

Normal-vedligeholdelsesreglement for Model A – med istandsættelse ved fraflytning

Normal-vedligeholdelsesreglement
udarbejdet af Boligselskabernes
Landsforening efter reglerne i lov nr. 930 af
19. december 1986 om ændring af lov om
boligbyggeri.

I. GENERELT

Reglernes ikrafttræden

1. Med virkning fra den 1. juli 1987 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

Ændring af boligoverenskomsten

2. Vedligeholdelsesreglementet træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse i boperioden og istandsættelse ved fraflytning, som står i boligoverenskomsten/lejekontrakten (heretter kaldet kontrakten), og skal derfor betragtes som et tillæg til denne.

Fraflytningsordningen

3. Afdelingen overtager gradvis udgiften til den normale istandsættelse ved fraflytning – jfr. afsnit IV, stk. 1. Overtagelsen sker i forhold til den periode, som den enkelte boligtager har haft lejemålet.
4. Afdelingen overtager udgiften til den normale istandsættelse ved fraflytning med 1% pr. måned regnet fra indflytning, dog tidligst den 1. 1. 84 og til lejemålets ophør. Når der er gået 8 år og 4 måneder vil afdelingen helt have overtaget udgiften til den normale istandsættelse ved fraflytning.
5. Hvis fraflytning sker, inden afdelingen helt har overtaget udgiften til den normale istandsættelse, betaler boligtageren kun den andel, som afdelingen ikke har overtaget.

Misligholdelse

6. Istandsættelsesudgifter som følge af misligholdelse, vil blive pålagt den fraflyttende boligtager fuldt ud, uanset boperiodens længde. Misligholdelse foreligger, når der konstateres forringelser eller skader som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af boligtageren, medlemmer af dennes husstand eller andre som boligtageren har givet adgang til boligen.

II. OVERTAGELSE AF BOLIGEN VED INDFLYTNING

Boligens standard

1. Ved overdragelsen til tilflytteren fremtræder lofter og vægge nyistandsat. Kun hvor der efter selskabets skøn har været behov for det, vil træværk, inventar og gulve være istandsat.
 2. Tilflytteren må acceptere, at boligen, dens træværk, inventar og tekniske installationer bærer præg af det slid, der må anses for rimelig i en bolig af den pågældende alder. Tilflytteren må ligeledes acceptere, at der på malet træværk og inventar er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i tilflytterens smag.
 3. Grundlaget for bedømmelsen af boligens vedligeholdelsesstand fremgår af afsnit III og IV, samt den for afdelingen gældende vedligeholdelsesvejledning.
- ### Mangler skal påtåles inden 2 uger
4. Hvis tilflytteren ved overtagelsen af boligen konstaterer mangler, skal tilflytteren senest 2 uger efter overtagelsen skriftligt påtale disse.
 5. Skønner selskabet, at manglen er mindre væsentlig, kan afhjælpning undlades, men manglen vil blive påført kontrakten eller et tillæg til denne, og boligtageren hæfter ikke for udbedring af denne mangel ved fraflytning.
 6. At en mindre væsentlig mangel ikke afhjælpes, fritager ikke tilflytteren fra sin vedligeholdelsesforpligtelse.
 7. Tilflytteren vil ikke uden forudgående skriftlig aftale med selskabet få refunderet afholdte udgifter til mangelaafhjælpning.

III. VEDLIGEHOLDELSE I BOPERIODEN

Boligtagerens vedligeholdelse

1. Boligtageren sørger for og afholder udgiften til at vedligeholde det lejede med hvidning, maling, tapetsering og gulvbehandling i boperioden.
 2. Boligtageren er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at det lejede ikke forringes ud over hvad følger af almindelig slid og ælde. Medmindre selskabet og boligtageren aftaler en ændret overfladebehandling, skal der foretages maling af flader, der ved indflytningen fremtræder malet, tapetsering af tapetserede flader etc. Boligtageren skal udskifte revnede eller ituslåede ruder.
- ### Afdelingens vedligeholdelse
3. Afdelingen påtager sig:

– Vedligeholdelse og fornøden udskiftning af låse, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskeskuffer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af afdelingen.

– Reparation eller udskiftning af det faste inventar og dets tilbehør, som er installeret af eller skriftligt godkendt som overtaget af afdelingen. Desuden udskiftning af belægninger på gulve og køkkenborde, når disse belægninger er udført af eller i forvejen er skriftligt godkendt af selskabet.

4. Vedligeholdelse, reparation eller udskiftning af de i stk. 3 nævnte bygningsdele foretages af selskabet, når – og i det omfang – det herfra skønnes nødvendigt.
 5. I den enkelte afdeling kan det besluttes, at afdelingen påtager sig indvendig vedligeholdelse ud over det, der fremgår af stk. 3.
- ### Anmeldelse af skader
6. Såfremt der opstår skader på boligen, skal boligtageren omgående anmelde dette til selskabet. Undlades anmeldelse, vil boligtageren blive pålagt at erstatte eventuelle merudgifter som følge af den manglende anmeldelse.

IV. VED FRAFLYTNING

Normal istandsættelse ved fraflytning

1. Ved fraflytning udføres den normale istandsættelse, der omfatter:
 - Hvidning eller maling af lofter og overvægge, eller afvaskning af trælofter.
 - Maling af i forvejen malede vægge.
 - Tapetsering af vægge med tapet til standardpris, samt
 - Rengøring af boligen.Disse arbejder betales af fraflytteren og afdelingen efter reglerne i afsnit I, stk. 3-5. Hvor der i forbindelse med tapetsering af vægge foretages afrensning af gammelt tapet, betales afrensningen fuldt ud af afdelingen.
 2. Normal istandsættelse ved fraflytning efter pkt. 1 skal i almindelighed altid udføres, medmindre boligen for alle eller nogle af de pågældende bygningsoverflader fremtræder nyistandsat.
- ### Syn ved fraflytning
3. I forbindelse med fraflytning skal der foretages syn af boligen. Synet foretages af en af selskabet udpeget person.
 4. Når oplysning af boligen samt oplysning om den fremtidige adresse er modtaget, gives fraflytteren med mindst 1 uges varsel oplysning om dato for syn af boligen.
- ### Oplysning
5. Fraflytterens andel af den normale istandsættelse samt udgiften til øvrige istandsættelsesarbejder, som fraflytteren skal betale fuldt ud, vil – om muligt – blive oplyst under synet. Hvis fraflytteren har givet oplysning om sin fremtidige adresse, skal der gives oplysning om istandsættelsens omfang og pris senest 2 uger efter synsdatoen. Det må accepteres, at der ved den endelige afregning kan være en overskridelse af boligtagerens andel på højst 10% i forhold til den oplyste pris. Udgifter i forbindelse med retablering af ændringer af det lejede er ikke omfattet af ovennævnte bestemmelser. Sådanne krav kan gøres gældende i fuldt omfang, uanset de forannævnte begrænsninger.
- ### Ekstraordinær rengøring
6. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette som misligholdelse, og udgiften hertil betales fuldt ud af fraflytteren, jfr. afsnit I, pkt. 6.
- ### Arbejdets udførelse
7. Arbejdet vil blive udført på selskabets foranledning på grundlag af synsrapporten.
- ### Istandsættelse ved bytning
8. Ved bytning af lejligheder gælder samme bestemmelser som ved fraflytning. Bytning eller anden overdragelse af lejligheder uden istandsættelse kan kun finde sted, hvis den tilflyttende boligtager får dispositionsret over et beløb, som på tilflytningstidspunktet svarer til udgiften til det konstaterede istandsættelsesbehov.