

***DEN ALMENNYTTIGE
ANDELSBOLIGFORENING VIBO***

VIBO

VEDLIGEHOEDELSEREGLEMENT

**AFDELING 225
GILLELEJE I**

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

**GODKENDT PÅ AFDELINGSMØDE DEN 19. JANUAR 2004
REV. 15. JANUAR 2008**

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

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 normalistsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

Normalistsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsatsat.

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

Lejeren afholder alle udgifter til istsættelse som følge af misligholdelse.

I Generelt

- | | | |
|---------------------------|----|---|
| Reglernes ikrafttræden | 1. | Med virkning fra den 19. januar 2004 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 istsættelse, som står i lejekontrakten. |
| Beboerklagenævn | 3. | Uenighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet. |

VEDLIGEHOLDELSESREGLEMENT

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.
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 indføjjet 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. |

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, vand- og gashaner, el-afbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer og vaskemaskiner, 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

Normalistsandsættelse ved fraflytning

1. Ved fraflytning udføres en normalistsandsættelse, 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.

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

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

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

- | | | |
|----------------------------|-----|--|
| Endelig opgørelse | 11. | Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejereren 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.

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 forpligtelsen 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 skal fremstå som prydhave og må ikke anvendes som køkkenhave.</i> |

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

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.

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.

På grund af brandfare er det forbudt at benytte ukrudtsbrændere.

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 klipping 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, 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.

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 m.v. 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 opvaskemaskinet.

VEDLIGEHOVELSESGREGLMENT

- Vægge mv.
Gipsvægge*
1. *Tapetet er et standardtapet med strukturmønster, som ved istandsættelse i forbindelse med fraflytning udskiftes til Rutex (savsmuldstapet) malet med akrylplastmaling.*
- Vægge i baderum*
2. *Væggene er grundet med alkydgrunder beklædt med glasfibervæv. Efter behov er bruseniche beklædt med glaserede fliser.*
Vedligeholdelse med vådrumsmaling.
- Lofter*
3. *Gipslofter er grundet med Sparsa alkydoliegrunder og krideret med Capaplast 21.*
Vedligeholdelse med akrylplastmaling.
- Gulv
Trægulve, flammet bøg*
4. *Trægulve behandlet 2 gange med Blitz a gulvlak.*

Vedligeholdelse med Blitz a gulvlak Før lakering forvaskes med lunkent eddikesurt vand (2 dl eddikesurt 33% til 10 l vand).
- Stiftmosaik i baderum*
5. *24 x 24 mm chinca farvede – uglaserede - rød.*
- Betongulv i bryggers*
6. *Betongulv er afsyret, grundet og strøget med Fluganyl betongulvmaling.*

Vedligeholdelse med Fluganyl betongulvmaling.
- Døre og vinduer
Udvendige døre og vinduer*
7. *Alt træ til vinduer – det vil sige karm- og rammetræ samt til sætninger – er leveret vakuumimpregneret og givet 1 gang Gori 88 på alle flader og kanter.*
Hoveddøre og bryggersdøre, karme og dørplade er leveret færdigbehandlet fra fabrik (3030 mørkeblå).
Vedligeholdelse: Den udvendige aluminiumsafdækning på Combi Frame produkterne er standard gulchromateret og overfladebehandlet med en polyester pulverlak. Denne behandling giver en meget stærk og vejrbestandig overflade, som kræver et minimum af vedligeholdelse, som i praksis begrænses til afvaskning et par gange om året med blød børste eller klud og lunkent vand tilsat et neutralt vaskemiddel (bilshampoo).
Hoved- og bryggersdøre må kun repareres af fagmand.
- Indvendige døre, karme og indfatninger*
8. *Dørplade er udført med koto-finere karme og indfatninger er plastbelagte.*
Ingen vedligeholdelse.

VEDLIGEHOVELSESGLEMENT

- Beslag*
9. *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*
10. *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.*
11. *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 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.*
- Lejer må selv udskifte eller betale for følgende:*
12. *Perlator (det yderste af vandhanen hvor vandet iltes) skal skrues af og afkalkes med eddikesyre 4 gange årligt, ellers vil vandtrykket falde.*
13. *Håndbruser.*
14. *Bruserslange.*
15. *Toiletsæder.*
16. *Spejle og spejlholdere.*
17. *Rensning af afløb og gulvafløb i køkken og bad min. 4 gange årligt. Der må ikke benyttes kemisk afløbsrens.*
18. *Stoppet toilet pga. duftfrisker, bind, vatpinde mv.*
19. *Flækkede kogeplader på komfur.*
20. *Børnesikring på komfur.*
21. *Hængsler og håndtag på komfur.*
22. *Dørhåndtag.*
23. *El-kontakter og antenntilslutning pga. misligholdelse, eller efter personlig indgriben i disse.*

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

24. *Ødelagte døre, køkkenlåger, hængsler og håndtag.*
25. *Køkkenbordsplader (f.eks. vandspild).*
26. *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 fraflyttende 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 kun det der er misligholdt udskiftes.
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.
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. *Låger og skuffeforkanter er koto-finere, der er matlakeret med syrehærdende lak. Hylder, skabssider og bagbeklædning er behandlet med brk hvid syrehærdende lak.*

Bordplader, bagplade

7. *Bordplader og bagplade med plastlaminat.*

Køkkenvask

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

VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

- 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.*
- Øvrigt inventar* 10. *Køle-/fryseskab.*
11. *Emhætte.*
12. *Vaskemaskine.*
12. *Der er forberedt for opsætning opvaskemaskine.*
13. *Der er adgang til opsætning af tørretumbler.*
- 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 termoruder i alle boligens vinduer.*
- Ventilation* 17. *Lejligheder er forsynet med såvel mekanisk som naturlig ventilation.*