

Syns- og vedligeholdelseskatalog

Fonden Søndergården



I dette katalog kan du læse om, hvordan du vedligeholder din lejlighed korrekt. Du finder informationer om, hvilke farver du må male med, hvornår gulvene skal lakeres, hvordan du kan gøre brug af lejlighedens vedligeholdelseskonto og meget mere.

Indholdsfortegnelse

Forord	4
Begrebsbestemmelse	5
Praktiske regler ved indflytning	6
Vedligeholdelse i boperioden	6
Retningslinjer for anvendelse af det lejede i boperioden	10
Forbedringer i lejemålet	14
Forbedringsaftale	14
Råderetsaftale	14
Fraflytning	16

Forord

Omfanget af vedligeholdelses- og istandsættelsesarbejder ved indflytning, i boperioden og ved fraflytning er altid et aktuelt emne at drøfte mellem fondsbestyrelse, administration, beboerrepræsentanter og ejendomsfunktionærer.

Dette syns- og vedligeholdelseskatalog er blevet til på baggrund af drøftelser i administrationen, fondsbestyrelserne, ejendomsfunktionærernes samarbejdsudvalg samt efter forslag fra beboerrepræsentationerne.

Syns- og vedligeholdelseskataloget indeholder en beskrivelse af reglerne om vedligeholdelse og flytteopgørelse samt de retningslinjer, der anvendes ved administration af reglerne.

Målet er at give dem, der arbejder med disse spørgsmål i det daglige, et så grundigt indblik i problemstillingerne, at unødige diskussioner undgås.

Der kan gælde særlige forhold for enkelte ejendomme – disse forhold går forud for nærværende katalog (eksempelvis nye badeværelser/kabiner med skjult rørføring, forhold vedrørende altaner, haver etc.). Herom kan oplyses på ejendomskontoret.

Dette katalog gælder for alle nuboende og kommende lejere. Er du i tvivl, bedes du henvende dig på ejendomskontoret.

Tidligere indgåede individuelle skriftlige aftaler med administrationen er stadig gældende.

Syns- og vedligeholdelseskataloget træder i kraft pr. 1. oktober 2021.

Vi håber, at du vil befinde dig godt i din nye lejlighed.

Begrebsbestemmelse

Retsgrundlag

I lejeretten omfatter den indvendige vedligeholdelse:

- Maling
- Hvidtning
- Tapetsering
- Letslibning og lakering af gulve

Al anden vedligeholdelse betegnes som udvendig vedligeholdelse. Udskiftning af f.eks. køkkenbordplade er udvendig vedligeholdelse, medmindre lejer har misligholdt pladen. Se nedenfor om misligholdelse.

Reglerne om vedligeholdelse af det lejede kan ikke fraviges til skade for lejeren, bortset fra aftale om, at lejeren overtager pligten til indvendig vedligeholdelse. Om det er udlejer eller lejer, der har pligten til indvendig vedligeholdelse fremgår af lejekontraktens § 8.

Har udlejeren den indvendige vedligeholdelsespligt, er der oprettet en konto for indvendig vedligeholdelse.

Hvis udlejer har den indvendige vedligeholdelse bærer udlejeren risikoen for slid og ælde.

Lejer kan kræve, at udlejer foretager indvendig vedligeholdelse, når det er nødvendigt, og udgiften kan afholdes af det beløb, der til rådighed på den indvendige vedligeholdelseskonto.

Hvis lejeren har den indvendige vedligeholdelse, skal lejeren forny tapet, foretage hvidtning og maling samt sørge for lakering af gulve så ofte, at lejligheden til enhver tid er i god vedligeholdet stand. Lejeren bærer i dette tilfælde risikoen for slid og ælde.

Har lejeren forsætligt eller groft uagtsomt forringet eller ødelagt inventaret, bærer lejeren dog ansvaret for sådanne handlinger. Det gælder også, hvis skaderne er forårsaget af lejerens husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til det lejede.

Hvis lejeren siger, at skaden er hændelig, skal lejeren føre bevis for rigtigheden heraf. Kan der føres bevis for, at der er tale om en hændelig skade, hæfter udlejer.

Hvis der i lejeperioden opstår skader i lejemålet, har lejer pligt til at anmelde dette til udlejer. Skader hvis udbedring er uopsættelig, som eksempelvis et utæt vandrør, skal anmeldes straks. Andre skader eller opstået vedligeholdelsesbehov skal anmeldes til udlejer hurtigst muligt og senest 14 dage efter skaden/behovet konstateres. Manglende

rettidig anmeldelse medfører, at lejer bliver erstatningsansvarlig for de merudgifter, som udlejer må afholde som følge af lejers manglende rettidige anmeldelse af opståede skader/vedligeholdelsesbehov.

Praktiske regler ved indflytning

På indflytningsdagen, hvor der samtidig skal afholdes indflytningssyn – som regel den 1. eller 15. i måneden eller den første hverdag herefter, skal du henvende dig på ejendomskontoret, medbringende lejekontrakt samt dokumentation for, at depositum, forudbetalt leje samt første måneds leje er betalt.

Ved indflytningssynet gennemgår du og ejendomsfunktionæren lejligheden for fejl og mangler. Der udfærdiges en rapport, hvor eventuelle fejl og mangler samt lejlighedens stand i øvrigt noteres. Rapporten underskrives af både dig og ejendomsfunktionæren. Du skal modtage en kopi, som du venligst bedes opbevare.

Til trods for det obligatoriske indflytningssyn skal du for ikke at miste retten til at påberåbe dig mangler senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse, skriftligt gøre ejendomsfunktionæren/administrationen opmærksom på manglerne.

Har du i øvrigt problemer omkring lejemålet, kan du kontakte ejendomskontoret i kontortiden eller rette henvendelse til administrator.

Ved din indflytning skal Fonden stille det lejede til din rådighed i god, forsvarlig stand fra det aftalte tidspunkt for lejeforholdets begyndelse.

Lejemålet skal være rengjort, ruderne hele og alle udvendige døre skal være forsynet med brugelige låse og nøgler.

Lejligheden overdrages normalt uden istandsættelse. Er der ved den tidligere lejers fraflytning konstateret behov for istandsættelse, udføres sådanne arbejder hurtigst muligt.

Den nye lejer må acceptere, at boligen, dens træværk, inventar og tekniske installationer bærer præg af ælde i et omfang, der må anses for rimeligt i en bolig af den pågældende alder.

Vedligeholdelse i boperioden

**Lejekontrakter
indgået før den
1. juli 1994**

I lejekontrakter indgået før 1. juli 1994 fremgår det af de almindelige bestemmelser i lejekontrakten, samt af lejelovens § 20, hvad der påhvilede lejer at vedligeholde.

Lejelovens § 20 havde følgende ordlyd:

"Lejeren skal i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse, nøgler og ruder og holde vand- og gashaner og elafbrydere forsvarligt ved lige. Lejeren skal endvidere vedligeholde wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende installationer, medmindre lejeren kan godtgøre, at forringelsen ikke skyldes hans forsømmelse."

Medmindre andet er aftalt, er dette fortsat gældende.

**Lejekontrakter
Indgået mellem den
1. juli 1994 og den 1.
juli 2015**

Er der indgået lejekontrakt mellem den 1. juli 1994 og den 1. juli 2015, skal lejer iht. Lejelovens § 20 foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler, medmindre andet er aftalt.

**Lejekontrakter
indgået efter den
1. juli 2015**

I lejekontrakter indgået efter den 1. juli 2015 skal lejer iht. Lejelovens § 20 ligeledes kun foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler. Det er ikke muligt at indgå aftale om anden fordeling.

Det er meget vigtigt, at man er opmærksom på, om det er de nye eller de gamle vedligeholdelsesregler, der er gældende, da det får betydning for, om det er lejeren eller udlejeren, der skal betale for en given vedligeholdelse.

Som nævnt tidligere er det udlejeren, der har den indvendige vedligeholdelsespligt, medmindre andet er aftalt med lejeren.

Lejlighedens vedligeholdelseskonto er til brug for vedligeholdelse af:

- Maling
- Hvidtning
- Tapetsering
- Letslibning og lakering af gulve

Hvis du ønsker at anvende midler fra vedligeholdelseskontoen, skal du, før det ønskede stykke arbejde sættes i gang i lejemålet, rette henvendelse til din ejendomsmester, der vurderer nødvendigheden af det ønskede arbejde.

Når arbejdet er afsluttet, skal du igen rette henvendelse til din ejendomsmester, som så syner det udførte stykke arbejde. Såfremt arbejdet ikke findes håndværksmæssigt forsvarligt udført, eller farvevalg ikke kan betragtes som sædvanligt, vil der **ikke** ske udbetaling fra lejlighedens vedligeholdelseskonto, men udgiften må afholdes direkte af dig.

Såfremt du sætter arbejder i gang uden at overholde ovennævnte procedure, vil der **heller ikke** kunne ske udbetaling fra lejlighedens vedligeholdelseskonto, men udgiften må også her afholdes af dig.

Alt vedligeholdelsesarbejde skal være håndværksmæssigt korrekt udført. Hvis materialemængden ikke står i rimeligt forhold til det udførte arbejde, vil der **ikke** blive udbetalt beløb fra vedligeholdelseskontoen, svarende til prisen for den overskydende mængde materiale.

Man kan som lejer ikke forvente at kunne afholde udgifter fra vedligeholdelseskontoen til unødige arbejder, til eksempelvis hyppige smagskifte.

Gulve

Ludbehandlede, oliebehandlede og skurede gulve accepteres ikke.

Gulve skal være lakbehandlet med klar lak eller hvidpigmenteret lak. Ønsker lejeren at afslibe gulvene, skal der forinden arbejdet påbegyndes, indhentes godkendelse fra ejendomskontoret.

Anden vedligeholdelse

I henhold til lejelovens § 23, stk. 2 kan lejer kræve, at det beløb, hvorved saldoen på vedligeholdelseskontoen overstiger de seneste 3 års samlede hensættelser, anvendes til andre rimelige og hensigtsmæssige vedligeholdelsesarbejder i lejligheden. Det er dog en betingelse, at lejligheden fremtræder i vel vedligeholdt stand for så vidt angår indvendig vedligeholdelse.

Reglen vedrører ikke vedligeholdelsesarbejder, som lejer kan kræve udført af udlejer som led i udlejers vedligeholdelsespligt (uopsættelige vedligeholdelsesarbejder omfattet af udlejers pligt til anden vedligeholdelse end indvendig vedligeholdelse)

Andre rimelige og hensigtsmæssige vedligeholdelsesarbejder kan bl.a. være istandsættelse af køkken, badeværelse eller afslibning af gulve, med efterfølgende lakering.

Indebærer det arbejde, der ønskes udført, et væsentligt element af forbedring, må udlejers skriftlige samtykke forud indhentes.

Eksempler på arbejder, der efter en konkret vurdering kan godkendes som anden vedligeholdelse:

- Reparation af fliser
- Udskiftning af linoleumsbelægning
- Udskiftning af vask/armatur
- Udskiftning af stikkontakter.
- Udskiftning af toilet

For alle arbejder kræves det, at du forinden et stykke arbejde sættes i gang, har ansøgt ejendomskontoret/administrationen om tilladelse hertil.

Bilag for køb af materialer eller eventuel faktura fra faguddannede håndværkere skal afleveres til ejendomsfunktionæren, når det udførte arbejde synes.

Der udbetales ikke beløb, når bilag/faktura er kopier.

Alle fakturaer skal indeholde

- Fakturadato
- Fakturanummer
- CVR.nr.
- Sælger og købers navn og adresse
- Specifikation af arbejde og materialer, evt. i henhold til tilbud
- Dato for levering
- Afgiftsgrundlag og beregning af moms

Der udbetales ikke beløb over vedligeholdelseskontoen til dækning af ikke momsregistrerede håndværkere.

For alle arbejder, der finansieres over vedligeholdelseskontoen gælder, at bilag/regninger skal være specificeret og indeholde momsbeløb, såvel ved udgifter til tapet, hvidtning og maling/lak samt håndværkerregninger. Bilag/regninger, der er ældre end 6 måneder, kan ikke godkendes. Beløb til hjælpemidler må max. udgøre 20 % af fakturabeløbet (inkl. farveprøver).

Retningslinjer for anvendelse af det lejede i boperioden

Lofter	Tilladt	Tilladelse skal indhentes på ejendomskontoret, og skal eventuelt retableres for lejers regning ved fraflytning	Ikke tilladt	Tilladelse skal indhentes hos administrationen
ALLE RUM				
Andre farver end hvid			X	
Beklædning af lofter med tapet			X	
Beklædning af lofter med glasfilt	X			
Beklædning af lofter med glasvæv			X	
Beklædning af lofter med gipsplader				X

Vægge	Tilladt	Tilladelse skal indhentes på ejendomskontoret, og skal eventuelt retableres for lejers regning ved fraflytning	Ikke tilladt	Tilladelse skal indhentes hos administrationen
ALLE RUM				
Farveændring, lyse pastelfarver	X			
Andre farver i boperioden			X	
Strukturmalning på vægge			X	
Maling af tapetserede vægge, hvor tapeter ikke er beregnet til maling		X		
Malet savsmuldstapet, "Rutex" og strukturtapet – <i>kun reparation af eksisterende</i>		X		
Opsætning af vinyltapet og hessian			X	
Opsætning af glasfilt	X			
Tapet (standard) med overlæg på max. 2 mm – <i>kun reparation af eksisterende</i>		X		
Opsætning af malbare motivtapeter uden struktur		X		
Normalt forekommende bore- og sømhuller i tapeter og malede vægge	X			
Træbeklædning på vægge			X	
<u>KUN TOILET, BADEVÆRELSE, ANDRE VÅDRUM OG KØKKEN</u>				
Beklædning med glasvæv	X			
Borehuller i fliser			X	
Borehuller i fuger, hvor fugtspærre er påført		X		
Maling af flisefuger				X
Maling af fliser				X
Opsat udstyr udover standard (sæbebeholdere o.lign.), såfremt det er i funktionsdygtig stand	X			

Gulve	Tilladt	Tilladelse skal indhentes på ejendomskontoret, og skal eventuelt reableres for lejers regning ved fraflytning	Ikke tilladt	Tilladelse skal indhentes hos administrationen
ALLE RUM				
Lakering uden om tæpper og møbler			X	
Letslibning med efter følgende lakering		X		
Lud- og oliebehandlede samt skurede gulve			X	
Malede gulve (oprindeligt lakerede)			X	
Fastsiddende påsømmede tæpper			X	
Linoleumsbelægning			X	
Pålægning af fliser og kakler			X	
Pålægning af Pergogulv o. lign			X	
Pålægning af korkment gulvbelægning			X	
KUN ENTRE OG KØKKEN				
Linoleumsbelægning, min. 2,5 mm	X			
KUN BAD OG TOILET				
Malede betongulve		X		
Malede terrazzogulve			X	

Døre	Tilladt	Tilladelse skal indhentes på ejendomskontoret, og skal eventuelt reableres for lejers regning ved fraflytning	Ikke tilladt	Tilladelse skal indhentes hos administrationen
ALLE RUM				
Farveændringer – kun hvid eller lysegrå	X			
Tapetsering af dørlader			X	
Udskiftning af dørhåndtag		X		
Afsyring/ludbehandling af døre			X	
Ny dør (som oprindelig type)		X		

Paneler og karme mv.	Tilladt	Tilladelse skal indhentes på ejendomskontoret, og skal eventuelt reableres for lejers regning ved fraflytning	Ikke tilladt	Tilladelse skal indhentes hos administrationen
ALLE RUM				
Farveændringer – kun hvid eller lysegrå	X			
Afsyring af de oprindelige malede fodpaneler, karme og indfatninger			X	

Bordplader og skabe	Tilladt	Tilladelse skal indhentes på ejendomskontoret, og skal eventuelt reableres for lejers regning ved fraflytning	Ikke tilladt	Tilladelse skal indhentes hos administrationen
Farveændringer - kun hvid og grå		X		
Tapetserede skabssider og skabslåger			X	
Afsyring skabslåger			X	

Vinduer, vinduesrammer, -karme	Tilladt	Tilladelse skal indhentes på ejendomskontoret, og skal eventuelt reableres for lejers regning ved fraflytning	Ikke tilladt	Tilladelse skal indhentes hos administrationen
Andre farver end hvid			X	
Ubehandlede vinduesplader			X	
Opsætning af vinduesplade		X		
Udskiftning af vinduesplade		X		
Maling af vinduesplade (marmor – fliser)			X	

VVS installationer jf. lovgivningens regler	Tilladt	Tilladelse skal indhentes på ejendomskontoret, og skal eventuelt reableres for lejers regning ved fraflytning	Ikke tilladt	Tilladelse skal indhentes hos administrationen
Vaske- opvaskemaskine og tørretumbler				
Installation af vaske- opvaskemaskine og tørretumbler		X		
Radiatorer				
Maling af radiatorer, kun hvid	X			
Flytning af radiator				X
Opsætning/nedtagning af radiator				X

El/gas-installationer (autoriserede indgreb jf. lovgivningens regler)	Tilladt	Tilladelse skal indhentes på ejendomskontoret, og skal eventuelt reableres for lejers regning ved fraflytning	Ikke tilladt	Tilladelse skal indhentes hos administrationen
Flytning/ændring af målerskabe og el-tavler, kun ved autoriserede håndværkere				X
Udskiftning af eksisterende afbryderkontakter samt stikkontakter	X			
400 volt installation				X
Flytning/nedtagning af gasmåler				X

Bygnings- ændringer	Tilladt	Tilladelse skal indhentes på ejendomskontoret, og skal eventuelt reableres for lejers regning ved fraflytning	Ikke tilladt	Tilladelse skal indhentes hos administrationen
Nedrivning af vægge				X
Opsætning af vægge				X
Blænding af døre				X
Flytning af døre				X
Etablering af dørhul				X
Køkkenmodernisering				X
Ændring af køkkenbordshøjde		X		
Badeværelsesmodernisering				X
Opsætning af brusekabine				X
Installation af opvaskemaskine		X		
Installation af vaskemaskine		X		
Installation af tørretumbler		X		
Synlig installation uden på hus			X	
Udestik – altaner, haver				X

Forbedringer i lejemålet

Hvis du ønsker at modernisere dit køkken eller badeværelse, kan det ske på to måder: Du kan enten indgå **en forbedringsaftale** eller **en råderetsaftale**. Uanset hvilken type aftale, du vælger, indgås den med fonden, som ejer ejendommen. Administrationen hjælper dig med at få aftalen på plads.

Forbedringsaftale

Hvis du godt kunne tænke dig, at administrationen styrer dit moderniseringsprojekt, skal du indgå en forbedringsaftale. Du betaler så det nye køkken eller badeværelse over din husleje, og det er administrationen, der sørger for tegningsmateriale, tilbudsindhentning, tilsyn, afsluttende kvalitetskontrol m.m.

Processen forløber sådan:

- Du kontakter din ejendomsmester, som besigtiger dit lejemål og afgør, om der er grundlag for at gennemføre den ønskede modernisering.
- Administrationen sørger for, at der bliver taget mål, produceret tegninger, indhentet tilbud m.m.
- På baggrund af de tilbud, vi indhenter fra håndværkere, beregner vi din huslejestigning, herunder fordeling af omkostningerne på forbedringer og sparet vedligeholdelse/indvendig vedligeholdelse.
- Der fremsendes en forbedringsaftale til dig til underskrift. Det er først, når aftalen er underskrevet, at du har forpligtet dig til at få projektet udført.
- Arbejderne udføres, der føres tilsyn undervejs, og arbejdet godkendes afslutningsvis af ejendomskontoret eller administrationen.
- Lejeforhøjelsen træder i kraft ved førstkommende lejeopkrævning efter forbedringsarbejdet er færdigt.
- En forbedringsaftale indgås efter lejelovens § 62 b.

Råderetsaftale

Du kan vælge selv at finansiere moderniseringen – så indgår du en råderetsaftale. Denne type aftale betyder, at det er dig, der er bygherre, og at du står for at udfærdige tegninger, materialelister, indhente tilbud, styre projektet og kvalitetssikre det udførte arbejde. Du skal være opmærksom på, at administrationen konkret skal godkende projektet, inden du går i gang og også stiller krav til de håndværksmæssige standarder og materialevalg.

For at være omfattet af reglerne om råderetsaftaler skal arbejderne være rimelige og hensigtsmæssige.

En råderetsaftale betyder blandt andet, at hvis du fraflytter inden for 10 år fra udførelsestidspunktet, kan en del af forbedringsværdien godtgøres inden for visse beløbsgrænser, der reguleres årligt.

Processen forløber sådan:

- Du kontakter dit ejendomskontor, som besigtiger dit lejemål og afgør, om der er grundlag for at gennemføre den ønskede modernisering.
- Er der grundlag for moderniseringen udfærdiger du projektmateriale – tegninger, tegninger over detaljeløsninger, arbejdsbeskrivelser, materialevalg, kvalitetssikringsplan, overordnet tidsplan m.m.
- Administrationen skal godkende dit materiale samt de tilbud, du indhenter hos fag- eller hovedentreprenør, herunder om der er nogle af arbejderne, der kan udføres for midlerne på kontoen for indvendig vedligeholdelse. Du koordinerer selv entrepriserne og sørger for evt. myndighedsgodkendelser. Undervejs i byggeriet skal kvalitetssikringsplanen følges nøje.
- Alle fakturaer og evt. tilbud skal gemmes og indsendes i kopi til administrationen.
- Når arbejdet er afsluttet, skal ejendomskontoret eller administrationen besigtige og godkende det udførte arbejde. Herefter underskrives råderetsaftalen.

Du skal være særligt opmærksom på:

- At alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt og efter gældende lovgivning.
- EI- og VVS-arbejde skal udføres af autoriserede håndværkere.
- Alle materialer, der anvendes, skal være godkendte og opbygges, monteres og bruges i overensstemmelse med producenternes anvisninger.
- Alle skjulte installationer og arbejder, som senere ikke kan besigtiges, skal dokumenteres med fotos.
- Alle øvrige centrale dele af byggeriet skal ligeledes dokumenteres – f.eks. gulvkonstruktion og vådrumsmembran.
- Du skal være særligt opmærksom på, at der er specielle regler for, hvordan badeværelser bygges.
- Byggeaffald skal bortskaffes korrekt og må ikke placeres ved storskrald.
- Trapper og andre fællesarealer skal rengøres løbende, hvis de bliver beskidte som følge af håndværkernes arbejde.
- Evt. eget arbejde er ikke godtgørelsesberettiget.
- Du kan læse mere om råderetsaftaler i Lejelovens § 62 a.

Fraflytning

Når du vil opsige dit lejemål, skal du gøre det skriftligt til administrationen.

Husk evt. ægtefælle eller sambos underskrift.

Du skal være opmærksom på, at der som hovedregel er et opsigelsesvarsel på løbende måned + tre måneder gældende fra den 1. i måneden. Administrationen vil om muligt forsøge at genudleje lejemålet før udløb af opsigelsesperioden, hvis du ønsker det.

Du har pligt til at give adgang for nye lejere, så de har mulighed for at besigtige lejligheden. Du fastsætter selv tidspunktet, men det skal være mindst 2 timer hver anden hverdag på et tidspunkt, der er bekvemt for besigtigelse. Ejendomsfunktionæren deltager i besigtigelsen, når du ikke selv kan være repræsenteret.

Når administrationen har modtaget din skriftlige opsigelse, vil du modtage en bekræftelse på, at opsigelsen er modtaget. I bekræftelsen vil du samtidig blive indkaldt til fraflytningssyn af lejligheden (dag og tidspunkt vil fremgå af brevet). Ved fraflytningssynet vil der blive udfærdiget en flytterapport og samtidig vil du blive bedt om at aflevere nøgler mv.

Når lejemålet er opsagt, kan der ikke bruges penge fra vedligeholdelseskontoen. Kontoen følger lejemålet og overgår til den nye lejer, som så kan istandsætte lejemålet for de penge, der står på kontoen. Aftaler om brug af midler på kontoen for indvendig vedligeholdelse, som ikke allerede er udført, bortfalder ved din opsigelse

Efter synet har fraflytter ikke længere adgang til lejligheden.

Du skal aflevere lejligheden i den stand, som du modtog den i med undtagelse af den forringelse, der kan henføres til slid og ælde, og som ikke er omfattet af din vedligeholdelsespligt.

Indflytningsrapporten er dokumentation for, hvordan lejligheden så ud ved indflytning.

Inden synet foretages, skal lejligheden være tømt for indbo og rengjort. Hårde hvidevarer kan kun blive i lejemålet ved synet, hvis det er aftalt, at den nye lejer overtager hvidevarerne OG det er muligt at flytte indboet nok til at besigtige alle flader under og bag hvidevarerne.

Det samme gælder loft- og/eller kælderrum. Du har pligt til at fjerne egne installationer i eller forbedringer af lejligheden, medmindre andet

er aftalt med administrationen. Har du foretaget ændringer i lejligheden, må du kun fjerne disse, hvis lejligheden bringes i den stand, hvori du overtog den.

Såfremt du deltager i synet, skal du have udleveret en fysisk kopi af rapporten. Ønsker du af en eller anden grund ikke at deltage i synet skal rapporten sendes til dig inden for 14 dage efter synet.

Alle de krav, man vil gøre gældende mod dig - også eventuel misligholdelse - skal fremgå af fraflytningsrapporten, du vil ikke senere kunne blive mødt af yderligere krav, medmindre det kan dokumenteres, at de ikke kunne opdages ved synet.

Hvad gøres der typisk gældende i en fraflytningssituation?

De istandsættelsesarbejder, der kan påvirke flytteopgørelsen, lader sig ikke beskrive udførligt. Flytteopgøret er typisk baseret på et konkret skøn, hvor Huslejenævnet eller domstolene er afgørende instanser, hvis flytteopgøret udmunder i en konflikt mellem dig og Fonden.

Som eksempler på forhold, som lejer typisk vil skulle betale, kan nævnes:

- Håndværksmæssigt forkert udført arbejde
- Helligdage på malede flader
- Maling på gulve, grundet mangel på afdækning
- Forkert type maling
- Maling på stikkontakter og afbrydere
- Afslået maling
- Dybe ridser i gulve
- Bulet køkkenvask
- Køkkenborde anvendt som skærebræt
- Revnet wc sæde
- Revnet sanitet
- Skrabeskader fra husdyr
- Ekstraordinær rengøring af lejligheden (inventar, sanitet mv.)
- Defekte vinduesruder.
- Skader som følge af lejers manglende rettidig anmeldelse af behov for vedligeholdelse til udlejer

Afregning af lejemålet

Afregning af dit depositum og forudbetalt leje finder sted hurtigst muligt efter, at du er flyttet og har afleveret nøglerne til ejendomskontoret. Opgørelsen af dit varmeforbrug bliver sendt, så snart det ligger klart.

Husk at du selv skal framelde el og gas, dog tidligst når du ikke hæfter for lejemålet længere.