



Rebæk Søpark Kollegiet

Rebæk Søpark 5, 127 – 2650 Hvidovre

[rebæk@kollegierneskontor.dk](mailto:rebæk@kollegierneskontor.dk)

- side 1 -

## Reglement

for indvendig vedligeholdelse

Rebæk Søpark 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. Såfremt 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/ungdomsboliginstitutionen, 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.

I praksis sker denne opdeling ved et syn af lejemålet med det hovedformål at dele sol og vind lige mellem kollegiets beboere og den/de fraflyttende beboer(ere).

### Begreber/definitioner/regler:

#### Normal istandsættelse:

Kollegiet overtager gradvist udgiften til den normale istandsættelse ved fraflytning, - for maling af lofter og vægge efter 4 år. for maling af træværk efter 4 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.

- side 2 -

### Misligholdelse:

Istandsættelsesudgifter som følge af misligholdelse/fejlagtig brug 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 nyistandsat. 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 – ved brug af den udleverede checkliste - påberåbes af lejer senest 14 dage efter indflytningen, idet denne ellers mister retten til efterfølgende at gøre disse gældende. Skønner kollegiet, at konstaterede mangler er mindre væsentlige, kan afhjælpning undlades, men manglerne vil blive noteret i lejemålsarkivet, så lejeren ikke kommer til at hæfte herfor ved fraflytningen. Planlagt gennemførelse af hovedistandsættelsesarbejder i lejemålene (f.eks. udskiftning af tapet, fornyelse af gulvbelægning/skabelementer/døre) kan tillige betinge en senere afhjælpning af mangler.

**Vedligeholdelse i bo perioden:**

Lejeren sørger for og afholder udgiften til at vedligeholde det lejede med maling af lofter/vægge og malerbehandlet træværk i bo perioden. 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. Træværk må ikke malerbehandles.

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

Udskiftning/reparation af køleskabe, komfurer o. lign. udføres og betales af ejendommen, dog må lejer selv betale, såfremt skader er opstået på grund af misligholdelse. Pakninger, cisterne, radiatorer, haner o. lign. repareres/fornyes af kollegiet, medmindre disse arbejders udførelse er påkrævet som følge af lejers misligholdelse af det lejede.

Elektriske kontakter, telefon-, internet- og antennestik reparerer af ejendommen, 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.

Termiske spændinger i termoruderne pga. uensartet varmepåvirkning kan få ruderne til at revne i et karakteristisk brud. Derfor er det ikke tilladt at sætte noget foran vinduerne, det er heller ikke tilladt at sætte noget på eller male på vinduerne.

Sker dette vil det medføre at lejer selv må bekoste udskiftning af evt. skader på ruderne.

Nøgler og adgangsbrikker, der ikke virker, udskiftes af ejendommen, men lejer må selv bekoste udskiftningen af låse/adgangsbrik, såfremt nøgler/adgangsbrik er bortkommet eller knækket.

Lejer er efter samme principper som ovenfor anført ansvarlig for inventar og bygningsdele i fællesrum inklusive fælleskøkkener. 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 lejer omgående anmelde dette til inspektørkontoret. Undlades anmeldelse vil lejer blive pålagt eventuelle merudgifter, der måtte følge af den manglende anmeldelse.

Ved fraflytning:

Det lejede skal afleveres i pæn og rengjort stand på fraflytningdagen. Der skal afleveres lige så mange nøgler/brikker og vaskekort, som der er udleveret, ligesom eventuelle nøgler og brikker for øvrige fællesfaciliteter skal afleveres.

Lejer kan selv istandsætte det lejede med maling, - jvf. ovenfor om farver og materialer. Undtaget herfra er dog malerbehandling af træværk/vindueslysninger og i vådrum, der skal behandles af professionelle håndværkere.

Der bliver af ejendommen gennemført syn af lejemålet og udarbejdet synsrapport, hvori anføres, hvilken stand lejemålet er afleveret i, og hvilke arbejder, der skal udføres. Lejer opfordres til at deltage i synet af lejemålet. Lejer indkaldes til syn.

Ødelagte kummer, toiletter, fliser (f.eks. p. gr. a. borede huller), elektriske kontakter, stik, ruder etc. skal udbedres for fraflytters regning.

Såfremt lejemålet ikke er ordentligt rengjort, vinduer pudsede, køleskabe grundigt afrensede, toilet- og vaskekummer rene og afkalkede, træværk afvasket m. m., betragtes dette som misligholdelse, og lejer må påregne at skule 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. Forudsat fraflytteren har oplyst sin fremtidige adresse, vil fraflytteren modtage oplysning om istandsættelsens omfang snarest.

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 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/ungdomsboliginstitutionens bestyrelse, dog kan der ikke ske ændringer i vedligeholdelsesreglementet, der pålægger lejer mere vidtgående forpligtelser end i lejeloven fastsatte.

Vedtaget af bestyrelsen for

Rebæk Søpark Kollegiet

Hvidovre, 10. april 2019

---

Underskrift:

---

---

---