



**Vedligeholdelsesreglement  
Kollegiet Solbakken**

## **Vedligeholdelsesreglement – kort Fortalt**

Boligen overdrages normalt til lejer uden nyistandsættelse, men rimeligt vedligeholdt og grundigt rengjort. Lejeren må acceptere, at boligen, dens faste inventar og installationer bærer præg af slid, som må anses for at være rimeligt i en bolig af den pågældende alder.

Lettere farveændringer efter lyspåvirkning kan forekomme. Gulvene vil ikke fremstå som nye, men være vedligeholdte.

Lejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med maling 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.

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

### **I Generelt**

#### **Reglernes ikrafttræden**

1. Med virkning fra den 01.01.2013 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 Overtagelse af boligen ved indflytning**

### **Boligens stand**

1. Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i rengjort og i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter males af indflytter. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsatte.

### **Syn ved indflytning**

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

### **Indflytningsrapport**

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

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

4. Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for kollegiet.
5. Kollegiet 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.

## **III Vedligeholdelse i boperioden**

### **Lejerens vedligeholdelsespligt**

1. Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med maling og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.
2. Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

### **Særlig udvendig vedligeholdelse**

3. Det påhviler lejeren, at holde reposer foran indgangen til lejemålet rent og fri for effekter.

**Kollegiets  
vedligeholdelsespligt**

4. Det påhviler udlejer at holde kollegiet og det lejede forsvarligt ved lige. Kollegiet vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, blandingsbatterier, el-afbrydere, wc-kummer, cisterner, vaske, køleskabe, komfurer og lignende, der er installeret af kollegiet.
5. Afdelingen sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Afdelingen afholder alle udgifter i denne forbindelse, med mindre der er tale om mislighold eller fejlagtig brug.
6. Kollegiet kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 5.

**Anmeldelse af skader**

7. 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.

#### **IV Ved fraflytning**

**Istandsættelse  
ved fraflytning**

1. Ved fraflytning foretager kollegiet syn af boligen. Såfremt der ikke er skader som lejeren på grund af uforsvarlig brug, 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 arbejde vil kunne medføre krav om, at lejeren i forbindelse med fraflytningen skal betale den fulde udgift for retablering. Lejemålet skal afleveres rengjort. Det gælder også for inventar og hårde hvidevare, afkalkning af sanitetsgenstande og bad, afvaskning af alt træværk og vinduespolering ind- og udvendigt. Er dette ikke foretaget tilfredsstillende, bliver udgiften hertil påført lejeren.

- |   |   |
|---|---|
| <b>Misligholdelse</b>                       | <p>2. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.</p> <p>3. 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.</p>  |
| <b>Ekstraordinær rengøring</b>              | <p>4. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af, hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.</p>  |
| <b>Undladelse af normalistsandsættelse</b>  | <p>5. Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.</p>  |
| <b>Syn ved fraflytning</b>                  | <p>6. Kollegiet foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejeren indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.</p>   |
| <b>Fraflytningsrapport</b>                  | <p>7. Ved synet udarbejder kollegiet en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsandsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller betales af kollegiet.</p> <p>8. Kopi af fraflytningsrapporten 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 kopien af rapporten.</p> |
| <b>Oplysning om istandsættelsesudgifter</b> | <p>9. Senest 14 dage efter synsdatoen giver kollegiet lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på normalistsandsættelse og eventuel misligholdelse.</p>   |

## **Endelig opgørelse**

10. Kollegiet sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejereren uden unødige forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan lejerens andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.
11. I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

## **Arbejdets udførelse**

12. Istandsættelsesarbejdet udføres på kollegiets foranledning.

## **Istandsættelse ved bytning**

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

---

## **V Vedligehold**

### **Stuer, værelser og entré** **Vægbehandling**

1. Maling af vægge foretages af indflytter. Der udleveres et malerkit indeholdende følgende:
  - plast vægmaling glans 0-10, svanemærket
  - pensler, rulle og bakke
  - afdækning og tape
  - spartelmasse
  - sandpapir

Følgende arbejdsangang anbefales:

- afvaskning
- udspartling
- afslibning
- pletgrunding
- maling

Følgende malingstyper må ikke benyttes:  
Strukturmalinger.

Der må ikke opsættes tapet.

### *Loftbehandling*

2. Maling af lofter foretages af indflytter. Der udleveres et malerkit indeholdende følgende:
  - hvid plast loftmaling glans 0-10, svanemærket
  - pensler, rulle og bakke
  - afdækning og tape
  - spartelmasse
  - sandpapir

Følgende arbejdsgang anbefales som i pkt. 1

Det er tilladt at opsætte glasfilt på lofter inden malerbehandling.

### **Køkken** *Vægbehandling*

3. Maling af vægge foretages af indflytter. Der udleveres et malerkit indeholdende følgende:
  - plast vægmaling glans 25-40, svanemærket
  - pensler, rulle og bakke
  - afdækning og tape
  - spartelmasse
  - sandpapir

Følgende arbejdsgang anbefales:

- afvaskning
- udspartling
- afslibning
- pletgrunding
- maling

Følgende malingstyper må ikke benyttes:  
Strukturmaling.

Der må ikke opsættes tapet.

### *Loftbehandling*

4. Som punkt 2.

**Badeværelse**  
*Vægbehandling.*

5. De malede flader fremstår nymalede ved indflytning. Vægge over flisekanten er kalket af hensyn til luftfugtigheden. Endevæg er malet med 2 gange acrylplastmaling glans 40 – 80 svanemærket. Øvrige vægge er dækket af fliser.

Vindue males efter behov.

Det anbefales at opsætte badeforhæng og aftørre døren efter badning.

*Loftbehandling*

6. Som punkt 5 vægbehandling.

**Træværk**

7. Maling af træværk foretages af kollegiet og vedligeholdes når det skønnes nødvendigt.

Træværket overfladebehandlet med acrylplastemalje glans 25 - 40.

**Inventar**

8. Som punkt 7 træværk (køkkenskabe, garderober)

**Vinduer**

9. Som punkt 7 træværk

**Radiatorer og rør**

10. Maling af radiatorer og rør fremstår nymalede ved indflytning. Radiatorer og rør er overfladebehandlet med acrylplastemalje glans 40.

**Vandhaner, ballofixer og stophaner**

11. Må ikke males.

**Gulve træ**

12. Afventer

**Gulve klinker, terrazzo, linoleum, vinyl**

13. Må ikke males.



**El-installationer**                      **14.**    Må ikke males.

## **VI    Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen**

**Boligens standard ved  
lejemålets begyndelse**

**1.**    Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun 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 lofter**

**3.**    Fremtræder hvide.

**Farvevalg vægge**

**4.**    Fremtræder hvide. Det vil ikke altid være muligt at foretage farvevalg på vægge.