

***DEN ALMENNYTTIGE  
ANDELSBOLIGFORENING VIBO***

**VIBO**

**VEDLIGEHOEDELSEREGLEMENT**

**AFDELING 214  
SKOVSMINDEPARKEN**

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

**GODKENDT PÅ AFDELINGSMØDE DEN 23. FEBRUAR 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 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 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 køleskabe, 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                       | <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.</p>  |
| Ekstraordinær rengøring              | <p>5. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande mv., betragtes dette også som misligholdelse.</p>  |
| Undladelse af normalistandsættelse   | <p>6. Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.</p>  |
| Syn ved fraflytning                  | <p>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.</p>   |
| Fraflytningsrapport                  | <p>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.</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 udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.</p>   |
| Endelig opgørelse                    | <p>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.</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> |

# VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

---

- |                            |  |
|----------------------------|--|
| 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.<br><br>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. |
| <i>Vedligeholdelse af forbedringer og ændringer</i> | 2. <i>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.</i>   |

## 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”.*

*Vægge mv.  
Malede vægge*

- |  |   |
|--|---|
|  | 1. <i>Gipspladevægge er malet med akrylplastmaling.<br/>Vedligeholdelse foretages med akrylplastmaling i høj glans (vaskbar).</i> |
|--|---|

*Tapetserede vægge*

- |  |   |
|--|---|
|  | 2. <i>Tapetet er glasvæv malet med akrylplastmaling..</i> |
|--|---|

# VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

---

- 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. *Trægulve er bøgeparketbrædder i flammet kvalitet, behandlet med gulvlak.  
Gulvene må kun lakeres med vandbaserede gulvlak Bemærk uanset grundig rengøring vil fuldstændig nedslidning af laklagene til det bare træ medføre synlig gråfarvning af træet, hvorfor vedligeholdelse skal udføres i god tid - i praksis når glansen er forsvundet fra laklaget.  
Boning af gulvene med voks eller selvblankende boningsmiddel må ikke finde sted.*
- Klinkegulv*
6. *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.*
- Døre mv.  
Entredøre*
7. *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*
8. *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*
9. *Hvor der er dørtrin er disse af træ, som er behandlet med syrehærdende klar lak. Vedligeholdes som parketgulve.  
Fodlister er af træ.*

# VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

---

## *Beslag*

10. *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*

11. *Radiatorerne er pladejernsradiatorer der er overfladebehand-  
lede 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.*

12. *Afhensyn 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 letbetonvægge og gipspladevægge kan en enkelt  
ophængning klares med søm og skruer, tungere genstande  
ophæges med skruer og specielle bøsninger for eksempel:  
Fischer/Gasbetondubel GB til letbetonvægge.  
Expandet roset til gipspladevægge.  
I betonvægge og lofter er det nødvendigt at bore huller til  
fastgørelse. Til boring i beton anbefales det, at benytte bor  
med duriumspids og elektrisk slagboremaskine. Ophængning  
kan udføres med skruer i almindelig rawlplugs til murværk.*

## *Lejer må selv udskifte eller betale for følgende:*

13. *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.  
Køleskabe, hvor termostaten er sat for lavt (lav temperatur i  
skabet), så skabet ikke afrimer (is smelter ikke på kølerib-  
ber/køleplade bagerst i skabet). Der slukkes for afbryder til  
skabet er afrimet. Dette især i varme perioder.*



# VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

---

*Køleskabe, hvor kanalen til vandet for afrimninger stoppet (renses med en piberenser).*

*El-kontakter og antenntilslutning pga. misligholdelse, eller efter personlig indgriben i disse.*

*Ødelagte døre, køkkenlåger, hængsler og håndtag.*

*Køkkenbordsplader (f.eks. vandspild).*

## 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.  
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.*
3. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.
4. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.
5. Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.
6. *Lågerne er overfladebehandlet med melaminbelægning, hvidmalede. Skabssiderne er udført af spånplade med melaminbelægning.*
7. *Plastlaminatplader.*
8. *Enkeltvask af rustfri stål med prop og kæde.*

Slid og ælde

Farvevalg

*Køkken og skabe  
Skabe*

*Bordplader*

*Køkkenvask*

# VEDLIGEHOLDELSEREGLEMENT

---

## *Øvrigt inventar*

9. *Køleskab.*
10. *Der er forberedt for opsætning af vaskemaskine og tørretumbler (kondenserende).*

## *Sanitet*

### *Baderumsudstyr*

11. *I baderum er opsat håndvask, kloset, armatur, spejl, toiletrulleholder og kroge.*

### *Håndvask og kloset*

12. *Materialet er porcelæn.*

## *Glas*

13. *Der er anvendt termoruder i alle boligens vinduer.*

## *Vinduesrammer*

14. *Vinduesrammerne er fremstillet af fyrretræ indvendig.*

## *Ventilation*

### *Mekanisk ventilation*

15. *Lejligheden er forsynet med såvel mekanisk som naturlig ventilation.*