

***DEN ALMENNYTTIGE  
ANDELSBOLIGFORENING VIBO***

**VIBO**

**VEDLIGEHOLDELSEREGLEMENT**

**AFDELING 120  
NIELS JUELS GÅRD**

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

**GODKENDT PÅ AFDELINGSMØDE DEN 20. FEBRUAR 2002  
REV. 23. FEBRUAR 2009**

# VEDLIGEHOVELSEREGLEMENT

---

Normaltekst: Repræsentantskabsmødebeslutning - kan ikke ændres

*Fremhævet tekst: Afdelingsmødets beslutning - kan ændres*

## 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 udlejeren en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift – i forhold til boperiodens længde.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

## I Generelt

- |                           |    |  |
|---------------------------|----|--|
| Reglernes ikrafttræden    | 1. | Med virkning fra den 20. 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.                                      |

# VEDLIGEHOVELSEREGLEMENT

---

## 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 nystandsattede.<br>Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nystandsattede.  |
| 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 tilstede 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. |

# VEDLIGEHOVELDESREGLIMENT

---

4. Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.
- Udlejerens vedligeholdelsespligt*
5. **Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvareligt 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 udlejer.*
6. Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer afholder alle udgifter i forbindelse med slitage.
7. Udlejer 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 udlejer. 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 udlejer, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvareligt, eller lejeren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.

# VEDLIGEHOVELSEREGLEMENT

---

- |                                      |     |   |
|--------------------------------------|-----|---|
| Misligholdelse                       | 2.  | Lejeren afholder udgifterne til normalistsættelsen, men udlejerer overtager gradvist denne udgift med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 100 måneder, vil udlejerer således helt have overtaget udgiften til normalistsættelsen. |
|                                      | 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 normalistsættelse      | 6.  | Normalistsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsat.  |
| Syn ved fraflytning                  | 7.  | Udlejerer 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 udlejerer en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejerer.  |
|                                      | 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 udlejerer lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejers andel heraf, opdelt på normalistsættelse og eventuel misligholdelse.   |

# VEDLIGEHOVELSEREGLEMENT

---

- |                            |     |   |
|----------------------------|-----|---|
| Endelig opgørelse          | 11. | Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejerens 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. |
|                            | 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.<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.  |
| 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.   |
| <b><i>Vedligeholdelse af havearealer</i></b> | 3. | <b><i>For de lejemål, der har tilhørende haveareal, gælder følgende vilkår og bestemmelser:</i></b><br><br><b><i>Der påhviler lejerens at vedligeholde havearealet på forsvarlig vis, så haven til stadighed er pæn og ryddelig. Haven skal fremstå som prydhaven og må ikke anvendes som køkkenhave.</i></b><br><br><b><i>Der må ikke ske beplantning, der hæfter sig på ejendommens facade, eller beplantning der udvikler giftig frugt. Beplantning må ikke være til væsentlige gene for øvrige beboere. Opsætning af espalier er tilladt.</i></b> |

# VEDLIGEHOVELSREGLMENT

---

*Havearealet må ikke benyttes til oplagsplads og der må ikke henstilles affald der kan tiltrække skadedyr .*

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

*Der må ikke uden udlejers skriftlige tilladelse foretages ændringer eller fjernelse af stakit/hæk eller flisebelægning, ligesom der ikke må opstilles andet stakit, hæk, skure eller halvtage af nogen art. De fastsatte regler for klipning af hæk skal følges. Ændringer foretaget uden udlejers skriftlige tilladelse vil blive retableret for lejerens regning.*

*Flisebelægning og beplantning må ikke fjernes ved fraflytning uden udlejers skriftlige tilladelse.*

*Hvis lejeren trods skriftlig påtale fra udlejer ikke vedligeholder havearealerne i overensstemmelse med ovenstående vilkår og bestemmelser, er udlejer berettiget til at lade arbejdet udføre for lejerens regning.*

*På grund af brandfare er det forbudt at benytte ukrudtsbrændere.*

*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 lejeformholdet.*

**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.*

# VEDLIGEHOVELSREGLAMENT

---

- Vægge mv.  
Malede vægge*
1. *Væg over køkkenborde er beklædt med glasfibervæv og malet med akrylplastmaling. Beton, letbeton og gipspladevægge er malet med akrylplastmaling.  
Vedligeholdelse foretages med akrylplastmaling i høj glans (vaskbar).*
- Tapetserede vægge*
2. *Tapetet er et standardtapet med strukturmønster eller malet savsmuldstapet.  
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 egeparketbrædder i flammet kvalitet, 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, 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 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 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, spørg ejendomsfunktionæren herom.*

# VEDLIGEHOLDELSEREGLEMENT

---

- 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. *Altanerne er med bund af beton. Altanrækværket er udført af pulverlakeret 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.*

# VEDLIGEHOVELSREGLAMENT

---

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

*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 er for tiden uden selvrisiko. Selvrisiko for beboerne er afhængig af forsikringsaftalen, der er tegnet med de for tiden aktuelle forsikringselskaber.*
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).*

## 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.

Slid og ælde

4. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve 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 fineret med bøgefiner og overfladebehandlet med syrehærdende lak. Skabssiderne er udført af spånplade med melaminbelægning.*

*Køkkenlågerne må males. Lågerne skal males på begge sider (males komplet), og arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt.*

**Bordplader**

7. *Plastlaminatplader med forkantlister af lakeret bøg og skiferplade.*

**Køkkenvask**

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

**Komfur**

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

# VEDLIGEHOVELSREGLAMENT

---

- Klædeskab* 10. *Det er tilladt at fjerne klædeskab.*
- Øvrigt inventar* 11. *Køle-/fryseskab.*
12. *Emhætte.*
13. *Der er forberedt for opsætning af vaske-/opvaskemaskine. Inden installation skal der indhentes skriftlig tilladelse fra udlejer. Installationen skal foretages af en autoriseret installatør, og opsætningen er for egen regning.*
14. *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* 15. *I baderum er opsat håndvask, kloset, armatur, spejl, toiletrulleholder og kroge.*
- Håndvask og kloset* 16. *Materialet er porcelæn.*
- Glas* 17. *Der er anvendt termoruder i alle boligens vinduer.*
- Dør- og vinduesrammer samt karme* 18. *Vinduesrammerne er fremstillet af fyrretræ indvendig og pulverlakeret aluminium udvendigt. Dørrammer og karme er fremstillet indvendig og udvendig af fyrretræ.*
- Ventilation*
- Friskluftventiler* 19. *I lejligheder, der ligger ud til støjende gader, er ventilerne i vinduesrammerne erstattet af lyddæmpende friskluftventiler placeret i ydervæggene bag radiatorerne.*
- Mekanisk ventilation* 20. *Aftrækskanaler, der udmunder i køkkener og baderum (afsluttet med udsugningsventiler eller emfang), er tilsluttet et fælles udsugningsanlæg, som er i drift hele døgn. Udsugningsventilens indstilling må ikke ændres.*