

***DEN ALMENNYTTIGE
ANDELSBOLIGFORENING VIBO***

VIBO

VEDLIGEHOLDELSEREGLEMENT

**AFDELING 107
VENNEMINDEVEJ**



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

**GODKENDT PÅ AFDELINGSMØDE DEN 5. FEBRUAR 2002
REV. 9. JANUAR 2008**

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

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 hertil 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 5. februar 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. | 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 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 indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejerer ved synet eller sendes til lejerer 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
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. Udlejereren fastsætter beløbet.
 4. Vedligeholdelsen udføres af udlejereren på lejerens foranledning. Lejereren 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 udlejereren om kontoens aktuelle størrelse.
- Særlig udvendig vedligeholdelse
6. Det vil i vedligeholdelsesreglementets afsnit V være bestemt, om lejereren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.
 7. Udlejereren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejereren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.
- Udlejerens vedligeholdelsespligt***
8. ***Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige.***
Udlejereren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner, el-afbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe og komfurer, der er installeret af udlejereren.
 9. Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer afholder alle udgifter i forbindelse med slitage.
 10. Udlejereren 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 udlejereren. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejereren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

IV Ved fraflytning

- | | | |
|--------------------------------------|----|--|
| Ingen istandsættelse ved fraflytning | 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. |
| Misligholdelse | 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. |
| Ekstraordinær rengøring | 4. | Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande mv., betragtes dette også som misligholdelse. |
| Syn ved fraflytning | 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. |
| Fraflytningsrapport | 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. |
| Oplysning om istandsættelsesudgifter | 8. | Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til eventuel istandsættelse som følge af misligholdelse. |
| Endelig opgørelse | 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. Istandsættelsesarbejde 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. |
| Vedligeholdelse af havearealer | 3. | Intet. |
| Vedligeholdelse af forbedringer og ændring | 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.

*Vægge mv.
Malede vægge*

1. *Væg over køkkenborde er af beton og 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 tapettype, der benyttes ved vedligeholdelse. Ved ny opsætning skal overlæg på gammelt tapet afhøves.

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 Junkers gulvlak eller lignende.*

Gulvene må kun lakeres med Junckers vandbaserede gulvlak 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 lejeren. 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.

VEDLIGEHOVELSESREGLEMENT

- Toiletgulv*
6. *Der er anvendt stiftmosaik.*
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 gulv afløbet.
Reparation af beskadigede stiftmosaikgulve 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.
- 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 pladejerns radiatorer 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.*

VEDLIGEHOVELSESGLEMENT

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

Fischer/Gasbetondubbel 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. *Altanerne er med bund af beton. Altanrækværket er udført af galvaniseret stål.*

Der må ikke bores huller i betonen pga. fare for frostsprængninger i de beskadigede betonoverflader og pga. fare for korrosionsskader på armeringen. Sne og is kan fjernes med skrabeværktøj. Der må ikke anvendes salt til optøning, da salt ødelægger betonen.

Det er ikke tilladt at overfladebehandle rækværker og facader på altanerne, idet al vedligeholdelse heraf henhører under udlejerens.

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. duftfrisker, 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 selvrisiko 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).*

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

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 magnetriben pga. andre magneter, dybe ridser mm.*

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. Boligen kan ved lejemålets 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 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.*

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

- | | | |
|---|-----|--|
| 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 er bøgefiner. Skabssiderne er udført af spånplade med melaminbelægning. |
| Bordplader | 7. | Plastlaminatplader med forkantlister af lakeret bøg og skiferplade. |
| 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. |
| Øvrigt inventar | 10. | Køle-/fryseskab. |
| | 11. | Emhætte er tilsluttet ejendommens kontrolventilations-anlæg. Der må ikke monteres emhætte med separat motor eller tilslutning til udsugningsventilen i væggen. |
| | 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 speciel 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. |

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

Ventilation

Friskluftventiler

18. *I vinduesrammerne er der i nogle ejendomme 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 bag radiatorerne.

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.*