



# **Vedligeholdelsesreglement Tingbjerg Kollegiet**

## Indholdsfortegnelse

Generelt.....	3
Boligens vedligeholdelsesstand ved overtagelsen.....	3
Overtagelse af boligen ved indflytning .....	3
Vedligeholdelse i boperioden.....	4
Ved fraflytning.....	5
Maling af boligen.....	7
Særlige forhold for 2-rumsboliger .....	8

### **Vedligeholdelsesreglement – kort fortalt**

Boligen er total renoveret i perioden 2013 til 2014.

Boligen vil ved indflytning være vedligeholdt og grundigt rengjort.

Lejeren har ved indflytning og i boperioden selv ansvar for boligens indvendige vedligeholdelse med maling.

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

Nogle rengøringsmidler til brug i boligen kan hentes på kollegiets kontor. Til linoleums-gulvet er det et krav at bruge kollegiets dertil beregnede rengøringsmiddel.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

For særlige forhold vedrørende 2-rumsboliger se afsnit VII.

## **I Generelt**

- Reglernes ikrafttræden** 1. Med virkning fra den **XX. XX 2013** erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.
- Ændring af lejekontrakten** 2. Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontrakts bestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.
- Beboerklagenævn** 3. Uenighed om henholdsvis kollegiets og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet.

## **II Boligens vedligeholdelsesstand ved overtagelsen**

- Boligens standard ved lejemålets begyndelse** 1. Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i rengjort og i god og forsvarlig stand.  
Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil være istandsat, hvor der efter kollegiets skøn har været behov for det.
- Slid og ælde** 2. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde svarende til type og alder.
- Farvevalg for vægge og lofter** 3. Boligen fremtræder i lyse farver. Der kan være brug for maling af boligen eller dele heraf.  
Vægge og lofter kan males af indflytter jf. afsnit VI.

## **III Overtagelse af boligen ved indflytning**

- Syn ved indflytning** 1. I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager kollegiet et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard på kollegiet.  
Kollegiet aftaler syn med lejer til afholdelse inden 14 dage efter overtagelse af boligen.

- Indflytningsrapport**
2. Ved indflytningssynet udarbejder kollegiet en indflytningsrapport, hvor lejereren kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejereren ved synet.
- Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger**
3. Hvis lejereren ved indflytning konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejereren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for kollegiet.

Kollegiet kan vurdere, at en eller flere af evt. påtalte fejl, skader eller mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejereren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

#### **IV Vedligeholdelse i boperioden**

- Lejerens vedligeholdelsespligt**
1. Lejereren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse, herunder den nødvendige rengøring.  
På badeværelset anbefales det at bruge badeforhæng og efter badning aftørre væggene og evt. døren.  
Lejereren kan på kollegiets kontor finde en række rengøringsmidler.
2. Borehuller i vægge og loft efter opsatte effekter udbedres af lejer håndværksmæssigt korrekt eller alternativt for lejers regning.
- Linoleumsgulve**
3. Rengøring af linoleumsgulvet foretages med specielt rengøringsmiddel, som udleveres ved henvendelse på ejendomskontoret. Brug af andet rengøringsmiddel kan ødelægge gulvene og vil blive betragtet som mislighold.
4. Lejereren skal vedligeholde så regelmæssigt, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.
- Vedligeholdelse af indendørs fællesarealer**
5. Det er obligatorisk for lejereren at deltage i både den løbende rengøring og den halvårslige hovedrengøring af fælleskøkkenet. Det påhviler lejereren, at holde gangarealet foran indgangen til lejemålet rent og fri for effekter.
- Kollegiets vedligeholdelse**
6. Det påhviler udlejer at holde kollegiets bygninger og tekniske

**sespligt**

installationer forsvarligt ved lige.

Kollegiet vedligeholder og foretager relevant udskiftning af ruder, blandingsbatterier, el-afbrydere, wc-kummer, cisterner, vasker, låse og nøgler og lignende, der er installeret af kollegiet.

Kollegiet afholder alle udgifter i denne forbindelse, med mindre der er tale om mislighold eller fejlagtig brug.

7. Kollegiet kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 5.

**Anmeldelse af skader**

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

Lejere skal ligeledes meddele kollegiet ved skade i et fællesområde, såfremt denne har risiko for at udvikle sig.

## **V Ved fraflytning**

**Istandsættelse ved fraflytning**

1. Ved fraflytning foretager kollegiet syn af boligen. Såfremt der ikke er skader som lejeren på grund af misligholdelse eller fejlagtig brug skal betale for, skal der ikke ske nogen istandsættelse af boligen for lejers regning.

Såfremt lejeren har udført malerarbejde i boperioden, vil kvaliteten af dette blive vurderet.

Dårligt eller forkert udført malerarbejde eller brug af mørke farver vil kunne medføre krav om, at lejeren i forbindelse med fraflytningen skal betale den fulde udgift for retablering.

2. Borehuller i vægge og loft efter opsatte effekter udbedres af fraflytter håndværksmæssigt korrekt eller alternativt for lejers regning.

**Rengøring**

3. Lejemålet skal afleveres grundigt rengjort. Det gælder for inventar, afkalkning af sanitetsgenstande, bad og trinette-køkken, afvaskning af væggene, alt træværk og vinduespolering ind- og udvendigt. Er dette ikke foretaget tilfredsstillende, bliver udgiften hertil påført lejeren.

Lejeren er meget velkommen til at bede kollegiet om gode råd til rengøring og valg af rengøringsmidler.

- |   |   |
|---|---|
| <b>Misligholdelse</b>                       | <p>4. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.</p> <p>5. Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejeren, eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen.<br/>Lugt, der skyldes f.eks. rygning og som kræver istandsættelse, vil blive fjernet for fraflytters regning.</p> |
| <b>Ekstra rengøring</b>                     | <p>6. Hvis der er behov for yderligere rengøring af inventar eller sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.</p>   |
| <b>Syn ved fraflytning</b>                  | <p>7. Kollegiet foretager syn af boligen efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Synet foretages så vidt muligt med deltagelse af fraflytter. Lejeren skal senest en uge før fraflytning tage initiativ til aftale fraflytningsyn. Det skal ske skriftligt, ved fremmøde på kollegiets kontor eller per telefon.</p>  |
| <b>Fraflytningsrapport</b>                  | <p>8. Ved synet udarbejder kollegiet en fraflytningsrapport, hvor eventuel misligholdelse eller manglende rengøring noteres. Dette betales af fraflytter.</p> <p>9. Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet.</p>   |
| <b>Oplysning om istandsættelsesudgifter</b> | <p>10. Senest 14 dage efter synsdatoen giver kollegiet lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelse af eventuel misligholdelse eller manglende rengøring.</p>  |
| <b>Endelig opgørelse</b>                    | <p>11. Kollegiet sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejeren uden unødigt forsinkelse, og med angivelse af, hvilke arbejder, der er udført, og hvad de har kostet.</p> <p>12. I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.</p>   |
| <b>Arbejdets udførelse</b>                  | <p>13. Istandsættelsesarbejdet udføres på kollegiets foranledning.</p>  |

14. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

## VI Maling af boligen

### Værelse og entré

1. Eventuel maling af vægge og loft foretages af indflytter/lejer. Der kan hentes et malerkit på kontoret indeholdende følgende:
  - plast-maling, glans 10
  - pensler, rulle og bakke
  - afdækning og tapeSpartelmasse og sandpapir kan udleveres separat.

Følgende arbejdsgang anbefales:

- afvaskning
- pletgrundning
- maling

Følgende malingstyper må ikke benyttes: Strukturmalinger.

Der må ikke opsættes tapet.

Det er ikke tilladt at opsætte glasfilt eller lignende på lofter eller vægge.

Entre-skab og ventilationsanlæg må ikke males.

### Trinettekøkken i boligen

2. Eventuel maling af vægge kan foretages af indflytter/lejer. Der udleveres et malerkit indeholdende følgende:
  - plast vægmaling glans 25-40
  - pensler, rulle og bakke
  - afdækning og tapeSpartelmasse og sandpapir kan udleveres separat.

Arbejdsgang anbefales som i pkt. 1.

Køkkeninventar må ikke males af lejer.

Følgende malingstyper må ikke benyttes: Strukturmalinger.

Der må ikke opsættes tapet.

### Badeværelse

3. Væggene og gulvet er helt beklædt med fliser og må ikke males. Loftet må heller ikke males.

### Træværk og inventar

4. Maling af inventar (f.eks. trinette-køkken og garderober)

samt træværk foretages af kollegiet og vedligeholdes, når det skønnes nødvendigt. Det er ikke tilladt selv at male inventaret eller træværket i boligen. Lejer kan anmode kollegiet om at male det, hvis det er slidt.

**Radiatorer og rør**

5. Maling af radiatorer og rør foretages af kollegiet og foretages, når det skønnes nødvendigt. Lejer kan anmode kollegiet om at male det, hvis det er slidt.

**El- samt VVS-  
installationer og udstyr**

6. Må ikke males.

**Linoleum**

7. Må ikke males.

## **VII Særlige forhold for 2-rumsboliger**

**Ejerforhold for hårde  
hvidevarer**

1. Det ved indflytning installerede køle-fryseskab og komfur tilhører kollegiet.  
Ønske om anskaffelse af andet køleskab, fryser eller komfur skal forudgående godkendes af kollegiet.

**Lejerens vedligeholdelsespligt**

2. Det er lejerens ansvar at holde køle-fryseskabet og komfuret i en rimelig ren stand, for at undgå unødvendig stor slidtage eller evt. skade på elementet eller anden del af boligen.  
Lejeren er altid velkommen til at bede kollegiet om gode råd til rengøring og valg af rengøringsmidler.
3. Misligholdelse af lejerens vedligeholdelsespligt udbedres for lejerens regning og kan efter kollegiets vurdering ske enten i boperioden eller i forbindelse med fraflytning.

**Kollegiets vedligeholdelsespligt**

4. Kollegiet har ansvaret for installationer og de tekniske dele af inventaret i køkkenet. Kollegiet foretager nødvendig udskiftning af køle-fryseskab og komfur.

**Ved fraflytning**

5. Det er fraflytters ansvar at alle dele af elementerne i køkkenet fremstår grundigt rengjorte. Lejeren er meget velkommen til at bede kollegiet om gode råd til rengøring og valg af rengøringsmidler. Mangel på rengøring udbedres for fraflytters regning.