

***DEN ALMENNYTTIGE
ANDELSBOLIGFORENING VIBO***

VIBO

VEDLIGEHOLDELSEREGLEMENT

**AFDELING 802
NYGÅRDSVEJ**



**AFDELINGEN HAR B-ORDNING
(VEDLIGEHOLDELSKONTO)**

**GODKENDT PÅ AFDELINGSMØDE DEN 14. JANUAR 2002
REV. DEN 10. JANUAR 2008**

VEDLIGEHOELDESEKREOLEMENT

Normaltekst: Repræsentantskabsmødebeslutning - kan ikke ændres

Fremhævet tekst: Afdelingsmødets beslutning - kan ændres

B-ordningen - kort fortalt

Udlejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling *). Udgifterne her til afholdes over boligens vedligeholdelseskonto, som lejeren indbetaler til.

Vedligeholdelse udføres på lejerens foranledning af udlejeren eller lejeren, når udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto og

skal foretages så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Når boligen er opsagt til fraflytning, kan der ikke længere disponeres over beløb, som står på boligens vedligeholdelseskonto.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

***) Gulvbehandling = afrensning og lakering (ikke gulvafslibning/gulvafhøvling).**

I Generelt

- | | | |
|---------------------------|----|--|
| Reglernes ikrafttræden | 1. | Med virkning fra den 14. januar 2002 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. | Unighed 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 overdrages normalt til tilflytter uden istandsættelse. Hvor der ved fraflytningen er konstateret behov for istandsættelse, som ikke dækkes af boligens vedligeholdelseskonto, vil udlejer lade arbejdet udføre efter tilflytters overtagelse af boligen.
 2. Tilflytter må acceptere, at boligen, dens træværk, inventar og tekniske installationer bærer præg af det slid, der må anses for rimeligt i en bolig af den pågældende alder. Tilflytter må ligeledes acceptere, at der på malet træværk og inventar er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i tilflytters smag.
- Syn ved indflytning
3. I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejer et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejerer indkaldes til synet.
- Indflytningsrapport
4. Ved indflytningssynet udarbejder udlejer en indflytningsrapport, hvor lejerer kan få indføjede eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejerer ved synet eller sendes til lejerer senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er tilstede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.
- Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger
5. Hvis lejerer ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejerer senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejer.
 6. Udlejer kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejerer hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

III Vedligeholdelse i boperioden

- Boligens vedligeholdelseskonto
1. Udlejerer vedligeholder boligen indvendigt med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i boperioden.
 2. Vedligeholdelse kan udføres, når udgifterne kan dækkes af boligens vedligeholdelseskonto og skal foretages så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

3. Til dækning af udgifterne indbetaler lejereren et månedligt beløb via huslejen på boligens vedligeholdelseskonto. Udlejeren fastsætter beløbet.
 4. Vedligeholdelsen udføres af udlejeren på lejerens foranledning. Lejeren kan også selv udføre vedligeholdelsen mod dokumentation for afholdte udgifter. Bemærk venligst, at regninger maksimalt må være 60 dage gamle, og det samlede udlæg minimum skal være 500 kr. pr. gang.
 5. Udgifterne til vedligeholdelse skal dokumenteres på boligens vedligeholdelseskonto. Hver gang der er foretaget udbetalinger fra kontoen og senest 3 måneder efter hvert regnskabsårs afslutning, får lejereren meddelelse fra udlejeren om kontoens aktuelle størrelse.
- Særlig udvendig vedligeholdelse
6. Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit V være bestemt, om lejereren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgang- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.
 7. Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejereren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.
- Udlejeren vedligeholdelsespligt
8. ***Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige.***
Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner, el-afbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe og komfurer, der er installeret af udlejeren.
 9. Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer afholder alle udgifter i forbindelse med slitage.
 10. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 8.
- Anmeldelse af skader
11. Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejereren straks meddele dette til udlejeren. Unnlades sådan meddelelse, hæfter lejereren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

IV Ved fraflytning

- Ingen istandsættelse ved fraflytning
- Misligholdelse
- Ekstraordinær rengøring
- Syn ved fraflytning
- Fraflytningsrapport
- Oplysning om istandsættelsesudgifter
- Endelig opgørelse
1. Når boligen er opsagt til fraflytning, kan der ikke længere disponeres over beløb på boligens vedligeholdelseskonto. Boligen istandsættes ikke ved fraflytning, med undtagelse af istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse. Boligen afleveres til den tilflyttende lejer med de midler, der eventuelt står på kontoen på overdragelsestidspunktet.
 2. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.
 3. 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.
 4. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande mv., betragtes dette også som misligholdelse.
 5. 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.
 6. Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder der er misligholdelse eller betales af udlejeren.
 7. 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.
 8. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til eventuel istandsættelse som følge af misligholdelse.
 9. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne som følge af misligholdelse til lejeren 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.

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

- | | | |
|----------------------------|-----|--|
| | 10. | I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift. |
| Arbejdets udførelse | 11. | Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning. |
| Istandsættelse ved bytning | 12. | Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger. |

V Særlig udvendig vedligeholdelse

(jf. III, 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 snerydning, af adgangsveje, vedligeholdelse af adgangsveje, vedligeholdelse af fælles udearealer, maling af hegn i skel, skure, garager og carporte. |
| 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>Det til boligen hørende haveareal er af udlejer indhegnet med stakit og/eller hæk. Lejeren har både den indvendige og den udvendige vedligeholdelses af stakittet eller hækken.</i>

<i>For at sikre hækken en god vækst skal denne vandes regelmæssigt.</i>

<i>Planterne må ikke klippes eller beskæres før de har den ønskede højde. Hækken skal på sigt flugte med trådhegnet.</i>

<i>Der skal søges tilladelse hos Boligforeningen til enhver form for ændring af haven, såsom ændring af fliseareal mm.</i>

<i>På grund af brandfare er det er forbudt at benytte ukrudtsbrændere.</i>

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

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

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.*

Håndlister på altan og trapper ved haver:

Lejeren har vedligeholdelse af håndlister på rækværk, der vedligeholdes jf. den udleverede vedligeholdelsesvejledning og kun med klar olie.

Opsætning af markiser:

Inden opsætning af markiser på altaner og ved haver, skal der søges tilladelse i Boligforeningen, i det opsætningen kræver myndighedsgodkendelse.

Markisedugen skal være i lyse pastelfarver samt i et vejrbestandigt materiale, markisens mål for så vidt angår bredde og dybde må ikke være større end altanens mål.

Vedligeholdelsespligten påhviler lejeren i boperioden, og ved eventuel senere fraflytning skal markiser efterlades i god vedligeholdelsesmæssig stand, Boligforeningen kan forlange markiser nedtaget og huller i facade reetableret.

For at undgå unødvendige skader på bygningen, skal markisen altid køres ind i tilfælde af bortrejse fra lejligheden og ved stormvejr. Eventuelle skader på bygningen betales af lejeren, og der stilles derfor krav om at lejeren har tegnet en indboforsikring som minimum dækker markisen.

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

VEDLIGEHOVELSESREGLEMENT

- Vægge mv.
Malede vægge*
1. *Væg over køkkenborde er malet med akrylplastmaling.
Vedligeholdelse foretages med akrylplastmaling i høj glans (vaskbar).*
- Tapetserede vægge*
2. *Tapetet er et standardtapet med strukturmønster eller rutex.
Det er valgfrit hvilken tapetype, der benyttes ved vedligeholdelse.*
- 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 Junckers bøgeparketbrædder i flammekvalitet, behandlet med Junckers gulvlak eller lignende.
Gulvene må kun lakeres med Junckers vandbaserede gulv eller lignende vandbaseret gulvlak. Andre laktyper end denne må ikke under nogen omstændigheder benyttes, fordi man så derved risikerer "opkogning", der kan medføre, at gulvene må afslibes og lakeres op på ny, hvilket så skal betales af lejereren. Bemærk at 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 klinker.
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 klinkegulve 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 (brandmyndighederne, spørg ejendomsfunktionæren herom).*

VEDLIGEHOVELSESREGLEMENT

- Indvendige døre, karme og indfatninger*
8. *Dørene er fabriksfremstillede malede dørplader. Dørkarme og indfatninger er malet træ eller plastik. 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 eller plastik.*
- 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 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.*
12. *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 letbetonvægge og gipspladevægge kan en enkelt ophængning klares med søm og skruer, tungere genstande ophænges 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.*
- Altaner*
13. *Franske altaner. Altanrækværket er udført af galvaniseret stål. Det er ikke tilladt at overfladebehandle rækværker og facader på altanerne, idet al vedligeholdelse heraf henhører under udlejerens.*

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

Lejer må selv udskifte eller betale for følgende:

14. *Perlator (det yderste af vandhanen hvor vandet iltes) skal skrues af og afkalkes med eddikesyre 4 gange årligt, ellers vil vandtrykket falde.*
15. *Håndbruser.*
16. *Bruserslange.*
17. *Toiletsæder.*
18. *Rensning af afløb og gulvafløb i køkken og bad min. 4 gange årligt. Der må ikke benyttes kemisk afløbsrens.*
19. *Stoppet toilet pga. duftfrsker, bind, vatpinde mv.*
20. *Børnesikring på komfur.*
21. *Hængsler og håndtag på komfur.*
22. *Flækkede kogeplader på komfur (pga. ukorrekt brug - gryder og pander skal have plan bund, desuden skal størrelsen af gryder og pander passe med kogepladen).*
23. *Ødelagte keramiske plader på komfur med selvrisko for beboerne er afhængig af forsikringsaftalen, der er tegnet med de for tiden aktuelle forsikringsselskaber.*
24. *Køleskabe, hvor termostaten er sat for lavt (lav temperatur i skabet), så skabet ikke afrimer (is smelter ikke på køleribber/køleplade bagerst i skabet). Der slukkes for afbryder til skabet er afrimet. Dette især i varme perioder.*
25. *Køleskabe, hvor kanalen til vandet for afrimninger stoppet (renses med en piberenser).*
26. *El-kontakter og antenntilslutning pga. misligholdelse, eller efter personlig indgriben i disse.*
27. *Ødelagte døre, køkkenlåger, hængsler og håndtag.*
28. *Køkkenbordsplader (f.eks. vandspild).*
29. *Vinduer hvor beslag er ødelagt eller vinduet er skævt pga. manglende smøring (glideskinner og spor smøres mindst 2 gange årligt).*
30. *100 kr. for nyt magnetkort til vaskeriet (de afdelinger som betaler for vask via huslejen) ved tab/bortkomst, slettede informationer på magnetstriben pga. andre magneter, dybe ridser mm.*

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

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 lejermålets begyndelse

1. Boligen kan ved lejermålets begyndelse ikke påregnes at være nyistandsat, men stilles til rådighed i god og forsvarlig stand. Boligen fremtræder vedligeholdt i et omfang svarende til det hidtidige forbrug på boligens vedligeholdelseskonto.

2. Boligen vil herudover kun blive istandsat efter lejerens overtagelse af boligen, hvor der efter udlejerens skøn er et ekstraordinært behov for det eller som følge af misligholdelse efter den fraflyttende lejer. Istandsættelsesarbejde af denne karakter afholdes ikke over boligens vedligeholdelseskonto.

3. *Såfremt den fraflyttede lejer har misligholdt lejermålet, 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.

Slid og ælde

4. Boligen kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

Farvevalg

5. Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.

*Køkken og skabe
Skabe*

6. *Lågerne og skabssiderne er udført af spånplade med melaminbelægning.*

Bordplader

7. *Plastlaminatplade.*

Køkkenvask

8. *Enkeltvask af rustfri stål med prop og kæde.*

Komfur

9. *Komfuret har 4 kogeplader og grillforberedt ovn med lys samt magasinskuffe. Ovnlågen er med dobbeltglas og børnesikring. Alternativt komfur med keramisk kogeplade og varmluftsovn.*

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

- Øvrigt inventar*
10. *Køle-/fryseskab.*
11. *Emhætte er tilsluttet ejendommens ventilationsanlæg. Der må ikke opsættes emhætte med separat motor.*
12. *Der er forberedt for opsætning af vaske-/opvaskemaskine. Installationen skal foretages af en autoriseret installatør, og opsætningen er for egen regning. Se i øvrigt installationretten.*
13. *Der er adgang til opsætning af tørretumbler.
Der må kun benyttes kondenserende tørretumbler. Inden opsætning skal der derfor indhentes tilladelse fra udlejer. Den skriftlige ansøgning skal indeholde oplysning om fabrikat og mærke/type.*
- Sanitet*
Baderumsudstyr
14. *I baderum er opsat håndvask, kloset, armatur, spejl, toiletrulleholder og kroge.*
- Håndvask og kloset*
15. *Materialet er porcelæn.*
- Glas*
16. *Der er anvendt isolationsglas i alle boligens vinduer.*
- Dør- og vinduesrammer samt karme*
17. *Disse er fremstillet af fyrretræ, der er behandlet med træbeskyttelse.*
- Ventilation*
Friskluftventiler
18. *I vinduesrammerne kan der være opsat friskluftventiler, der muliggør mindre ventilation, uden at vinduerne åbnes.
I lejligheder, der ligger ud til støjende gader, kan ventilerne i vinduesrammerne være erstattet af lyddæmpende friskluftventiler placeret i ydervæggene.*
- Mekanisk ventilation*
19. *Aftrækskanaler, der udmunder i køkkener og baderum (afsluttet med udsugningsventiler eller emfang), er tilsluttet et fælles udsugningsanlæg, som er i drift hele døgnet. Udsugningsventilens indstilling må ikke ændres.*