

**Dan-Ejendomme as**

# **INDFLYTNING OG VEDLIGE- HOLDELSE**

**PRIVAT UDLEJNINGSBYGGERI**

# Indholdsfortegnelse

Når du flytter ind	4	Vedligeholdelse af inventar og installationer	11
Når du modtager lejligheden	4	Almindelig vedligeholdelsespligt	11
Indflytningssyn	5	Udvidet vedligeholdelsespligt	11
Mens du bor i lejligheden	6	Fordeling af vedligeholdelsespligten	12
Lejligheden skal altid fremstå velvedligeholdt	7	Laver du en skade	13
Indvendig vedligeholdelse	8	Går noget i stykker	13
Den indvendige vedligeholdelseskonto	8	Forsikring	14
Den indvendige vedligeholdelseskonto lukkes, hvis lejligheden er opsagt	10	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 din lejlighed – 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.

## Kolofon:

Pjecen 'Indflytning og vedligeholdelse' udgives af Dan-Ejendomme as, tlf. +45 70 30 20 20, fax +45 70 30 20 21, info@dan-ejendomme.dk. Layout og grafisk produktion: meyer & buk Dahl as. Eftertryk kun ifølge aftale og med kildeangivelse. April 2011.



## Kære lejer

Velkommen til din nye bolig.

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

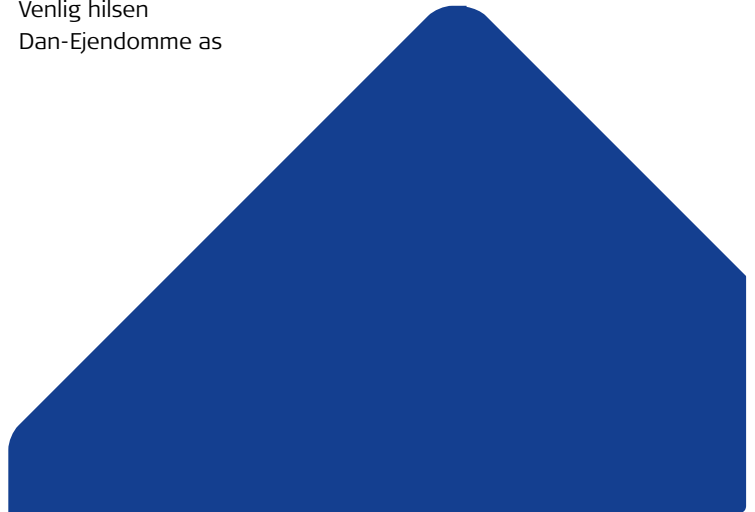
Lovgivningen på området er imidlertid indviklet, ligesom det kan være vanskeligt at læse og forstå lejekontrakten. Det betyder, at det kan være svært at finde ud af, hvilke rettigheder og pligter du har som lejer.

Vi har derfor udarbejdet denne pjece. Pjecen beskriver de forhold, der gør sig gældende, når du flytter ind i din lejlighed. 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 til vedligeholdelse, skader i lejemålet etc.

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

### Lejlighedens 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, er vægge, træværk og lofter nymalede, gulve er nybehandlede (oftest lakerede), 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 lejligheden

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 lejligheden er i den kvalitet, der 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 vinduerne og dørene binder eller gaber etc.

Du modtager først nøglerne til lejligheden, når vi har modtaget underskrevet lejekontrakt, og depositum mv. er indbetalt.

I forbindelse med at viceværten udleverer nøgler mv. til lejligheden, 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 viceværtten. Herefter gennemgår du og viceværtten lejligheden for de fejl og mangler, som du har noteret i indflytningsrapporten.

Når lejligheden er gennemgået, får du en kopi af indflytningsrapporten med viceværtens underskrift og bemærkninger til dine fejl og mangler.

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.

## Indflytningssyn

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

Ved et indflytningssyn gennemgår du sammen med viceværtten lejligheden og udfylder en rapport om lejlighedens stand, eventuelle fejl og 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.

**!** 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.

## Mens du bor i lejligheden

Her kan du læse mere om, hvordan du skal forholde dig, mens du bor i lejligheden. Det er vores erfaring, at det kan være vanskeligt at forstå, hvem der har ansvaret for vedligeholdelse i lejligheden.

På de følgende sider kan du læse mere om vedligeholdelse af din lejlighed.

### **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, ventilationsventiler og 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.
- At sørge for opvarmning af alle rum i lejligheden i de kolde perioder.

Du kan læse mere om god adfærd i boligen i vores pjece 'Sundt miljø i boligen'.

### **Kort sagt – pas godt på tingene**

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

## Lejligheden skal altid fremstå velvedligeholdt

Vær opmærksom på, at lejligheden altid skal fremstå velvedligeholdt. Dette gælder, uanset om det er dig eller udlejer, der har den indvendige vedligeholdelsesforpligtelse. Selv om det er udlejer, der har den indvendige vedligeholdelse, er du stadig ansvarlig for, at udlejer får besked, når vægge, lofter og træværk trænger til maling eller gulve 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 lejligheden skal du selv 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 du undlader at vedligeholde lejligheden.

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

## Indvendig vedligeholdelse

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

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

Ejendommens vicevært kan ofte give gode råd om materiale- og farvevalg og 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 oprettet en indvendig vedligeholdelseskonto.

## Den indvendige vedligeholdelseskonto

Hvis der er knyttet en indvendig vedligeholdelseskonto til din lejlighed, står det i din lejekontrakt.

Sammen med din leje indbetaler du hver måned til den indvendige vedligeholdelseskonto. Beløbet er fastsat i lejeloven og reguleres hvert år den 1. januar. Der indbetales p.t. 41 kr. pr. m<sup>2</sup> (2011-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 fx være opsætning af fliser, udskiftning af køkkenbordplade eller blandingsbatterier.

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

Ønsker du at udføre vedligeholdelsesarbejde for de penge, der står på den indvendige vedligeholdelseskonto, skal du altid først kontakte viceværten. Viceværten 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 du eller viceværten 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 'arbejds løn'.

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, med hensyn til 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.

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

## Den indvendige vedligeholdelses- konto lukkes, hvis lejligheden er opsagt

Du skal i øvrigt være opmærksom på, at når lejligheden opsiges enten af dig eller af udlejer, kan der ikke længere udbetales penge fra kontoen.

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 din pligt til at vedligeholde lejlighedens inventar og installationer. Vedligeholdelsespligten kan enten være 'almindelig' eller 'udvidet'.

Vær dog opmærksom på, at der kan være aftalt noget helt specifikt i din lejekontrakt.

### Almindelig vedligeholdelsespligt

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

### Udvidet vedligeholdelsespligt

Ved en udvidet vedligeholdelsespligt har du ansvaret for vedligeholdelse og evt. 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

Foranstående ordninger har vi i skemaet 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 lejeren eller udlejeren, der skal betale for reparationen.

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

\*Hvis lejer selv ejer de hårde hvidevarer, skal lejer altid selv betale både for udskiftning og reparation.

## Laver du 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, ruder, som du selv har slået itu eller lignende.

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

- ! Uanset om det er dig eller udlejer, der skal betale, er det meget vigtigt, at skader udbedres hurtigst muligt, og at viceværten orienteres.

## Går noget 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 viceværten.

Viceværten 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. Viceværten kan være behjælpelig med at anvise håndværkere. Viceværten må aldrig bestille arbejder, der ikke skal betales af udlejer.

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.

## 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 udefrakommende 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.

Vær opmærksom på, at hvis du selv har installeret hårde hvidevarer i lejligheden, så er det dig og din forsikring, der skal dække, hvis installationen forårsager skade. Fx hvis en vaskemaskine lækker.

## Ordforklaringer

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

Ved lejemålets ophør skal lejeren aflevere lejligheden i samme stand, så den nye lejer også kan have 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.

**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.

**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.

### ! Vil du 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.

**Hvis du vil have flere oplysninger om indflytning og vedligeholdelse, kan du besøge vores hjemmeside [www.dan-ejendomme.dk](http://www.dan-ejendomme.dk).**

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

retsinformation.dk	<a href="http://www.retsinformation.dk">www.retsinformation.dk</a>
Ejendomsforeningen Danmark	<a href="http://www.ejendomsforeningen.dk">www.ejendomsforeningen.dk</a>
Socialministeriet	<a href="http://www.sm.dk">www.sm.dk</a>
GI   Grundejernes Investeringsfond	<a href="http://www.gi.dk">www.gi.dk</a>
borger.dk	<a href="http://www.borger.dk">www.borger.dk</a>
Forbrugerrådet	<a href="http://www.forbrugerraadet.dk">www.forbrugerraadet.dk</a>

I Danmark findes der et antal lokale og landsdækkende lejerorganisationer, der rådgiver lejere og beboerrepræsentanter. Du finder kontaktoplysninger på disse interesseorganisationer ved at søge på internettet.

# Dan-Ejendomme as

## Du kan læse mere om Dan-Ejendomme as på **dan-ejendomme.dk**

Dan-Ejendomme as er et landsdækkende ejendomsadministrationselskab. Vi beskæftiger os med administration og drift af alle ejendomstyper, deriblandt boligejendomme, privat udlejningsbyggeri, kontor- og industriejendomme, butikcentre, almene boliger, ældreboliger, kollegie- og ungdomsboliger samt ejer- og andelsboligforeninger.

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

Dan-Ejendomme as / [info@dan-ejendomme.dk](mailto:info@dan-ejendomme.dk) / [www.dan-ejendomme.dk](http://www.dan-ejendomme.dk)

### Hellerup

Tuborg Boulevard 12  
DK-2900 Hellerup  
Tlf.: +45 70 30 20 20  
Fax: +45 70 30 20 21

### Valby

Carl Jacobsens Vej 31  
DK-2500 Valby  
Tlf.: +45 70 30 20 20  
Fax: +45 70 30 20 21

### Aalborg

Skibbrogade 3  
DK-9000 Aalborg  
Tlf.: +45 70 30 20 20  
Fax: +45 70 30 20 21

### Aarhus

Saralyst Allé 53  
DK-8270 Højbjerg  
Tlf.: +45 70 30 20 20  
Fax: +45 70 30 20 21

### Kolding

Kolding Åpark 1, 4.  
DK-6000 Kolding  
Tlf.: +45 70 30 20 20  
Fax: +45 70 30 20 21