri stål med prop og kæde.</i> |
| | 9. <i>Komfur</i> |
| | 10. <i>Emhætte</i> |
| | 11. <i>Der er forberedt for opsætning af køle-/fryseskab.</i> |
| | 12. <i>Der er forberedt for opsætning af vaskemaskine og tørretumbler (kondenserende).</i> |
| Sanitet:
Baderumsudstyr | 13. <i>I baderum er opsat håndvask, kloset, armatur og spejl.</i> |
| Håndvask og kloset | 14. <i>Materialet er porcelæn.</i> |
| Glas | 15. <i>Der er anvendt termoruder i alle boligens vinduer.</i> |
| Dør- og vinduesrammer | 16. <i>Dørrammer og karme er fremstillet indvendig og udvendig af fyrretræ. Vinduesrammerne er fremstillet af fyrretræ indvendig.</i> |
| Ventilation | 17. <i>Lejligheden er forsynet med Genvex ventilationssystem. Ventilationssystemet må ikke slukkes samt ind- og udsugningsventiler må ikke justeres. Hvis dette observeres, vil det blive betragtet som misligholdelse af lejemålet jf. afsnit IV, punkt 3 og 4. Udlejer sørger for filterskift én gang årligt.</i> |