

Vedligeholdelses- reglement

for

alle afdelinger i Lyngby almennyttige Boligselskab,
dog undtaget Gl. Vartov

**Repræsentantskabsmødet i
Lyngby almennyttige Boligselskab har
den 13. december 1999 besluttet, at kompetencen til valg af vedligeholdelsesordning
godkendes af repræsentantskabet.**

Reglementet er godkendt på repræsentantskabsmødet den 7. december 2000.

Om hvordan du skal
vedligeholde og renholde
din bolig

Hvad og hvor ofte skal du vedligeholde?
Hvordan er boligen når du flytter ind?
Hvordan er reglerne ved fraflytning?

Vedligeholdelsesreglement

Model A – normalistsandsættelse

A-ordningen med normalistsandsættelsesbeløb - kort fortalt

I boperioden skal du sørge for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Du afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Du er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes bortset fra almindeligt slid og ælde.

Ved indflytning får du et beløb (normalistsandsættelsesbeløbet, benævnt NI-beløbet), til brug for istandsættelse i form af nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

NI-beløbet er nedsat forholdsmæssigt for de bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

Ved fraflytning betaler du NI-beløbet, men udlejeren overtager gradvist denne udgift i forhold til boperiodens længde.

Du betaler alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

1. Generelt

- | | | |
|--|-----------|--|
| Reglernes ikrafttræden | a. | Med virkning fra 7. december 2000 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer. |
| Vedligeholdelsesreglement og lejekontrakt | b. | Vedligeholdelsesreglementet træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten. Vedligeholdelsesreglementet gælder altså, uanset hvad der står i lejekontrakten. |
| Normalistsandsættelse | c. | Ved fraflytning beregner udlejer et normalistsandsættelsesbeløb, benævnt NI-beløb. NI-beløbet er et beløb, som tilflytteren får til istandsættelse af boligens vægge og lofter samt rengøring. Nærmere om NI-beløbet i afsnittet om fraflytning. |
| Beboerklagenævn | d. | Uenighed om henholdsvis udlejeren og beboerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet. |

der sprænger, skal du hurtigst muligt anmelde det til ejendomskontoret, så der sker mindst mulig skade på boligen. Skader på dit indbo som følge af vandskade er *ikke* dækket af byggeselskabets forsikring.

- Anmeldelse af skader** **o.** Opstår der skader i eller omkring boligen, skal du straks meddele dette til udlejeren. Undlades en sådan meddelelse, skal du betale for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.
- Skader på eget indbo** **p.** Det anbefales, at du tegner en indboforsikring, da afdelingens forsikring ikke dækker skader på dit indbo.

4. Ved fraflytning

- Normalistsandsættelse ved fraflytning** **a.** Ved fraflytning behøver du ikke at foretage dig noget i forbindelse med normalistsandsættelse. NI-beløbet udbetales til den nye beboer, som sørger for nødvendig hvidtning eller maling af lofter og overvægge, maling eller tapetsering af vægge samt rengøring herefter.

Eventuel afrensning af gammelt tapet for ny tapetsering betales af udlejeren, medmindre afrensningen skyldes, at tapetet ikke er opsat fagligt forsvarligt, eller du har udført anden vægbehandling end foreskrevet i *Vedligeholdelsesstandard*.

- NI-beløb** **b.** Den fraflyttende beboer betaler normalistsandsættelsen (NI-beløb), 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 normalistsandsættelsen.

- Undladelse af normalistsandsættelse** **c.** Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

- Misligholdelse** **d.** Når du fraflytter, betaler du alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.
- e.** Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af dig, medlemmer af din husstand eller andre, som du har givet adgang til boligen.

- Ekstraordinær rengøring** **f.** Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.
- Syn ved fraflytning** **g.** Udlejeren foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Du indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.
- Fraflytningsrapport** **h.** Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistandsættelse, hvilke der er misligholdelse og hvilke, der betales af udlejeren.
- i.** Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til dig ved synet eller sendes til dig senest 2 uger efter, såfremt du ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.
- Oplysning om istandsættelsesudgifter** **j.** Senest 2 uger efter synsdatoen giver udlejeren dig skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og din andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.
- Endelig opgørelse** **k.** Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til dig uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan din andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.
- l.** I den endelige opgørelse kan din samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10% i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.
- Arbejdets udførelse** **m.** Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejers foranledning.
- Istandsættelse ved bytning** **n.** Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.