

Vedligeholdelsesreglement – Det Ny Emdrupborg Kollegium

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 vedrører kollegiet, mens den enkelte lejer må betale for de øvrige udgifter (fuld istandsættelse og 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).

Indvendig vedligeholdelse: Den indvendige vedligeholdelse påhviler efter lejekontrakten lejeren. Dette indebærer, at lejer har pligt til at vedligeholde det lejede indvendigt med hvidtning, maling, tapetsering og lakering af gulve.

Der kan ikke i ovenstående medtages alle de reparations- og vedligeholdelsesproblemer, der kan opstå i botiden og ved ud- og indflytninger. For de tilfælde der ikke er omtalt, vil hovedreglen være, at den indvendige vedligeholdelse påhviler lejer i henhold til kontrakten.

I botiden:

Alle lejemål overtages i pæn og vel vedligeholdt stand. Såfremt der i boperioden ønskes foretaget istandsættelse (maling etc.) kan lejer gøre dette, dog må der kun anvendes de af udlejer anbefalede materialer. Såfremt andre farver anvendes, må lejer ved fraflytning påregne at skulle betale for at farverne bringes tilbage til de oprindelige.

Vinduer og træværk må ikke males. Der må ikke sømmes i døre og dørkarme samt vinduesrammer. Badeværelsets konstruktion forbyder, at der bores og ophænges noget i ydervægge som indervægge af badeværelset.

Reparation af køleskabe, komfurer o.l. udføres og betales af kollegiet, dog må lejer selv betale, såfremt skader er opstået pga. misbrug eller misrøgt. Pakninger, cisterner, radiatorer, haner o.l. repareres af kollegiet. Evt. ødelagte kummer, spejle, toiletter, ruder o.l. repareres af kollegiet, men for lejers regning.

Elektriske kontakter, telefon og antennestik reparerer af kollegiet, men lejer må selv betale udgiften, såfremt disse er gået itu pga. misrøgt eller misbrug. Låse, der er slidt op, udskiftes af kollegiet, men lejer må selv bekoste udskiftning af låse, såfremt nøgler er bortkommet. Lejer er efter samme principper som anført ovenfor 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.

Ved fraflytning:

Ved fraflytning skal lejligheden afleveres nystandsatt og denne istandsættelse skal være gennemført og afsluttet inden lejeforholdets ophør, hvorfor lejligheden skal være rømmet senest 14 dage før lejeforholdets ophør. Den fraflyttende lejer betaler således leje og andre pligtige ydelser i istandsættelsesperioden. Efter at lejligheden er rømmet afholdes et fraflytningssyn, hvor istandsættelsernes omfang afgøres. Lejer er berettiget til at deltage i fraflytningssynet og eventuelle klager og uenigheder vedrørende lejemålets aflevering rettes til kollegiets administration. Istandsættelsesarbejderne udføres af faguddannede håndværkere ved udlejers foranstaltning og omfatter tillige rengøring efter håndværkere.

Såfremt lejemålet skal males, må lejer påregne at skulle betale hele udgiften. Ligesom slibning af gulve, ødelagte kummer, toiletter, elektriske kontakter, stik, ruder etc. (jf. ovenfor) skal udbedres for fraflytters regning.

Såfremt lejemålet ikke er ordentligt rengjort, skabe afvaskede, vinduer pudsede, ovne og køleskabe grundigt afrensede, toilet og vaskekummer rene og afkalkede, træværk afvasket m.v., må lejer påregne at skulle afholde den fulde udgift til rengøring af lejemålet.

Afslutning:

På grundlag af synsrapporten bliver der udarbejdet en fraflytningsrapport, som tilsendes fraflytter via e-mail sammen med en afregning for indbetalt 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 det i lejeloven fastsatte.