



VEDLIGEHOULDESESRGLEMENT FOR KOLLEGIEKONTORETS UNGDOMSBOLIGER

INDHOLD:

I. VEDLIGEHOULDESESRGLEMENT

1. Generelt
2. Overtagelse af boligen ved indflytning
3. Vedligeholdelse i boperioden
4. Ved fraflytning
5. Standard ved lejemålets begyndelse
6. Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

II. RÅDERET

I. VEDLIGEHOULDESESRGLEMENT

Standard vedligeholdelsesreglement, udarbejdet af Kollegiekontoret, januar 1999, efter reglerne i lov om leje af almene boliger - lov nr. 968 af 17. december 1997, og bekendtgørelse om vedligeholdelse og istandsættelse af almene boliger - bekendtgørelse nr. 371 af 19. juni 1998, med ændringer tilpasset de særlige forhold, der er gældende for ungdomsboliger. Reglerne er forelagt Tilsynet ved Aarhus Kommune, som ikke har bemærkninger til reglerne. Vedligeholdelsesreglementet er godkendt af Kollegiekontorets bestyrelse den 10. februar 1999, efter bemyndigelse af boligorganisationens repræsentantskab.

A-ordning for ungdomsboliger:

Lejer vedligeholder sin bolig i boperioden, i det mindste m.h.t. rengøring.

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.

Afdelingen stiller materialer til rådighed for nyindflyttere.

Kollegiekontoret er i det følgende benævnt som "udlejer".

1. Generelt

Reglernes ikrafttræden

Med virkning fra den 1. august 1999 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglement.

Ændring af lejekontrakten

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

Beboerklagenævn

Unighed 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 stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand, men ikke nyistandsat.

Syn ved indflytning

I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejeren et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejeren indkaldes til synet. Vurderes det, at der er behov for "opfriskende" malerbehandling, skal indflytter selv sørge for at få malet vægge og lofter. Malerredskaber stilles gratis til rådighed for indflytteren, uanset om indflytteren selv maler eller lader arbejdet udføre af andre.

Indflytningsrapport

Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjet 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

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

Udlejeren 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.

3. Vedligeholdelse i boperioden

Lejerens vedligeholdelsespligt

Lejeren 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, jf. 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 varmemesteren. Det normale interval for maling er 5 år.

Særlig udvendig vedligeholdelse

Det vil i rengøringsplanen for den enkelte afdeling være bestemt, om lejeren 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.

Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.

Udlejeren sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Afdelingen afholder alle udgifter i denne forbindelse.

Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af punkt 6.

Anmeldelse af skader

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

4. Ved fraflytning

Fraflytning skal fysisk være foretaget 7 hverdage (arbejdsdage) før genudlejningstidspunktet pr. den 1. eller pr. den 15. i måneden.

Fraflytter er pligtig at fremvise boligen til nye lejere.

Normalistandsættelse ved fraflytning

Ved fraflytning udføres rengøring og istandsættelse af det lejede, jf. **vejledningen til vedligeholdelsesreglementet**, som du finder på afdelingens hjemmeside under menupunktet "beboermappe".

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 aftaler synstidspunkt med varmemesteren senest 3 dage før fraflytning. Aftales der ikke synstidspunkt, synes lejemålet på fraflytningdagen.

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 sendes pr. e-mail til lejeren.

Oplysning om istandsættelsesudgifter

Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren pr. e-mail oplysning om de anslåede udgifter til eventuel misligholdelse.

Endelig opgørelse

Udlejeren sender den endelige flytteopgørelse pr. e-mail uden unødigt 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.

I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

Arbejdets udførelse

Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.

Istandsættelse ved bytning

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

5. Standard for boligernes vedligeholdelsesstand ved overtagelsen

Boligens standard ved lejemålets begyndelse

Ved lejerens overtagelse af boligen er det vurderet, om der er behov for opfriskende malerbehandling, er dette tilfældet, skal indflytter selv sørge for at få malet vægge og lofter. Materialerne stilles gratis til rådighed for nyindflytteren.

Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.

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.

6. Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

På de enkelte kollegier er det på afdelingsmødet besluttet, om der skal være begrænsninger med hensyn til farvevalg.

II. RÅDERET

Lejeren i en almen ungdomsbolig har ret til at gennemføre og få økonomisk godtgørelse ved fraflytning for følgende forbedringsarbejder i den enkelte bolig, som i loven er benævnt **positiv-listen**:

- **Energibesparende foranstaltninger**, herunder efterisolering, forsatsvinduer, termostatventiler o. lign.
- **Andre ressourcebesparende foranstaltninger**, f.eks. vandbesparende foranstaltninger o.l.
- **Etablering, forbedring og reovering af bad, wc og køkken**, samt flytning af skillevægge, som nødvendiggøres heraf.
- **Tekniske installationer**, herunder elinstallationer, etablering og forbedring af ventilationsanlæg.

Reglerne for økonomisk godtgørelse er, at udgiften skal kunne dokumenteres, og at beløb under p.t. kr. 7.921 og over kr. 39.610 ikke udløser godtgørelse (Beløbene er opgjort i 2000-niveau og reguleres en gang årligt med 2 pct. tillagt en tilpasningsprocent for det pågældende finansår, jf. lov om en satsreguleringsprocent). Generelt skal Kollegiekontoret godkende forbedringsarbejderne, før de igangsættes.

Derudover har lejeren ret til at foretage sædvanlige installationer i boligen. Forudsætningerne er, at kollegiets el- og afløbskapacitet er tilstrækkelig til at forsyne de nye installationer, samt at Kollegiekontoret får besked, før installationerne udføres.

Antenner og paraboler, kabelforsyning for radio- og tv-programmer må lejeren gerne etablere efter anvisning, medmindre anbringelsen er til ulempe for ejendommens konstruktive forhold, fredningsbestemmelser eller f.eks. planlovgivningen. Antenner m.v. kan ikke opsættes, hvis lejeren kan modtage programmerne gennem et fælles antennenet. Der gives ikke økonomisk godtgørelse, her skal lejeren selv betale.

Er der enighed om at etablere antenner m.v., skal lejeren indbetale et depositum til sikkerhed for at dække udgiften til reetablering, ligesom lejeren skal tegne forsikring til opfyldelse af erstatningsansvaret for skader, der er forårsaget af installationen.

Afdelingsmødet kan beslutte, at bestemte arbejder **udenfor boligen** kan udføres med godtgørelse. Loven nævner opførelsen af carporte, udhuse og lignende, samt maling af døre og vinduer.