

Standard-vedligeholdelsesreglement
Model A – ind og fraflytning samme dag.
Standard vedligeholdelsesreglement, udarbejdet af UngesBoligService.dk, december 2009, efter reglerne i lov om leje – lov nr. 989 af 21. oktober 2009, og bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger - bekendtgørelse nr. 640 af 27. juni 2006, med ændringer tilpasset de særlige forhold, der er gældende for kollegier.

A-ordning – kort fortalt:

Lejer vedligeholder sin bolig i boperioden.
Lejer skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde. Ved fraflytning

betales kun for misligholdelse, inkl. fejlagtigt udført malerarbejde. UngesBoligService.dk er i det følgende benævnt som "udlejer".

1. Generelt

Reglernes ikrafttræden

Med virkning fra den 1. januar 2010 gælder dette vedligeholdelsesreglement. Ligeledes gælder det for lejekontrakter indgået før denne dato for beboere, som stadig bor på lejemålet.

Ændring af lejekontrakten

Vedligeholdelsesreglement gælder uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.

Beboerklagenævn

Uenighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af partnerne indbringes for beboerklagenævnet.

2. Overtagelse af boligen ved indflytning

Boligen kan overtages pr. den 1. og pr. den 15. i en måned.

Boligens stand

Boligen er ved lejemålets begyndelse nyistandsat.

Syn ved indflytning

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.

Indflytningsrapport

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

Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger

Hvis lejereren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejereren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejereren. Udlejereren kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejereren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

3. Vedligeholdelse i boperioden

Lejerens vedligeholdelsespligt

Lejereren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse. Vedligeholdelsespligten omfatter rengøring af det lejede. Udover at holde lejemålet rent og pænt efter de retningslinjer, der er beskrevet i afdelingens vedligeholdelsesreglement, er lejer forpligtet til at deltage i rengøringen af de lokaler, f.eks. trapper og vaskerier, der tjener til fælles afbenyttelse, jfr. rengøringsplan for den enkelte afdeling.

Deltagelse i rengøring af fællesarealer er en pligtig ydelse i lejeforholdet. Hvis rengøringen ikke udføres i henhold til rengøringsplanen, vil der blive rekvireret rengøringsfirma til opfyldelse af den enkelte lejers forpligtelse. Regningen vil blive pålagt huslejeopkrævningen i den efterfølgende måned. Maling af lofter og vægge i boperioden er tilladt efter aftale med inspektøren. Det normale interval for maling er 5 år.

Særlig udvendig vedligeholdelse

Det vil i rengøringsplanen for den enkelte afdeling være bestemt, om lejereren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning af boligen.

Udlejerens vedligeholdelsespligt

Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejereren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner, el-afbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejereren eller af en lejer som led i dennes råderet. Udlejereren sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Afdelingen afholder alle udgifter i denne forbindelse. Udlejereren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 6.

Anmeldelse af skader

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

4. Ved fraflytning

Fraflytning skal fysisk være foretaget senest kl. 9 om morgenen på genudlejningstidspunktet, enten pr. den 1. eller pr. den 15. i måneden. Fraflytter er pligtig at fremvise boligen til nye lejere.

Forsyn

Man kan lave en aftale med inspektøren om et uforpligtende forsyn af boligen.

Normalstandsættelse ved fraflytning

Ved fraflytning skal boligen fremstå nystandsæt, herunder skal fraflytter a) sørge for at gulvene er i ordentlig stand, b) at boligen fremstår nymalet og c) udføre grundig rengøring af det lejede.

Vurderes det, at der er behov for slibning af gulv, vil dette høre ind under misligholdelse og arbejdet vil blive udført af ejendommens gulvmand på fraflytters regning.

Misligholdelse

Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

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

Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette som misligholdelse.

Syn ved fraflytning

Udlejeren foretager syn af boligen. Lejeren indkaldes skriftligt til syn af inspektøren otte dage før fraflytning.

Fraflytningsrapport

Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres, og hvilke der er misligholdelse eller betales af udlejeren. 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.

3. mand kan underskrive og modtage kopi af fraflytningsrapporten ved fremvisning af fuldmagt.

Oplysning om istandsættelsesudgifter

Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om de anslåede udgifter til eventuel misligholdelse.

Endelig opgørelse

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

Arbejdets udførelse

Istadsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.

Istadsættelse ved bytning

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

5. Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Slid og ælde

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

Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.