

INDFLYTNING OG VEDLIGEHOJDELSE

privat udlejningsbyggeri



Dan-Ejendomme as

Indholdsfortegelse

Når du flytter ind	3
Når du modtager lejemålet	4
Indflytningssyn	5
Mens du bor i lejemålet	5
Lejligheden skal altid fremstå vedligeholdet	6
Indvendig vedligeholdelse	7
Den indvendige vedligeholdelseskonto	7
Kontoen lukkes, hvis lejemålet er opsagt	9
Vedligeholdelse af inventar og installationer	9
Almindelig vedligeholdelsespligt	10
Udvidet vedligeholdelsespligt	10
Fordeling af vedligeholdelsespligten	11
Hvis du laver en skade	12
Hvis noget går i stykker	12
Forsikring	13
Ordforklaringer	14

Vi gør opmærksom på, at pjecen alene er ment som en vejledende orientering om de generelle forhold. Hvad der gælder i det enkelte tilfælde - fx i dit lejemål - afgøres blandt andet af, hvad der står i din lejekontrakt. Du skal endvidere være opmærksom på, at det altid er gældende lovgivning samt eventuelle nævns- eller domspraksis, der regulerer dit lejeforhold - i nogle tilfælde selv om der står noget andet i din lejekontrakt.

Kære beboer

Velkommen til din nye bolig.

Forholdet mellem udlejer og lejer er reguleret af lejelovgivningen og af de forhold, der er aftalt i din lejekontrakt.

Lovgivningen på området er imidlertid indviklet, ligesom det kan være vanskeligt at læse og forstå lejekontrakten. Det betyder, at det kan være svært at finde ud af, hvilke rettigheder og pligter du har som lejer.

Vi har derfor lavet denne pjece. Pjecen beskriver de forhold, der gør sig gældende, når du flytter ind i dit lejemål. Eller med andre ord, hvad er dit ansvar, og hvad er vores.

Endvidere beskriver pjecen nogle af de forpligtelser, du har, mens du bor i lejemålet. Hvordan forholder du dig omkring vedligeholdelse, skader i lejemålet etc.

Hvis du efter at have læst din lejekontrakt eller pjecen har nogle ubesvarede spørgsmål, er du altid velkommen til at kontakte os. Du kan også søge oplysninger på vores hjemmeside.

Venlig hilsen
Dan-Ejendomme as



Når du flytter ind

Når du flytter ind, er der en række forhold, du bør være opmærksom på.

Lejemålets stand ved indflytning

Lejlighedens stand ved indflytningen afhænger af, hvad der er aftalt i lejekontrakten. Lejligheden kan enten overtages 'nystandsatsat' eller 'som beset'.

Nystandsatsat

Hvis du overtager lejligheden nystandsatsat, vil det sige, at vægge, træværk og lofter er nymalede, gulvene er nylakerede, og lejligheden er rengjort.

Som beset

Hvis lejligheden overtages som beset, betyder det, at lejligheden ikke er sat i stand, og du skal derfor regne med, at vægge, lofter og træværk skal males, ligesom gulve måske skal afslibes og lakeres.

Lejlighedens installationer – fx vandhaner, stikkontakter, radiatorventiler og eventuelle hårde hvidevarer – vil altid være i god stand, uanset hvordan lejligheden overtages.



Når du modtager lejemålet

Inden din indflytning har ejendommens vicevært gennemgået lejligheden for fejl og mangler samt kontrolleret, at eventuelle istandsættelser er blevet afsluttet og udført i en god kvalitet. Kort sagt – vi sikrer sammen med viceværten, at lejemålet er i den kvalitet, det er aftalt i lejekontrakten.

Som en ekstra kvalitetskontrol opfordrer vi dig til selv at gennemgå lejligheden.

Når du gennemgår lejligheden, er det en god ide at kontrollere installationer, se efter om vandhaner drypper, eller om cisternen løber, undersøge om låsene virker, om vinduer og døre binder eller gaber etc.

I forbindelse med at viceværten udleverer nøgler mv. til lejemålet, vil du samtidig få udleveret en indflytningsrapport.

Indflytningsrapporten kan du benytte som dit tjekskema for at sikre, at lejligheden er i orden. På indflytningsrapporten kan du notere eventuelle fejl og mangler.

Indflytningsrapporten skal hurtigst muligt og inden 14 dage efter indflytningen afleveres til viceværten. Herefter gennemgår du og viceværten lejligheden for de fejl og mangler, som du har noteret i indflytningsrapporten.

Er der væsentlige mangler i lejligheden, afhjælper vi disse inden for kort tid. Eventuelle bemærkninger om kosmetiske fejl gemmer vi sammen med lejekontrakten, så du ved fraflytning af lejligheden ikke kommer til at betale for udbedring af disse mangler.

Fakta:

Hvis du har et kamera, er det en god ide at tage en række fotos af din lejlighed, inden du sætter dine møbler op. På den måde er det lettere at huske, hvordan lejligheden så ud, når du engang skal flytte.

Indflytningssyn

I din lejekontrakt kan det være bestemt, at der skal foretages et såkaldt indflytningssyn.

Ved et indflytningssyn gennemgår du sammen med viceværten lejligheden og udfylder en rapport om lejlighedens stand, fejl, mangler mv.

Hvis du flytter ind i en ejendom med beboerrepræsentation, vil en repræsentant herfra være indkaldt til indflytningssynet. Og du er velkommen til også at tage en anden person med dig.

Det fremgår af din lejekontrakt, om der er etableret beboerrepræsentation på ejendommen.

Mens du bor i lejemålet

Neden for kan du læse mere om, hvordan du skal forholde dig, mens du bor i lejemålet. Erfaringsmæssigt er det vanskeligt at forstå, hvem der har ansvaret for vedligeholdelse i lejemålet. På de følgende sider kan du læse mere om vedligeholdelse af dit lejemål.

Du passer lejligheden

Udgangspunktet er, at det altid er dit ansvar at passe lejligheden forsvarligt, så den til enhver tid fremstår velholdt.

Dette gør du blandt andet ved:

- jævnligt at lufte godt ud i lejligheden
- løbende at rense og rengøre gulvafløb, vandlåse og ventilationsventiler, filtre/perlatorer på blandingsbatterier
- løbende at rense og rengøre hårde hvidevarer
- at sørge for at fliser, badekar og vandhaner bliver afkalket
- at dørhåndtag, låse og nøgler vedligeholdes og udskiftes i nødvendigt omfang
- at gulve og dørtrin lakeres, før lakken er slidt af.

Kort sagt pas godt på tingene

Er du i tvivl om, hvad du skal gøre – fx hvilke rengøringsmidler du må anvende – så spørg endelig viceværten.

Lejligheden skal altid fremstå vedligeholdt

Vær opmærksom på, at lejligheden altid skal fremstå vedligeholdt, og at du derfor er ansvarlig for, at udlejer får besked, når vægge, lofter og træværk trænger til maling eller gulvet til lakering.

Hvis du undlader at give udlejer besked i rette tid, kan den manglende vedligeholdelse udvikle sig til en skade, der betragtes som misligholdelse. Misligholdelse af lejemålet skal du betale for.

Som eksempel herpå kan nævnes, hvis lakken slides af gulvet, så gulvbrædderne fremstår med råt træ. Så er skaden sket, og gulvet kan kun genoprettes, hvis det afslibes, inden lakering igen foretages.

Vi opfordrer dig derfor til at holde godt øje med tingene, idet det kan blive dyrt, hvis man undlader at vedligeholde lejemålet.

Hvem, der skal betale for vedligeholdelsen af din lejlighed, afhænger altid af, hvad der står i din lejekontrakt. I det følgende vil vi beskrive de mest almindelige forhold, der kan være aftalt i lejekontrakten med hensyn til vedligeholdelsen af lejligheden.

Indvendig vedligeholdelse

Den indvendige vedligeholdelse – også kaldet malervedligeholdelse – påhviler enten dig som lejer eller udlejer. Det fremgår af din lejekontrakt.

Hvis den indvendige vedligeholdelse påhviler dig som lejer, betyder det, at du skal sørge for – for egen regning – at lejlighedens vægge, lofter og træværk bliver malet, og gulvene lakeret så ofte, at lejligheden altid fremtræder velvedligeholdt.

Ejendommens vicevært kan ofte give gode råd om materiale- og farvevalg, ligesom han kan hjælpe med at finde dygtige håndværkere, hvis du ønsker at lade arbejdet udføre med professionel bistand. Vi bruger altid professionelle, autoriserede håndværkere. Det giver den bedste kvalitet, og det opfordrer vi også dig til at gøre.

Hvis den indvendige vedligeholdelse påhviler udlejer, er der altid til dit lejemål oprettet en indvendig vedligeholdelseskonto. (se næste afsnit).

Den indvendige vedligeholdelseskonto

Hvis der er knyttet en indvendig vedligeholdelseskonto til dit lejemål, fremgår det af din lejekontrakt.

Sammen med din leje indbetaler du hver måned til den indvendige vedligeholdelseskonto. Beløbet er fastsat i lejeloven og reguleres hvert år til den 1. januar. Der indbetales p.t. 37 kr. pr. m² (2006-priser) til vedligeholdelseskontoen.

Pengene på kontoen skal som udgangspunkt bruges til maling, tapetsering og lakering af gulve. Hvis saldoen er større end tre års hensættelser, kan pengene – når lejligheden ellers er velvedligeholdt – også bruges til andre vedligeholdelsesarbejder. Det kan for eksempel være opsætning af fliser, udskiftning af køkkenbordplade eller blandingsbatterier.

På vores hjemmeside kan du se, om der er tilknyttet en vedligeholdelseskonto til dit lejemål, ligesom du kan få oplyst saldoen på kontoen. Du skal bare være logget ind med dit personlige password. >>

Den indvendige vedligeholdelseskonto er udlejers måde at sikre, at der altid er penge til vedligeholdelse af lejligheden. Det betyder, at kontoen tilhører lejemålet og ikke den enkelte beboer.

- >> Ønsker du at udføre vedligeholdelsesarbejde for de penge, der står på den indvendige vedligeholdelseskonto, skal du altid først kontakte viceværten. Han afgør, om arbejdet kan udføres og betales fra kontoen.

Ved godkendelsen lægger viceværten vægt på, om arbejdet er påkrævet, at det udføres i en ordentlig og professionel kvalitet, og at der anvendes lyse og neutrale farver. Normalt indhenter viceværten eller beboeren tilbud hos en professionel håndværker.

Vælger du selv at udføre arbejdet, kan du få refunderet rimelige omkostninger til materialer. Du kan ikke få dækket egen 'timeløn'.

Vær i øvrigt opmærksom på, at det nogle gange kan være aftalt i lejekontrakten, at arbejdet kun må udføres af momsregistrerede håndværkere.

Når istandsættelsesarbejdet er afsluttet, skal regningen på dine udgifter afleveres til viceværten, som besigtiger lejligheden. Hvis arbejdet er udført som aftalt, for så vidt angår omfang, kvalitet og farvevalg, refunderer vi udgifterne via den indvendige vedligeholdelseskonto.

Det er vigtigt, at du får viceværten til at besigtige arbejderne og attestere regningerne hurtigst muligt, efter at arbejdet er udført. Hvis regningerne er mere end tre måneder gamle, kan udgifterne nemlig ikke refunderes.

Du skal være opmærksom på, at udlejer kun er forpligtet til at afholde udgifterne til den indvendige vedligeholdelse i det omfang, der er penge på kontoen. Sørg derfor for, at du kender saldoen, inden du går i gang. Hvis udgifterne er højere end saldoen på kontoen, skal du selv betale differencen.

Kontoen lukkes, hvis lejemålet er opsagt

Du skal i øvrigt være opmærksom på, at når lejligheden opsiges enten af dig som lejer eller udlejer, kan der ikke længere udbetales penge fra kontoen. Så er den indvendige vedligeholdelseskonto lukket.

Du kan læse mere om den indvendige vedligeholdelseskonto i forbindelse med fraflytning i vores pjece 'Fraflytning'.

Vedligeholdelse af inventar og installationer

Generelt kan man sige, at der gælder to forskellige ordninger vedrørende lejers pligt til at vedligeholde lejlighedens inventar og installationer.

Vedligeholdelsespligten kan enten være 'almindelig' eller 'udvidet'.



Almindelig vedligeholdelsespligt

Ved almindelig vedligeholdelsespligt har du som lejer kun pligt til at vedligeholde låse og nøgler. Udlejer er ansvarlig for vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens installationer som fx vand- og gashaner, håndvaske, wc-kummer, radiatorventiler, stikkontakter og – forudsat ejendommen ejer dem – lejlighedens hårde hvidevarer.

Udvidet vedligeholdelsespligt

Ved en udvidet vedligeholdelsespligt har du som lejer ansvaret for vedligeholdelse og fornyelse af inventar og installationer.

Det fremgår som regel af lejekontrakten, om din lejlighed er omfattet af den almindelige eller den udvidede vedligeholdelsespligt. På vores hjemmeside kan du også se, hvilken ordning der gælder for din lejlighed. Du skal blot være logget på med dit personlige password.

Som udgangspunkt er det den almindelige vedligeholdelsespligt, der er gældende, og den udvidede ordning gælder således kun, hvis den er beskrevet i din lejekontrakt. Er du i tvivl om, hvilken ordning der gælder for din lejlighed, så kontakt os.

Fordeling af vedligeholdelsespligten

Ovenstående ordninger har vi på skemaet neden for skitseret via en række almindeligt forekommende vedligeholdelsesarbejder.

Alt efter om lejligheden er omfattet af den almindelige eller den udvidede ordning, er det angivet, om det er beboeren eller udlejeren, der skal betale for reparationen.

Situation	Hvem betaler?	
	Udvidet vedl.pligt	Almindelig vedl.pligt
Afløb i køkken og bad ud til faldstamme	Beboeren	Beboeren
Termostatventiler	Beboeren	Udlejeren
Reparation af haner og pakninger	Beboeren	Udlejeren
Cisterner, der løber. Ny pakning	Beboeren	Udlejeren
Defekt cisterne i øvrigt	Beboeren	Udlejeren
Udskiftning af haner	Udlejeren	Udlejeren
Punkterede termoruder	Beboeren	Udlejeren
Ituslåede ruder	Beboeren	Udlejeren
Alle låse i lejligheden	Beboeren	Beboeren
Håndtag, lukke- og låsemekanismer til døre og vinduer	Beboeren	Beboeren
Kontakter og gashaner	Beboeren	Udlejeren
Revnet håndvask	Beboeren	Udlejeren
Revnet toiletskål	Beboeren	Udlejeren
Køleskab, reparation	Beboeren	Udlejeren
Køleskab, udskiftning *	Udlejeren	Udlejeren
Komfur, reparation	Beboeren	Udlejeren
Komfur, udskiftning *	Udlejeren	Udlejeren

* Dette gælder naturligvis kun, hvis de hårde hvidevarer ikke ejes af beboeren selv.

Hvis du laver en skade

Vær opmærksom på, at udlejer – uanset hvilken vedligeholdelsesordning, der gælder – naturligvis ikke betaler for reparation eller udskiftning, hvis skaden skyldes forkert brug, manglende rengøring eller anden forsømmelse fra din side. Det skal du selv betale.

Eksempler på sådanne skader er vandhaner, badekar og toiletter, der ødelægges af kalk- og rustaflejringer. Eller det kan være ruder, som du selv har slået itu og lignende.

I disse tilfælde skal du selv betale for reparation eller om nødvendigt for udskiftning.

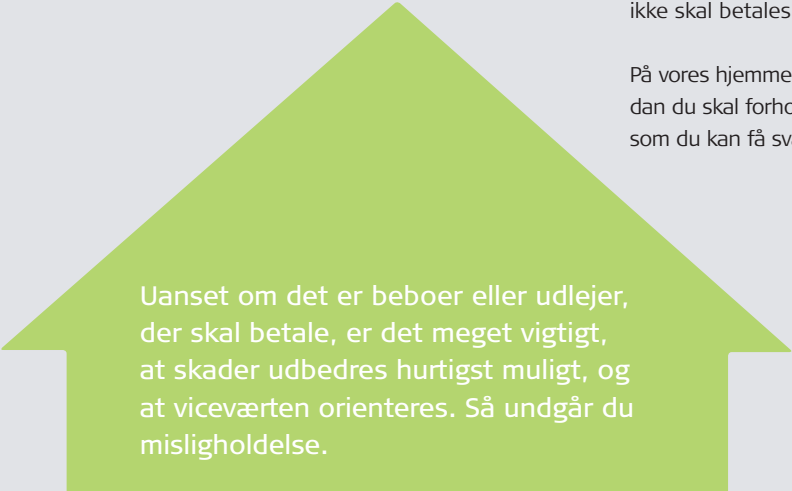
Hvis noget går i stykker

Hvis der opstår problemer med installationer eller inventar som fx en vandhane, der begynder at dryppe, toiletet der løber, manglende strøm i stikkontakten eller lignende, skal du straks kontakte viceværtten.

Han sørger for, at skaden udbedres for udlejers regning, hvis udlejer har pligten til vedligeholdelse af den ting, der er gået i stykker.

Hvis du selv har vedligeholdelsespligten, skal du selv sørge for og betale for reparationen. Viceværtten kan være behjælpelig med at anvise håndværkere. Viceværtten må aldrig bestille arbejder, der ikke skal betales af os.

På vores hjemmeside kan du finde yderligere oplysninger om, hvordan du skal forholde dig, hvis noget går i stykker i din lejlighed, ligesom du kan få svar på, hvem der betaler for udbedring af skaden.



Uanset om det er beboer eller udlejer, der skal betale, er det meget vigtigt, at skader udbedres hurtigst muligt, og at viceværtten orienteres. Så undgår du misligholdelse.

Forsikring

Ejendommens forsikring dækker som hovedregel alle skader på ejendommens bygningsdele, det vil sige tag, vægge, lofter, gulve, vinduer, køkkener mv., der opstår som følge af brand-, storm- og vandskader samt andre ude fra kommende faktorer.

På nogle ejendomme er forsikringen udvidet med en glas- og kummeforsikring.

Hvis det er tilfældet, dækker forsikringen også ituslåede ruder og revnede toiletter.

Dit eget indbo er ikke dækket af ejendommens forsikring, og vi opfordrer dig derfor til selv at tegne en privat indboforsikring, der dækker både sædvanligt indbo (møbler, radio, tv, tøj og lignende), og hvis uheldet er ude også udgifter til midlertidig genhusning.



Hvis du vil vide mere

Denne pjece er udelukkende en overordnet beskrivelse af indflytningen og af, hvordan du skal forholde dig, mens du bor til leje.

Du kan finde svar på spørgsmål om indflytning og vedligeholdelse via vores hjemmeside www.dan-egendomme.dk.

Ordforklaringer

Nyistandsat

er en betegnelse, der benyttes, når lejligheden overtages med nymalede vægge, lofter og træværk og med nylakerede og ofte også afslebne gulve. En nyistandsat lejlighed er som regel lige til at flytte ind i. Beboeren skal kun opsætte gardiner, lamper mv.

Ved lejemålets ophør skal beboeren aflevere lejligheden i samme stand, så den nye beboer også kan nyde den fornøjelse, det er at flytte ind i en lejlighed uden først at skulle i gang med pensel og malerrulle.

Velvedligeholdt

er en betegnelse, der benyttes om en lejlighed, der løbende og hver gang, der er behov for det, vedligeholdes med maling af lofter, vægge og træværk samt lakering af gulve. En velvedligeholdt lejlighed fremstår således i god, jævn vedligeholdelsesstand. Lejligheden er ikke nødvendigvis nyistandsat, men omvendt i så god stand, at det endnu ikke er aktuelt at foretage malervedligeholdelse og gulvbehandling for at forebygge slid og ælde på betryggende vis.

Misligholdelse

er en betegnelse for skader og forringelse af lejligheden, som beboeren selv skal betale for. Misligholdelse kan opstå ved forkert brug, manglende rengøring, manglende eller forkert vedligeholdelse samt ved hårdhændet eller skødesløs behandling af lejligheden og dens installationer.

Som beset

er en betegnelse, der lidt populært kan oversættes til: 'man får, hvad man ser'. Lejligheden overtages med lovlige og funktionelle installationer (el, vand og varme), men ofte kræver lejligheden en kærlig hånd, og man må derfor regne med, at der skal bruges tid, energi og penge på maleristandsættelse, inden man flytter ind.

Hvis du vil have flere oplysninger om indflytning og vedligeholdelse, kan du besøge vores hjemmeside www.dan-ejendomme.dk.

Neden for har vi anført nogle nyttige links, hvor du kan søge yderligere information.

Retsinformation	www.retsinfo.dk
Ejendomsforeningen Danmark	www.ejendomsf.dk
Socialministeriet	www.social.dk
Grundejernes Investeringsfond	www.gi.dk
Din genvej til offentlig selvbetjening	www.netborger.dk
Forbrugerrådet	www.fbr.dk
Genvejen til offentlige serviceydelser	www.danmark.dk

Der findes i Danmark et antal lokale og landsdækkende lejerorganisationer, der rådgiver lejere og beboerrepræsentanter. Du finder kontaktoplysninger på disse interesseorganisationer ved at søge på nogle af internettets søgemaskiner.



Vi tager ansvar for ejendomme og områder, hvor mennesker bor og arbejder

Du kan læse mere om Dan-Ejendomme as på

www.dan-ejendomme.dk

Dan-Ejendomme as er et landsdækkende administrationselskab. Vi beskæftiger os med administration og drift af alle ejendoms-typer, deriblandt boligejendomme/privat udlejningsbyggeri, kontor- og industriejendomme, butikcentre, almene boliger, ældreboliger, kollegie- og ungdomsboliger samt andelsbolig- og ejerforeninger.

Vi varetager alle de praktiske forhold på ejendommene, herunder blandt andet kontakt til beboerne, opkrævning af leje, regulering af leje, tilsyn med ejendommene, betaling af udgifter, udarbejdelse af budgetter og regnskaber samt daglig drift og vedligeholdelse af ejendommene.

Dan-Ejendomme as
Tuborg Boulevard 12 · DK-2900 Hellerup
Telefon +45 39 46 60 00 / Telefax +45 39 46 60 01

Dan-Ejendomme as – regionskontor
Saralyst Allé 53 · DK-8270 Højbjerg
Telefon +45 87 36 16 00 / Telefax +45 87 36 16 01

www.dan-ejendomme.dk · info@dan-ejendomme.dk

Dan-Ejendomme as