

# Vedligeholdelsesreglement

KULBANEKOLLEGIET



## Vedligeholdelsesreglementet – kort fortalt

Lejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

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

Ved fraflytning gennemfører udlejeren en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af vægge, lofter, slibning af gulv samt rengøring.

Lejeren afholder udgifterne til normalistsandsættelsen.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

15. maj 2020

## Indhold

1	GENERELT .....	2
	Reglernes ikrafttræden.....	2
	Ændring af lejekontrakten .....	2
	Huslejeenævn .....	2
2	OVERTAGELSE AF BOLIGEN VED INDFLYTNING .....	2
	Boligens stand .....	2
	Syn ved indflytning .....	2
	Indflytningsrapport.....	2
	Fejl, mangler og skader skal påtales inden 2 uger.....	2
3	VEDLIGEHODELSE I BOPERIODEN .....	3
	Lejerens vedligeholdelsespligt.....	3
	Udlejers vedligeholdelsespligt.....	3
	Anmeldelser af skader .....	3
4	VED FRAFLYTNING .....	4
	Fraflytningssyn og normalstandsættelse ved fraflytning .....	4
	Misligholdelse.....	4
	Ekstraordinær rengøring .....	4
	Fraflytningsrapport.....	4
	Endelig opgørelse .....	5
5	STANDARD FOR BOLIGENS VEDLIGEHODELSESSTAND VED OVERTAGELSEN.....	5
	Boligens stand ved lejemålets begyndelse.....	5
	Slid og ælde .....	5
6	VEDLIGEHODELSESREGLEMENTET, ÆNDRING OG VARSLING .....	5
	Ændring og varsling af ændring.....	5

## 1 GENERELT

### Reglernes ikrafttræden

1.1 - Med virkning fra den **1. juni 2020** træder vedligeholdelsesreglementet i kraft.

### Ændring af lejekontrakten

1.2 - Vedligeholdelsesreglementet supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.

### Huslejeenævn

1.3 - Uenighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for huslejeenævnet.

## 2 OVERTAGELSE AF BOLIGEN VED INDFLYTNING

### Boligens stand

2.1 - Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte.

### Syn ved indflytning

2.2 - I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejerens et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejeren indkaldes til synet.

Er den indflytningsdag, som er vedtaget aftalt, en lørdag, søndag eller helligdag, udskydes indflytning til den næste hverdag.

### Indflytningsrapport

2.3 - Ved indflytningssynet udarbejder udlejerens en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.

### Fejl, mangler og skader skal påtales inden 2 uger

2.4 - Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest to uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejerens.

2.5 - Udlejerens kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejeren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning. Mangler, skader og fejl vil blive noteret på indflytningsrapporten.

### 3 VEDLIGEHODELSE I BOPERIODEN

#### Lejerens vedligeholdelsespligt

3.1 - Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejer har endvidere pligt til at vedligeholde, reparere og om nødvendigt at forny låse, nøglebrikker, ruder samt vedligeholde vandhaner samt el-afbrydere. Lejeren sørger for og afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Vinduer, døre, skabe, låger og træværk må **ikke** males.

Bestemmelsen om lejers forpligtelser til at vedligeholde det lejede er nærmere specificeret i Lov om leje.

Lejer skal i bo-perioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøglebrikker i overensstemmelse med lejelovens § 20.

Lejer har pligt til at vedligeholde og reparere wc-kummer og cisterner, vaskekummer, køleskabe, komfurer o.lign. installationer. Betingelsen medfører, at lejer selv må bekoste istandsættelse af disse effekter, såfremt forringelsen skyldes misligholdelse fra lejers side.

Bemærk i øvrigt, at misligholdelse intet har med vedligeholdelse at gøre. Lejer skal altid selv betale for udbedringer som følge af misligholdelse..

3.2 - Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde. Manglende løbende vedligeholdelse af lejemålet er at betragte som misligholdelse, såfremt lejemålet herved slides unødigt

3.3 - Lejer er ansvarlig for inventar og bygningsdele i fællesrum inkl. fælleskøkkener. Lejer er ansvarlig for skader, der er påført det lejede (også fællesfaciliteter) af lejers husstand samt evt. gæster.

#### Udlejers vedligeholdelsespligt

3.4 - Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige.

3.5 - Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af køleskabe, komfurer o.lign., dog må lejer selv betale, såfremt skader er opstået pga. misbrug eller misrøgt. Pakninger, cisterner, radiatorer, haner o.lign. repareres af kollegiet. Evt. ødelagte kummer, spejle, toiletter, ruder o.lign. repareres af kollegiet, men for lejers regning.

3.6. - Elektriske kontakter, telefon og antennestik repareres af udlejer, men lejer må selv betale udgiften, såfremt disse er gået itu pga. misrøgt eller misbrug. Låse, der er slidt op, udskiftes af kollegiet. Lejer skal selv betale udskiftning af låse, såfremt nøglebrikker er bortkommet.

#### Anmeldelser af skader

3.7 - Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejeren straks meddele dette til udlejeren. Undlades sådan meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

## 4 VED FRAFLYTNING

### Fraflytningssyn og normalistsandsættelse ved fraflytning

4.1 - Lejemålet skal fraflyttes senest 2 uger før lejemålets ophør og nødvendig istandsættelse foretages af udlejer for lejers regning. Den fraflyttende lejer betaler således leje og andre pligtige ydelser i istandsættelsesperioden.

Alle udleverede nøglebrikker skal afleveres ved fraflytningssynet, ellers omlægges låsen for fraflytters regning.

Depotrum tilknyttet boligen skal ved fraflytning være tømt og rengjort.

Er den fraflytningssdag, som er vedtaget, en lørdag, søndag eller helligdag, udskydes fraflytningssdagen til den næste hverdag.

Efter at lejligheden er tømt og fraflytningssynet er gennemført bliver istandsættelsesarbejderne udført af faguddannede håndværkere ved udlejers foranstaltning og de omfatter tilige rengøring efter håndværkere.

4.2 - Ved fraflytning udføres en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig

- hvidtning eller maling af lofter og overvægge
- maling eller tapetsering af vægge
- gulvbehandlijng
- rengøring

4.3 - Lejeren afholder udgifterne til normaistsandsættelse og evt. mislighold.

4.4 - Eventuelle klager og uenigheder vedrørende lejemålets aflevering kan rettes til Udlejers administration. Dette sker ved aflevering af en skriftlig klage, der beskriver sagsforløbet. Klager og uenigheder sendes til administrationen.

### Misligholdelse

4.5 - Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

4.6 - Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.

### Ekstraordinær rengøring

4.7 - Hvis der er behov for ekstraordinær afklakning af fliser og klinker på badeværelse, rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.

### Fraflytningsrapport

4.8 - Ved synet udarbejder kollegiet en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsandsættelse, og hvilke der er misligholdelse.

4.9 - Lejer vil blive indkaldt til at deltage i fraflytningssynet. Såfremt lejer ikke møder op til fraflytningssynet, vil synet blive gennemført uden lejer.

4.10 - Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.

### **Endelig opgørelse**

4.11- På grundlag af fraflytningsrapporten udfærdiges en flytteafregning, som tilsendes fraflytter sammen med en afregning for indbetalt depositum.

## **5 STANDARD FOR BOLIGENS VEDLIGEHOLDELSSESSTAND VED OVERTAGELSEN**

### **Boligens stand ved lejemålets begyndelse**

5.1 - Ved lejerenes overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nyistsandsatte.

5.2 - Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.

### **Slid og ælde**

5.3 - Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

5.4 – Træværk, inventar og tekniske installationer, vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det. Træværk kan have farveforskel i samme rum, da der kun males træværk, hvor dette har været misligholdt. Træværk fremstår med en malet overflade.

5.5 - Depotrum tilknyttet boligen er ved indflytning tomt og rengjort.

## **6 VEDLIGEHOLDELSSESREGLEMENTET, ÆNDRING OG VARSLING**

### **Ændring og varsling af ændring**

6.1 – Ændring af Vedligeholdelsesreglementet kan til enhver tid ændres af kollegiets bestyrelse, dog kan der ikke ske ændringer i vedligeholdelsesreglementet, der pålægger lejer mere vidtgående forpligtelser end det i Lejeloven fastsatte.

6.2. Evt. ændringer i vedligeholdelsesreglementet skal varsles over for lejerne 3 måneder før ændringerne kan træde i kraft.