FREDERIKSBORG ALMENE BOLIGFORENING

VEDLIGEHOLDELSESREGLEMENT

AFDELING 405
LANGBJERG PARK

AFDELINGEN HAR A-ORDNING
(NORMALISTANDSÆTTELSE)

VEDTAGET PÅ
AFDELINGSMØDET DEN 5. SEPTEMBER 2011
REV. 23. SEPTEMBER 202424

VEDLIGEHOLDELSESREGLEMENT

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

Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.

Lejeren afholder udgifterne til normalistandsættelsen, 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 23. september 2024 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.

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 forventes 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.

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 forsvarligt ved lige.

   Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, el-afbrydere, toiletter, vaskekummer emhætter og komfurer, 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

Normalistandsættelse ved fraflytning

1. Ved fraflytning udføres en normalistandsættelse, der omfatter nødvendig

   - maling af lofter
   - 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 normalistandsættelsen, 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 normalistandsættelsen.

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 normalistandsættelse

6. Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.

Syn ved fraflytning

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.

Fraflytningsrapport

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.

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 udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.

Endelig opgørelse

11. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejeren uden unødig 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 snerydning, af adgangsveje, vedligeholdelse af adgangsveje, vedligeholdelse af udvendige fællesarealer, maling af hegn i skel, skure, garager og carporte.
	1a.	***Beboerne har selv forpligtigelsen til at renholde adgangsvej fra fællessti til hoveddør.***
	1b.	***Der må ikke ske beplantning mellem blokkene, idet dette er et brandbælte.***
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 haveareler	***3.***	***For de lejemål, der har tilhørende haveareal, gælder følgende vilkår og bestemmelser:*** ***Det er ikke tilladt at plante træer i haverne.*** ***Der må ikke anvendes kemiske produkter til bekæmpelse af ukrudt i hele afdelingen - dette gælder også i lejernes haver.*** ***Det til boligen hørende haveareal må ikke udvides. Allerede udvidede haver, hvor der er brandbælte, vil ved fraflytning blive ført tilbage til oprindelig størrelse.*** ***Der påhviler lejeren at vedligeholde haverealet på forsvarlig vis, så haven til stadighed er pæn og ryddelig.*** ***Der må ikke ske beplantning, der hæfter sig på ejendommens facade, eller beplantning der udvikler giftig frugt. Beplantning må ikke være til væsentlig gene for øvrige beboere. Opsætning af espalier er tilladt.*** ***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 bestyrelsens 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 bestyrelsens skriftlige tilladelse.

På grund af brandfare er det forbudt at benytte ukrudtsbrænder.

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 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 opvaskemaskine.

Vægge mv.
Malede vægge

1. ***Beton, letbeton og gipspladevægge er malet med akrylplastmaling.***

Vedligeholdelse foretages med akrylplastmaling, standard som Flügger Flutex 5 (vaskbar).

Tapetserede vægge

2. ***Tapetet Rutex (savsmuldstapet) malet med akrylplastmaling, standard som Flügger Flutex 5 (vaskbar).***

Flisevægge i baderum	*3.*	*Væggene er delvist 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 flammet kvalitet, behandlet med Junkers gulvlak eller lignende.* *Gulvene må kun lakeres med Junckers vandbaserede gulvlak eller lignende vandbaseret gulvlak. 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 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 rensemidler. 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.*
Indvendige døre, karme og indfatninger	*8.*	*Dørene er fabriksfremstillede malede dørplader.* *Dørkarme og indfatninger er malet træ. Fodpaneler og indfatninger er plastbelagte spånplader.* *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.*

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 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.*
Ventilation	*13.*	*Det er ansvarspådragende at udvise forkert adfærd ifm. udluftning, tøjtørring, manglende varme og lignende. Husk jævnlig rengøring af boligens ventiler (bad, emhætte m.v.)*
Mærkater	*14.*	*Selvklæbende papir og mærkater på vægge, træværk, fliser m.v. vil blive afrenset på fraflytters regning.*
Lejer må selv udskifte eller betale for følgende:	*15.*	*Perlator (det yderste af vandhanen hvor vandet iltes) skal skrues af og afkalkes med eddikesyre 4 gange årligt, ellers vil vandtrykket falde.*
	16.	*Håndbruser.*
	17.	*Bruserslange.*
	18.	*Toiletsæder.*
	19.	*Rensning af afløb og gulvafløb i køkken og bad min. 4 gange årligt. Der må ikke benyttes kemisk afløbsrens.*
	20.	*Stoppet toilet pga. duftfrisker, bind vatpinde mv.*

21. ***Børnesikring på komfur.***

22. ***Hængsler og håndtag på komfur.***

23. ***Revnede og ituslåede glaskeramiske kogeplader***

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

25. ***Ødelagte døre, køkkenlåger, hængsler og håndtag.***

26. ***Køkkenbordsplader (f.eks. vandspild eller damp fra opvaskemaskine).***

27. ***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 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 og skabssiderne er udført af spånplade med melaminbelægning.***

Bordplader	*7.*	*Plastlaminatplader.*
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.*
Øvrigt inventar	*10.*	*Emhætte.*
Sanitet *Baderumsudstyr*	*11.*	*I baderum er opsat håndvask, toilet, armatur, spejl, toiletrulleholder og kroge.*
Håndvask og kloset	*12.*	*Materialet er porcelæn.*
Glas	*14.*	*Der er anvendt termoruder i alle boligens vinduer.*