



## Vedligeholdelsesreglement

Regler og vilkår for vedligehold og istandsættelse af kollegiet

---

### Indledende bemærkninger:

**Grundlag:** I princippet bidrager enhver lejer til at betale for ejendommens samlede vedligeholdelsesudgifter, såvel udvendigt som indvendigt. En væsentlig del af disse udgifter betales via huslejen. Det vil sige, at omkostningerne afholdes af de midler, der hvert år afsættes til vedligeholdelsesformål i ejendommens budget. Budgettet danner grundlag for lejefastsættelsen.

**Formålet** med at pålægge lejer at betale en del af vedligeholdelsesudgifterne direkte, fremfor at afholde alle udgifter over ejendommens driftsbudget, er at opnå en mere retfærdig fordeling af udgifterne, således at den, der "slider" mest på ejendommen, kommer til at betale mere end de øvrige. Hvis alle vedligeholdelsesudgifter blev afholdt over driftsbudgettet, dvs. indgik i de udgifter, som danner grundlag for lejens fastsættelse, ville alle komme til at betale for ting, der bliver ødelagt på grund af f.eks. misligholdelse og hærværk.

**Hovedprincippet** bag opdelingen af lejers og udlejers pligter er at tilstræbe, at udlejer (kollegiet, og det vil sige kollegiets beboere som sådan) betaler de vedligeholdelsesudgifter, der hidrører fra "almindelig slid og ælde", mens den enkelte lejer må betale for de øvrige udgifter (fx mislighold).

I praksis sker denne opdeling ved et syn af lejemålet med det hovedformål at dele udgifterne mellem kollegiet og den/de fraflyttende beboer(ere).

### Begreber/definitioner/regler:

#### Normal istandsættelse:

Kollegiet overtager gradvist udgiften til den **normale** istandsættelse ved fraflytning, - for maling af i værelser således efter 3 år. Overtagelsen sker i forhold til den periode, den enkelte lejer har beboet lejemålet.

Når fraflytningen sker, inden kollegiet helt har overtaget udgiften til den normale istandsættelse, betaler lejeren kun den andel, som kollegiet ikke har overtaget.

**Misligholdelse:**

Istandsættelsesudgifter som følge af misligholdelse pålignes den fraflyttende lejer fuldt ud, uanset boperiodens længde. Misligholdelse foreligger, når der konstateres forringelser eller skader, der ikke kan tilskrives almindelig slid og ælde, men som følger af lejers særlige brug af det lejede.

**Boligens standard:**

**Ved indflytningen** overtages alle lejemål i pæn og vel vedligeholdt stand eller i den stand, som bestyrelsen måtte have fastsat som tilfredsstillende. Kun hvor, der efter kollegiets skøn har været behov for det, vil træværk, inventar og gulve være nystandsset. Nyindflytteren må acceptere, at boligen, dens træværk og tekniske installationer bærer præg af det "slid", der må anses for rimeligt i en bolig af den pågældende alder.

**Fejl og mangler**, der måtte blive konstateret ved indflytningen, skal påberåbes af lejer senest 14 dage efter indflytningen, idet denne ellers mister retten til efterfølgende at gøre disse gældende.. Alle lejers indberettet fejl og mangler bliver noteret og gemt i lejemålsarkivet, dette uanset om manglerne udbedres eller kollegiet skønner, at konstaterede mangler er mindre væsentlige og afhjælpning kan undlades. Indberettet fejl og mangler vil lejeren ikke komme til at hæfte ved fraflytning. Planlagt gennemførelse af hovedstandsættelsesarbejder i lejemålene (f.eks. udskiftning/fornyelse af skabselementer, gulve, døre ol.) kan tillige betinge en senere afhjælpning af mangler.

**Vedligeholdelse i boperioden:**

Lejeren sørger for og afholder i boperioden udgiften til at vedligeholde det lejede med maling af lofter/vægge. Lejeren kan selv forestå vedligeholdelsen ved brug af de af udlejer anbefalede materialer. Anvendes andre materialer (farver) end af udlejer anbefalede, må lejeren ved fraflytning påregne at skulle bekoste, at lejemålet bringes tilbage til det oprindelige/(af udlejer anbefalede) materialevalg. Ejendommen refunderer ikke lejers udgifter i forbindelse med dette arbejde.

Udgifter til vedligeholdelse og fornyelse af gulve afholdes af kollegiet, medmindre disse arbejders udførelse er påkrævet som følge af lejers behandling af det lejede, - f.eks. grundet ridser i gulvet.

Pakninger, WC cisterne, radiatorer, haner o. lign. repareres/fornyas af kollegiet, men lejer må betale udgiften, såfremt disse er gået itu på grund af lejers misligholdelse.



Elektriske kontakter, telefon-, internet- og antennestik reparerer af kollegiet, men lejer må betale udgiften, såfremt disse er gået itu på grund af lejers misligholdelse.

Ovennævnte reparationer og udskiftninger foretages af kollegiet i det omfang, det skønnes nødvendigt.

Låse, der er slidt op, udskiftes af ejendommen, men lejer må selv bekoste udskiftningen af låse, såfremt nøgler er bortkommet.

Lejer er ansvarlig for skader, der er påført det lejede (også fællesfaciliteter) af lejer selv, lejers husstand samt eventuelle gæster.

Såfremt der opstår skader på boligen, skal lejeren omgående anmelde dette til kollegiets driftsansvarlige. Undlades anmeldelse vil lejeren blive pålagt eventuelle merudgifter, der måtte følge af den manglende anmeldelse.

#### **Ved fraflytning og intern røking mellem lejere.**

Det lejede skal afleveres i pæn og rengjort stand på fraflytningsdagen senest kl. 08:30. Der skal afleveres lige så mange nøgler, som der er udleveret, ligesom eventuelle nøgler til vaskeri og øvrige fællesfaciliteter skal afleveres.

Lejer må ikke foretage malerstandsættelse af det lejede. Dette gælder malerbehandling af vægge, loft, træværk og i vådrum, dette skal behandles af professionelle håndværkere.

Der bliver af ejendommen gennemført syn af lejemålet og udarbejdet synsrapport, hvori det anføres, hvilken stand lejemålet er afleveret i, og hvilke arbejder, der skal udføres. Lejer opfordres til at deltage i synet af lejemålet. Såfremt lejemålet skal males, må lejer påregne at skulle betale hele udgiften, dog fratrækkes der for maling af lofter og vægge 1/36 af udgiften for hver måned lejer har beboet det lejede, jf. det ovenfor under normal istandsættelse nævnte.

Ødelagte kummer, toiletter, elektriske kontakter, stik, ruder etc. (jvf. ovenfor) skal udbedres for fraflytters regning.

Såfremt lejemålet ikke er ordentligt rengjort, vinduer pudsede, toilet- og vaskekummer rene og afkalkede, træværk afvasket m.m., betragtes dette som misligholdelse, og lejer må påregne at skulle afholde den fulde udgift til rengøring af lejemålet.

Fraflytters andel af den normale istandsættelse samt udgiften til øvrige istandsættelsesarbejder, som fraflytteren skal betale fuldt ud, vil – om muligt – blive oplyst ved synet.



Fraflytteren vil via e-mail modtage oplysning om istandsættelsens omfang og pris senest 2 uger efter datoen for syn af lejemålet. Det må dog accepteres, at der ved den endelige afregning kan være en overskridelse af fraflytterens andel i forhold til den oplyste pris. Overskridelser, der forhøjer lejerens samlede andel af den anslåede udgift med mere end 10 pct., er lejerens uvedkommende.

Udgifter i forbindelse med retablering af foretagne ændringer af det lejede er ikke omfattet af ovennævnte bestemmelser. Krav i forbindelse hermed kan gøres gældende i fuldt omfang uanset forannævnte begrænsninger.

**NB! Fraflytningsreglerne omfatter såvel eksterne som interne flytninger.**

#### **Afslutning:**

På grundlag af synsrapporten bliver der udarbejdet en flytterapport, som tilsendes fraflytter via e-mail sammen med en afregning for det indbetalte depositum.

Ovenstående vedligeholdelsesreglement er at betragte som en uddybning af lejekontraktens bestemmelser om, at den indvendige vedligeholdelse påhviler lejer, og udtrykker de nuværende principper for fordeling af vedligeholdelsesudgifter mellem lejer og udlejer. Vedligeholdelsesreglementet kan til enhver tid ændres af kollegiets bestyrelse, dog kan der ikke ske ændringer i vedligeholdelsesreglementet, der pålægger lejer mere vidtgående forpligtelser end i lejeloven fastsatte.

## Maintenance regulations

Rules and conditions for renovation and maintenance at the dorm

---

### Introductory remarks:

**Basis:** In principle, every resident contributes to paying for the property's total maintenance costs, both externally and internally. A significant part of these expenses is paid by the rent. This means, that the costs are covered by the funds allocated each year for maintenance purposes in the budget of the property. The budget forms the basis for determining the rent.

**The purpose** of requiring the resident to pay part of the maintenance costs directly, rather than paying all costs over the property's operating budget, is to achieve a fairer distribution of the costs, so that the resident who 'damages' the most on the property will pay more than others. If all maintenance expenses are paid from the operating budget, e.g. included in the expenses that form the basis of the rent, everyone would have to pay for things, that are destroyed due to for example incorrect maintenance and vandalism.

**The main principle** behind the division of the resident's and landlord's duties is to aim for the landlord (the dorm, and that is the dorm's residents as such) to pay the maintenance costs arising from 'normal wear and tear', while the individual resident must pay for the other costs (such as vandalism).

In practice, this division takes place at an inspection of the tenancy with the main purpose of dividing the expenses between the dorm and the resident(s) moving out.

### Concepts/definitions/rules:

#### Normal renovation/repair:

The dorm will gradually take over the expense of the normal repair when the resident moves out - for painting the tenancy after 3 years. The takeover happens in relation to the period, the individual resident has lived in the tenancy.

When the resident moves out, before the dorm has taken over the expense for normal repair, the resident only pays the part, that the dorm hasn't taken over.



### **Incorrect maintenance:**

The renovation expenses due to incorrect maintenance is fully imposed on the resident moving out, regardless of the length of contract. Incorrect maintenance exists when deterioration or damage is found that cannot be allocated to 'normal wear and tear', but which results from the tenant's special use of the rented tenancy.

### **The standard of the residence:**

**When moving in** all tenancies are taken over in a neat and well-maintained condition or in a condition that the board may have agreed as satisfactory. Only where, the dorm has found it necessary, the woodwork, fixtures and floors will be refurbished. The new resident must accept, that the tenancy, its woodwork and technical installations are marked by the 'wear and tear' that must be considered reasonable in a tenancy of the age in question.

**Errors and defects**, that has been identified when moving in, must be reported by the resident before 14 days after taking over the tenancy, as the resident otherwise loses the right to claim it. All the reported errors and defects will be noted and saved in the contract archive, no matter if the defects will be corrected or the dorm find, that the defects are minor and doesn't have to be corrected. The resident will not pay for reported errors and defects when moving out. Planned implementation of the main renovation in the tenancies (e.g. replacement/renewal of cabinet elements, floors, doors etc.) may also require a later remedy of defects.

### **Maintenance in the lease period:**

During the period of lease, the resident provides and bears the cost of maintaining the tenancy with painting ceilings/walls. The residents can take care of the tenancy themselves using the materials recommended by the landlord. If materials (colours) other than the those recommended by the landlord are used, the resident must expect to pay for the tenancy to be brought back to the original, /(the recommended by the landlord) choice of materials when moving out. The dorm does not refund the resident's expenses for this work.

Expenses for maintenance and renewal of floors is held by the dorm, unless these works are required because of the resident's use of the rented, - e.g. because of marks on the floor.

Gaskets, WC cistern, radiators, taps etc. will be repaired/renewed by the dorm, but the resident will pay the expense, if these are broken because of the resident's incorrect maintenance.

Electrical switches, telephone-, internet or antenna sockets, are repaired by the dorm, but the resident must pay the expense, if these are broken because of the resident's incorrect maintenance.



The reparations and replacements mentioned above, will be made by the dorm, if it's considered necessary.

Locks, that are teared up, will be replaced by the dorm, but the resident must pay the expenses for changing locks, if keys are lost.

The resident bears the responsibility for damage of the leased (including common areas) by the resident themselves, the rest of the residence household and any guests.

If damage occurs on the leased, the resident must immediately report this to the inspector of the dorm. If reporting is omitted, the resident will be charged any additional costs that may result from the lack of reporting.

### **When moving out or internal rotation between residents.**

The tenancy must be delivered in a neat and clean condition on the moving out date before 8.30 AM. There must handed in as many keys as received, as well as any keys for laundry or other common areas.

The resident may not carry out any renewal of paint in the tenancy. This applies to painting walls, ceilings, woodwork and in wet rooms, this must be painted by professional craftsmen.

An inspection of the tenancy is carried out by the property and an inspection report is filled out, in which it's stated the condition in which the tenancy has been handed over and which works are to be carried out. The resident is encouraged to participate in the inspection of the tenancy. If the tenancy is to be painted, the resident must expect to pay the entire cost, however, for painting ceilings and walls, 1/36 of the cost is deducted for each month the resident has occupied the leased property, cf. what was mentioned above under normal renovation.

Damaged sinks, toilets, electrical switches, plugs, windows etc. (cf. above) must be repaired at the resident's expense.

If the tenancy is not properly cleaned, windows polished, toilets and sinks clean and descaled, woodwork washed etc., this is considered a breach of contract, and the resident must expect to have to cover the full cost of cleaning the residence.

The resident's share of the normal repair and the cost of other renovation work, which the resident must pay in full, will - if possible - be disclosed at the inspection.

The resident will receive information via e-mail about the work and price of the renovation before 2 weeks after the date of inspection of the tenancy. It must be accepted, however, that in the final settlement there may be an excess of the resident's share in relation to the stated



price. Excesses that increase the resident's total share of the estimated cost by more than 10 percent are beyond the resident's control.

Expenses in connection with the restoration of changes made to the rented property are not covered by the above conditions. Claims in connection with this can be asserted in full, regardless of the abovementioned limitations.

**Please note! The rules of moving out are valid for both external and internal movements.**

**Termination:**

On the basis of the inspection report, a moving report is prepared, which is sent to the resident via e-mail together with a settlement for the deposit paid.

The above maintenance regulations are to be regarded as an elaboration of the contract's regulations that the internal maintenance is the responsibility of the resident, and express the current principles for the distribution of maintenance costs between resident and landlord. The maintenance regulations can be changed at any time by the board of the dorm; however, no changes can be made to the maintenance regulations that impose more extensive obligations on the resident than those laid down in the law of lease.