

Indflytning & vedligeholdelse

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 guide. Heri beskrives 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 guiden 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 og denne guide har ubesvarede spørgsmål, er du altid velkommen til at kontakte os. Du kan også søge svarene på vores hjemmeside..

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 "nyistandsat" eller "som beset".

Nyistandsat

Hvis du overtager lejligheden nyistandsat, er vægge, træværk og lofter nymalede, gulve er nybehandlede (ofte 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. Evt. gulvtæpper kan efter aftale udskiftes for egen regning.

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

Indflytning & vedligeholdelse

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.

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

For en god ordens skyld opfordrer vi dig til selv at gennemgå lejligheden ved overtagelse. 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 virker efter hensigten mv.

Efter overtagelsen af lejemålet, har du nu 14 dage til skriftligt at gøre opmærksom på evt. fejl og mangler. Herefter hæfter du som lejer for evt. fejl og mangler.

Er der væsentlige mangler i lejligheden, ordnes disse hurtigst muligt. 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.

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.

Indflytning & vedligeholdelse

Dette gør du blandt andet ved

- Jævnligt at lufte godt ud i lejligheden.
- Løbende at rense og rengøre gulv afløb, vandlås, 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.

Kort sagt - pas godt på tingene

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 vedligeholdelses forpligtelse. 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.

Indflytning & vedligeholdelse

Indvendig vedligeholdelse (Findes i over 90% af vore lejekontrakter)

Den indvendige vedligeholdelse - 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 i velvedligeholdet stand. 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 (findes kun i få lejekontrakter)

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. 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 velvedligeholdet, også bruges til andre vedligeholdelsesarbejder. Det kan fx være opsætning af fliser, udskiftning af køkkenbordplade eller blandingsbatterier.

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,

Indflytning & vedligeholdelse

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.

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 gashaner, håndvaske, wc-kummer, radiatorventiler, stikkontakter samt hårde hvidevarer. (forudsat de tilhører udlejer).

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. 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.

Der er i forbindelse med din lejekontrakt fremsendt et skema "hvem gør hvad" ved evt. pludselig opståede skader.

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.

Indflytning & vedligeholdelse

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, toilettet, 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.**

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 nylakerede og ofte også afslebne gulve. En nyistandsat lejlighed er som regel lige til at flytte ind i. Lejeren skal kun opsætte gardiner,

Indflytning & vedligeholdelse

lamper mv.

Ved lejemålets ophør skal lejereren 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.

Velvedligehold

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 nystandsset, 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 malerstandsættelse, 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.

Med venlig hilsen

Bolig & Erhvervsudlejning I/S

Bolig & Erhverv Randers Aps

U & H Jürgensen I/S