

# Vedligeholdelses- reglement

for

alle afdelinger i Boligforeningen Neptun

**Generalforsamlingen i Boligforeningen Neptun har  
Den 30-06-2018 besluttet, at kompetencen til valg af vedligeholdelsesordning  
godkendes af generalforsamlingen.**

**Reglementet er godkendt på generalforsamlingen den 30. Juni 2018.**

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 bo perioden 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 en nymalet bolig (normalistsandsættelses, benævnt NI), til brug for istandsættelse i form af nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring efter håndværker.

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 bo periodens længde.

Du betaler alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

#### 1. Generelt

- |  |           |   |
|--|-----------|---|
| <b>Reglernes ikrafttræden</b>                    | <b>a.</b> | Med virkning fra <b>23. maj 2018</b> erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer   |
| <b>Vedligeholdelsesreglement og lejekontrakt</b> | <b>b.</b> | Vedligeholdelsesreglementet træder istedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten. Vedligeholdelsesreglementet gælder altså, uanset hvad der står i lejekontrakten.                        |
| <b>Normalistsandsættelse</b>                     | <b>c.</b> | Ved fraflytning beregner udlejer et normalistsandsættelses-beløb, benævnt NI-beløb. NI-beløbet er et beløb, som tilflytteren får i form af 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.

## **2. Overtagelse af boligen ved indflytning**

**Boligens stand**     **a.**     Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Indflytteren får ny istandsættelse af de vægge og lofter, som ikke fremtræder nyistandsat. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsat.

**Syn ved indflytning**   **b.**     Ved lejemålets begyndelse foretager udlejeren et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende *Vedligeholdelsesstandard* i Neptun og for denne type bolig. Beboeren indkaldes til synet.

**Indflytningsrapport**   **c.**     Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren en indflytningsrapport, hvor beboeren kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til beboeren ved synet. Hvis beboeren ikke er tilstede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten, sendes denne til beboeren senest 2 uger efter.

**Fejl, skader og mangler skal påtåles inden 2 uger**     **d.**     Hvis beboeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal beboeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeren.  
**e.**     Udlejeren kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Beboeren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

### 3. Vedligeholdelse i boperioden

- Beboerens vedligeholdelsespligt**
- a.** Du skal sørge for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Du afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse. Du skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.
- Særlig udvendig vedligeholdelse**
- b.** Uden for boligen skal du renholde: haver, forhaver og terrasser, incl. hækken.
- c.** Udlejeren kan ikke indgå individuel skriftlig aftale med dig om særlig udvendig vedligeholdelse, udover hvad der er taget bestemmelse om i vedligeholdelsesreglementet.
- Udlejers vedligeholdelsespligt**
- d.** Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige. Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, køleskabe i ældreboliger, komfurer og lignende, der er installeret af udlejeren eller af en beboer som led i dennes råderet.
- e.** Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af punkt 4e.
- Udlejers adgang til boligerne**
- f.** Du skal give udlejer adgang til det lejede, når det er nødvendigt for udlejer at besigtige bygningsdele inden/uden for boligen, som kræver en særlig opmærksomhed og behandling - for at imødegå uforholdsmæssigt store vedligeholdelsesudgifter. Forud for besøget vil du modtage et passende varsel herom.

- Låse og nøgler**      **g.**      Udlejeren sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse. Udlejeren afholder alle udgifter i denne forbindelse.
- Vandinstallation, toilet**      **h.**      Fortæl inspektøren, hvis du har utætte eller støjende vandhaner og cisterner.
- Spar på vandet.
- Vandafgiften fordeles på hvert enkelt lejemål efter m<sup>2</sup> eller efter opsatte vandmålere.
- Udluftning**      **i**      For at undgå en fugtig bolig, så boligen og dit inventar bliver ødelagt på grund af fugten, skal du sørge for at lufte godt ud. En kort, kraftig udluftning er bedre end at lade et vindue stå på klem. Udluft minimum tre gange dagligt. En bolig, der ikke er udluftet, kan give dårligt indeklima.
- Terrasser**      **j.**      Du skal jævnligt gøre terrassen ren.
- Haver (i tæt/lav bebyggelser)**      **k.**      Du skal vedligeholde din have og holde den ren.
- Du skal mindst 2 x pr. år klippe hækken, så den holdes i en højde på maksimalt 1,80 m.
- Indgangspartier i bebyggelser**      **l.**      Arealerne ved boligens indgangspartier skal du renholde, rydde for sne og gruse.
- Glasforsikring**      **m.**      Bebyggelsen er ikke glasforsikret. Du skal hurtigt anmelde skader til inspektøren.
- Vandskade**      **n.**      Hvis der trænger vand ind, eller hvis der er rør eller radiatorer, der sprænger, skal du hurtigst muligt anmelde det til inspektøren, så der sker mindst mulig skade på boligen. Skader på dit indbo som følge af vandskade er *ikke* dækket af bebyggelsens 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). Udlejer sørger for nødvendig hvidtning eller maling af lofter og vægge, maling 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**en.
- NI-beløb**    **b.**    Den fraflyttende beboer betaler normalistsandsættelsen (NI-beløb), men udlejeren overtager gradvist denne udgift med 1% pr. måned regnet fra 24 mdr. efter lejemålets begyndelse og til lejemålets ophør. Når der er gået 10 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 ny istandsat.

- 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 uforvarlig 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 unødige 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 udlejerens foranledning.
- Istandsættelse ved bytning**    **n.**    Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.