



# GRØNJORDSKOLLEGIET

## 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 lejereren kun den andel, som kollegiet ikke har overtaget.



# GRØNJORDSKOLLEGIET

## 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 skabelementer, 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.



# GRØNJORDSKOLLEGIET

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 fraflytningdagen 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.



## GRØNJORDSKOLLEGIET

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 forøger 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.