

Vedligeholdelsesreglement

A - ordning med normalstandsættelse ved fraflytning. Er gældende i alle boligafdelinger i Frederikshavn Boligforening.

A-ordningen - kort fortalt:

Lejeren sørger i bo-perioden 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 normalstandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

Normalstandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nystandsatsat.

Lejeren afholder udgifterne til normalstandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift – i forhold til bo-periodens længde.

Lejeren afholder uanset bo-periodens længde alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

1 - Generelt

Reglernes ikrafttræden

Med virkning fra 1. januar 2011 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

Ændring af lejekontrakten

Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.

Beboerklagenævn

Uenighed om henholdsvis udlejers og lejers opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for "Beboerklagenævnet", c/o Frederikshavn kommune, Rådhuset, 9900 Frederikshavn.

2 - Overtagelse af boligen ved indflytning

Boligens stand

Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nystandsattede. Der må påregnes varierende farvevalg på vægge og inventar i lejemålet.

Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nystandsattede.

Indflytningssyn

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.

Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren en indflytningsrapport, hvor lejereren kan få indføjede eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejereren ved synet eller sendes til lejereren 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

Hvis lejereren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejereren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeren. Som en service for lejereren, udleveres en fortrykt blanket til formålet ved aftalens indgåelse.

Udlejeren kan vurdere, at én eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejereren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

3 - Vedligeholdelse i bo-perioden

Lejerens vedligeholdelsespligt

Lejereren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejereren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse. Lejereren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Særlig udvendig vedligeholdelse

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.

Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejereren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

Udlejerens vedligeholdelsespligt

Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige.

Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.

Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler og afholder alle udgifter i denne forbindelse.

Anmeldelse af skader

Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejereren straks meddele dette til udlejeren. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejereren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

Boligforeningens forsikring dækker skade på glas og kumme.

4 - Ved fraflytning

Normalistandsættelse ved fraflytning

Ved fraflytning udføres en normalistandsættelse, der omfatter nødvendig

- hvidtning eller maling af lofter og overvægge
- maling eller tapetsering af vægge
- rengøring.

Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af udlejeren, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejereren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit VI.

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 8 år og 4 måneder, vil udlejeren således helt have overtaget udgiften til normalistandsættelsen.

Misligholdelse

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse, uanset bo-periodens længde.

Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejereren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejereren har givet adgang til boligen.

Ekstraordinær rengøring

Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af boligen, herunder hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.

Undladelse af normalistandsættelse

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

Syn ved fraflytning

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

Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvoraf det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistandsættelse, eventuel misligholdelse eller arbejder, der betales af udlejeren.

Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejereren ved synet eller sendes til lejereren 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

Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejereren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.

Endelig opgørelse

Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejereren uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad det har kostet, og hvordan lejerens andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.

I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

Arbejdets udførelse

Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.

Istandsættelse ved bytning

Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

5 - Særlig udvendig vedligeholdelse

Renholdelse af trappearealer

I afdelinger med indvendige trappearealer (opgange), har lejer pligt til sammen med opgangens øvrige lejere, at aftale en turnus for rengøring af trappearealer, herunder aftørring af gelændere, lamper og eventuelle skaktlåger. Der rengøres mindst én gang pr. uge, men dog så hyppigt, at trappearealerne fremstår renholdte.

Enkelte afdelinger har ansat betalt rengøringshjælp, som har overtaget lejers forpligtelse til renholdelse af trappearealer. *Forhør nærmere herom hos afdelingens ejendomsfunktionær.*

Renholdelse af udearealer

Udearealer skal altid fremstå ren- og vedligeholdte. Græsarealer klippes mindst én gang om ugen i vækstperioden. Bede luges regelmæssigt for at fremstå fri for ukrudt, også under hækplanter. Hække klippes mindst to gange årligt, henholdsvis inden Sct. Hans og 1. oktober.

Afd. 4 – Cloosparken

Lejer har pligt til at

- ren- og vedligeholde haver og tilhørende udearealer, herunder at foretage nødvendig glatførebekæmpelse i vinterperioden.
- behandle hegn, skure, carporte og lignende, som hører til lejemålet, med træbeskyttelse. Materialer udleveres af afdelingen.

Afd. 7 – Råholt

Lejer har pligt til at

- ren- og vedligeholde haver og tilhørende udearealer, herunder at foretage nødvendig glatførebekæmpelse i vinterperioden.
- behandle hegn, som hører til lejemålet, med træbeskyttelse. Materialer udleveres af afdelingen.
- Træer i lejers udeareal må maks. være 2 m. høje.

Afd. 11 – Hørkærparken

Lejer i stuelejemål har pligt til at

- ren- og vedligeholde haver og tilhørende udearealer, herunder at foretage nødvendig glatførebekæmpelse i vinterperioden.
- behandle hegn, som hører til lejemålet, med træbeskyttelse. Materialer udleveres af afdelingen.

Afd. 13 – Rosenhaven

Lejer har pligt til at

- ren- og vedligeholde haver og tilhørende udearealer, herunder at foretage nødvendig glatførebekæmpelse i vinterperioden.
- behandle hegn, skure, carporte og lignende, som hører til lejemålet, med træbeskyttelse. Materialer udleveres af afdelingen.

Afd. 14 – Lindebo

Lejer i stuelejemål med have eller gårdhus har pligt til at

- ren- og vedligeholde haver og tilhørende udearealer, herunder at foretage nødvendig glatførebekæmpelse i vinterperioden.
- behandle hegn, skure, carporte og lignende, som hører til lejemålet, med træbeskyttelse. Materialer udleveres af afdelingen.

Afd. 16 – Rønneparken

Lejer i stuelejemål eller rækkehus har pligt til at

- ren- og vedligeholde haver og tilhørende udearealer, herunder at foretage nødvendig glatførebekæmpelse i vinterperioden.
- behandle hegn, som hører til lejemålet, med træbeskyttelse. Materialer udleveres af afdelingen.

Afd. 17 – Teglgårdsvej

Lejer i stuelejemål har pligt til at

- ren- og vedligeholde haver og tilhørende udearealer.
- behandle hegn, som hører til lejemålet, med træbeskyttelse. Materialer udleveres af afdelingen.

Afd. 18 – Gærum

Lejer har pligt til at

- ren- og vedligeholde haver og tilhørende udearealer, herunder at foretage nødvendig glatførebekæmpelse i vinterperioden, samt efter turnusaftale, fællesarealer.
- behandle hegn, skure og lignende, som hører til lejemålet, med træbeskyttelse. Materialer udleveres af afdelingen.

Afd. 19 – Stjernen

Lejer i stuelejemål eller rækkehus har pligt til at

- ren- og vedligeholde haver og tilhørende udearealer, herunder at foretage nødvendig glatførebekæmpelse i vinterperioden.
- behandle hegn, som hører til lejemålet, med træbeskyttelse. Materialer udleveres af afdelingen.

Afd. 20 – Suderbo

Lejer har pligt til at

- ren- og vedligeholde haver og tilhørende udearealer, herunder at foretage nødvendig glatførebekæmpelse i vinterperioden.
- behandle hegn, skure og lignende, som hører til lejemålet, med træbeskyttelse. Materialer udleveres af afdelingen.

Afd. 23 – Grønttorvet

Lejer med adgang til udeareal, har pligt til at

- ren- og vedligeholde tilhørende havearealer.
- behandle hegn, som hører til lejemålet, med træbeskyttelse. Materialer udleveres af afdelingen.

Afd. 25 – Asgaard

Lejer har pligt til at

- ren- og vedligeholde haver og tilhørende udearealer.

Afd. 28 – Ringparken m. fl.

Lejer har pligt til at

- ren- og vedligeholde tilhørende havearealer. Ved fraflytning afleveres haven i ryddet og rengjort stand.

Gældende for lejere i *Grønnevænget* og på *Chr. Pedersensvej*:

- Hæk skal klippes senest den 15. august
- Græs skal klippes min. hver 14. dag i vækstperioden.

Gældende for lejere på *Søndermarksvej*:

- Der skal klippes hæk 2. gange årligt. Første gang senest 1. juli.
- Græs skal klippes min. hver 14. dag i vækstperioden.

Gældende for lejere i *Ringparken*:

- Der må ikke ændres på de farver, der er brugt udendørs. I gården og haven skal der bruges sort eller hvid maling. Stakitter må males med træbeskyttelse på oliebasis i koksgrå, grøn umbra, teaktræfarve og saltgrøn.

Afd. 29 – Rosenvænget m. fl.

Lejer har pligt til at

- ren- og vedligeholde tilhørende havearealer. Ved fraflytning afleveres haven i ryddet og rengjort stand.

Afd. 30 – Rosenvænget m. fl.

Lejer har pligt til at

- ren- og vedligeholde tilhørende havearealer. Ved fraflytning afleveres haven i ryddet og rengjort stand.
- Stakitter males i svenskrød.

Afd. 31 – Grønnevænget m. fl.

Lejer har pligt til at

- ren- og vedligeholde tilhørende havearealer. Ved fraflytning afleveres haven i ryddet og rengjort stand.

Afd. 32 – Farvervej

Lejer har pligt til at

- ren- og vedligeholde tilhørende havearealer. Ved fraflytning afleveres haven i ryddet og rengjort stand.

Afd. 33 – Sæbygårdparken m. fl.

Lejer har pligt til at

- ren- og vedligeholde tilhørende havearealer. Ved fraflytning afleveres haven i ryddet og rengjort stand.

Godkendte farver til udvendig brug: Grønumbra, antikblå, vikingblå, svenskrød, lys grå, hvid.

Husk at ved ude/havestue, carporte, cykel/redskabsskur skal bræddebeklædning være lodret eller vandret klinkeopsætning.

Husk at ved opsætning af havehegn er vandret og lodret opsætning tilladt, med følgende højder ud mod vej max. 160 cm. og mod skel/siden 180 cm.

Afd. 34 – Opland, Sæby

Lejer har pligt til at

- ren- og vedligeholde tilhørende havearealer. Ved fraflytning afleveres haven i ryddet og rengjort stand.

Afd. 36 – Niels Juels Vej

Lejer har pligt til at

- ren- og vedligeholde tilhørende havearealer. Ved fraflytning afleveres haven i ryddet og rengjort stand.
- ren- og vedligeholde havehegn og/eller hæk v/terrace og adgangsareal. Max højde på hæk er 180 cm.

Husk at ved opsætning af havehegn skal det udføres i lighed med det oprindelige hvide havehegn i afdelingen på 120 cm.

Hækplanter skal være spiræa eller liguster.

Afd. 37 – Gl. Stadion m. fl.

Lejer har pligt til at

- ren- og vedligeholde tilhørende havearealer. Ved fraflytning afleveres haven i ryddet og rengjort stand.
- ren- og vedligeholde hegn

Afd. 38 – Havnebo

Lejer har pligt til at

- ren- og vedligeholde tilhørende havearealer. Ved fraflytning afleveres haven i ryddet og rengjort stand.

Afd. 39 – Sæby Bypark

Lejer har pligt til at

- ren- og vedligeholde tilhørende havearealer. Ved fraflytning afleveres haven i ryddet og rengjort stand.

6 - Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

Stuer, værelser, køkken og entré (tørre rum)

Vægge i stuer, værelser, køkken og entré (tørre rum) er ved indflytningen tapetseret med savsmuldstapet (enkelte lejlighedstyper har vandskuret vægge) og skal vedligeholdes med følgende produkter:

akrylplastmaling til vægge i modehvid/anden farve, glans 7, i kvalitet som "Flutex 7" fra Flügger, som giver særlig god vedhæftning og dækkeevne.

akrylplastmaling til lofter i hvid, glans 7, i kvalitet som "Flutex 7" fra Flügger, som giver særlig god vedhæftning og dækkeevne.

Maling skal påføres jævnt, ensartet og fuldt dækkende.

Følgende metoder og materialer må **ikke** benyttes:

Dekoration af loft- og vægflader med bort, svampebemaling, strukturruller, effektmaling eller lignende.

Opsætning af hessian, træpaneler, skumtapet eller tapet, som ikke er beregnet til bemaling.

Hvis en eller flere af disse metoder og materialer konstateres ved et fraflytningssyn, betragtes dette som fejlagtig vedligeholdelse og genoprettes for lejers regning (misligholdelse).

Lejemålet skal ved fraflytning afleveres med savsmuldstapet i disse rum. Tapet skal opsættes uden overlæg (stødes sammen).

Badeværelser, våde rum

Malede vægge i badeværelser (våde rum) skal vedligeholdes med vådrumsmaling til vægge, mindst glans 25, som giver maksimal vedhæftning og dækkeevne.

Maling skal påføres jævnt, ensartet og fuldt dækkende.

Der må ikke bores huller i hverken fuger eller fliser i bruse/badeområdet.

Yderligere vejledning til lejer

Ved indgåelse af lejekontrakt på lejemålet, modtager lejer tillige en "Vedligeholdelsesvejledning i bo-perioden", hvori der gives yderligere råd og vejledning om materialevalg mm., for at sikre lejers korrekte vedligeholdelse af lejemålet. Lejer bør i tvivlstilfælde rette henvendelse til ejendomsfunktionæren eller administrationen *før* vedligeholdelsesarbejde påbegyndes.

7 - Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standard ved lejemålets begyndelse

Ved lejerens overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nystandsatte.

Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.

Slid og ælde

Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

Farvevalg

Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.