Vedligeholdelsesreglement for Andelskollegiet Glanshatten

Andelshaver sørger i ejerperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med maling, tapetsering og gulvbehandling. Andelshaver afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.	Normalistandsættelse kan undlades for bygnings-overflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.
Andelshaver er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.	Andelshaver afholder udgifterne til normalistandsættelsen.
Ved fraflytning gennemfører bestyrelsen eller dennes bemyndigede en normalistandsættelse, der omfatter nødvendig maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.	Andelshaver afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse

I Generelt

Reglernes ikrafttræden

1. Dette vedligeholdelsesreglement har virkning fra vedtagelsen på generalforsamlingen den 30. juni 2020. Reglerne i del II-IV gælder kun på andele, hvor ny beboer overtager den 1. oktober 2020 eller senere.

Ændring af boligaftalen

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

II Overtagelse af boligen og standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen.

Boligens stand

1. Boligen stilles ved overtagelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge, lofter, gerigter, dørkarme, fodpaneler, fejelister, radiator, gulve, vindueskarme, vinduer inkl. lysning samt døre indvendigt fremtræder nyistandsatte.
I boliger med linoleumsgulv bærer gulvet præg af tidligere ejers brug.
I boliger med vinylgulv bærer gulvet præg af tidligere ejers brug.

Slid og ælde

2. Tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter bestyrelsens eller dennes bemyndigedes skøn har været behov for det, og kan bære præg af almindeligt slid og ælde for en bolig af den pågældende type og alder.

Rengøringsstandard

3. Alle overflader fremtræder rengjorte. Der tages forbehold for misfarvning som følge af slid og ælde og for medbeboernes brug af fællesfaciliteterne i tidsrummet mellem slutrengøring og indflytning.

Farvevalg

4. Ny andelshaver kan ikke stille særlige krav til farvevalg

Syn ved overtagelse

5. I tilknytning til ny andelshavers overtagelse foretager bestyrelsen eller dennes bemyndigede et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig.

Indflytningsrapport

6. Ved indflytningssynet udarbejder bestyrelsen eller dennes bemyndigede en indflytningsrapport, hvor andelshaver kan få indføjet eventuelle bemærkninger.

Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger

7. Hvis andelshaver ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal andelshaveren senest 2 uger efter overtagelsesdatoen skriftligt påtale disse over for bestyrelsen eller dennes bemyndigede.

8. Bestyrelsen eller dennes bemyndigede kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Andelshaveren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

III Vedligeholdelse i ejerperioden

Andelshavers vedligeholdelsespligt

1. Andelshaver sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med, maling, tapetsering og gulvbehandling. Andelshaveren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

2. Andelshaver 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 andelshaveren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer i umiddelbar tilknytning til boligen.

Andelsforeningens vedligeholdelsespligt

4. Det påhviler andelsforeningen at holde ejendommen forsvarligt ved lige. Andelsforeningen vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, køleskabe, komfurer og lignende.

Nøgler og nøglekort

5. Andelsforeningen sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler herunder elektroniske låse og nøgler. Andelshaver afholder alle udgifter i denne forbindelse.

6. Andelsforeningen kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 3.

IV Ved fraflytning

Normalistandsættelse ved fraflytning

1. - Ved fraflytning udfører andelsforeningen en normalistandsættelse, der omfatter nødvendig
- maling af lofter
- maling eller tapetsering af vægge
- maling af gerigter, dørkarme, fodpaneler, fejelister, radiator, vindueskarme og vinduer inkl. Lysning
- maling af døre indvendigt
- lakering af gulv i boliger med parketgulv
- rengøring

Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af fraflytter.

I boliger med linoleumsgulv hæfter fraflytter kun for udskiftning af gulv såfremt der er skader, som ikke er en naturlig følge af almindeligt brug, slid og ælde.

I boliger med vinylgulv hæfter fraflytter kun for udskiftning af gulv såfremt der er skader, som ikke er en naturlig følge af almindeligt brug, slid og ælde.

2. Andelshaver afholder udgifterne til normalistandsættelsen.

Misligholdelse

3. Andelshaver afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

4. Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf, herunder fællesarealer, er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af andelshaver eller andre, som andelshaver har givet adgang til boligen.

Ekstraordinær rengøring

5. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., 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. Bestyrelsen eller dennes bemyndigede foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Andelshaver indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.

Fraflytningsrapport

8. Ved synet udarbejder bestyrelsen eller dennes bemyndigede en fraflytningsrapport, hvoraf det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistandsættelse og hvilke der er misligholdelse.

9. Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til andelshaveren 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 istandsættelses-udgifter

10. Senest 14 dage efter synsdatoen giver bestyrelsen eller dennes bemyndige andelshaver skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og andelshavers andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.

Endelig opgørelse

11. Bestyrelsen eller dennes bemyndigede sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til andelshaver uden unødig forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan andelshavers andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.

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

Arbejdets udførelse

13. Istandsættelsesarbejdet udføres på andelsforeningens foranledning

Specielt for boliger med delte fællesfaciliteter

14. Fællesområdet der er tilknyttet boligen, rengøres i fællesskab mellem de tilknyttede beboere der deler fællesområdet, herunder køkken, entre og badeværelse. Ved fraflytning er det fraflytters ansvar, at rengøringen er foretaget af køkken, entre og badeværelse nærmest fraflytters værelse.

Istandsættelse ved intern flytning

15. Ved intern flytning gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

V Særlig udvendig vedligeholdelse
(jvf. III, 3)

Boligerne har delte fællesfaciliteter som andelshaverne i de tilknyttede andele er ansvarlige at renholde, herunder entre, køkken og badeværelse. Fællesområder der ikke er rengjorte kan med rimeligt varsel rengøres af andelsforeningen på de pågældende andelshaveres regning.

VI Særlige regler for indvendig renhold og vedligeholdelse
(jvf. IV, 1)

Generelt om renholdelse

1. Undgå skrappe rengøringsmidler (grundrens, klorholdige produkter, brun sæbe o.lign.) og hårdt slibende midler (skurepulver, ”Rens Let” m.m.). Renhold skal ske jævnligt og ikke kun ved fraflytning. Det er desuden nemmere at renholde end at rengøre.

Lofter og vægge i værelser, køkken og entré	**2.**	Lofter og vægge er ved indflytningen malet med acrylplastmaling glans 5, råhvid. Vedligeholdes skal ske med samme malingstype. Behandling før maling: afvaskning, grunding, 1 – 2 gange maling.
Flisebeklædning	**3.**	Renholdes jævnligt med universalmiddel, afkalkes med eddike (eddikesyre) eller f.eks. MinusKalk.
Køkkenudstyr	**4.**	Køkkenvask renholdes jævnligt med eddike og universalmiddel. Øvrigt køkkenudstyr med universalmiddel. Benyt ikke skarpe genstande til f.eks. afrimning af frostboks i køleskab.
Sanitet	**5.**	Tåler ikke rengøring med hårdt skurende eller slibende midler eller med skarpe genstande.
Afløb	**6.**	Der må ikke anvendes ætsende midler i afløb.
Træværk	**7.**	Renholdes med universalmiddel.
Inventar	**8.**	Renholdes med universalmiddel.
Gulve	**9.**	Linoleumsgulve, vinylgulve og parketgulve vaskes jævnligt med sæbespåner eller vaske-/plejemiddel. Parketgulve tåler ikke store mængder vand og eftertørring skal ske straks.
El-installation	**10.**	Indgreb i den faste el-installation er ulovlig.

Således vedtaget på ekstraordinær generalforsamling 26. november 2019.
Ændret på ekstraordinær generalforsamling 30. juni 2020.