

Lejeforhold ved fraflytning

Indholdsfortegnelse

Istandsættelse	Side 3
Flyttesyn og fraflytningsrapport	Side 4
Ombygning eller ændringer	Side 4
Farver mht. til istandsættelse	Side 4
Omfang og kvalitet.....	Side 5
Rengøring af lejligheden.....	Side 5
WC og badevær.....	Side 6
Illustrationer	Side 7 - 10
Køkken	Side 11
Gulve, paneler, dørkarme m.v.	Side 11
Aftaler med ny lejer.....	Side 12
Aflevering og afregning	Side 12
Varmeregnskab.....	Side 13
Illustrationer	Side 14 - 15

Det koster penge at flytte... -også som lejer!

Udgifterne i forbindelse med en flytning afhænger bl.a. af, hvordan lejligheden i sin tid blev overtaget. Blev den overtaget som beset eller nystandsats? Udgangspunktet er, at lejligheden skal afleveres i samme stand, som den blev overtaget.

Endvidere afhænger det naturligvis af, hvordan og hvor godt du har vedligeholdt lejligheden i tidens løb. Prisen for flytningen kan også påvirkes af, om der er sket skader eller decideret misligholdelse af lejligheden.

Istandsættelse

Du har naturligvis ret til selv at istandsætte lejligheden, når du flytter, dog skal du være opmærksom på lejekontraktens beskrivelse af begrebet "istandsættelse" eftersom lejekontraktens beskrivelse af begrebet istandsættelse, går forud for andet. I nogle ejendomme skal alle istandsættelser udføres af momsregistrerede professionelle håndværkere - og må ikke udføres af beboeren selv. Spørg administrator før du går i gang.

Overtog du lejligheden nyistandsat var det let og billigt at flytte ind i sin tid. Derfor koster det som regel mere, hvis du skal fraflytte en lejlighed, der er overtaget nyistandsat, idet lejligheden nu skal afleveres i samme stand. Det betyder bl.a., at gulve, vægge, træværk og lofter skal istandsættes, så alt fremstår nyistandsat.

Det er vigtigt, at du gør dig klart hvad det er der kræves for at lejligheden kan afleveres i den rigtige stand. Blev lejligheden overtaget uistandsat skal den selvfølgelig ikke være i bedre stand ved fraflytningen. Men i den tid du har boet der, er der både ting der er gået i stykker og ting der har skullet vedligeholdes.

Det er altid dig som lejer der skal reparere de skader en lejlighed får når man bor i den. Er der ridser i gulvet eller lågen i køkkenskabet faldet af skal det repareres inden fraflytning.

Betaler du ikke til indvendig vedligeholdelse over din husleje er det også dig der er ansvarlig for at lejligheden bliver vedligeholdt med maling, hvidtning og tapetsering samt vedligeholdelse af gulve.

Du kan have lavet en mangelliste til udlejer inden 14 dage efter din indflytning, hvor du har angivet hvilke skader eller mangler der var ved lejemålet. Det er nu du skal finde den frem. Har du den ikke kan du måske få den fra administrator. De ting der står opgjort på listen skal du selvfølgelig ikke udbedre.

Det er vigtigt, at du går lejligheden kritisk igennem. Det gøres bedst når lejligheden er tømt. Du kan støtte dig til billeder og beskrivelser her i materialet.

På den måde har du mulighed for at istandsætte og evt. vedligeholde inden selve flyttesynet. Efter flyttesynet er det for sent, da du eller dine håndværkere da ikke har adgang til lejemålet længere.

Flyttesyn og fraflytningsrapport

Lejligheden skal normalt være tømt 10 dage før fraflytningen og der skal være aftalt flyttesyn med administrator. Hvis du selv ønsker at istandsætte lejligheden, skal arbejdet være afsluttet inden flyttesynet.

I forbindelse med flyttesynet gennemgås lejemålet sammen med dig. I ejendomme, hvor der er beboerrepræsentation, bliver en repræsentant for beboerrepræsentationen inviteret med til flyttesynet, hvis du ønsker det.

På en flytterapport noteres, hvad der skal laves i forbindelse med din fraflytning. Rapporten er opbygget logisk og overskueligt, og omfatter alle rum i lejligheden - og alle typer istandsættelsesarbejder.

Der skal som regel udføres arbejder både for din regning og for ejers regning.

Efter flyttesynet underskriver du flytterapporten. Underskriften er en bekræftelse på, at du har modtaget rapporten, og du får udleveret en kopi heraf.

Ombygninger eller ændringer i lejligheden

Hvis du har bygget om i lejligheden eller foretaget ændringer, bør du endvidere være opmærksom på, at vi normalt vil kræve, at lejligheden bringes tilbage i den stand og indretning, som da du overtog den.

Farver

Du skal være opmærksom på lejekontraktens formulering vedrørende farver. Som udgangspunkt, skal der vælges lyse neutrale farver - hvide nuancer. Farver på vægge og lofter er naturligvis flotte, men tiden ændrer folks holdninger til farvevalg, og folks smag er også forskellig.

Vi maler derfor generelt lofter og vægge hvide for at tilfredsstille de flestes ønsker. Derfor er det også et krav, at lejlighedens vægge og lofter ved fraflytning skal afleveres i lyse og neutrale farver.

Omfang og kvalitet

Hvis du selv står for istandsættelse, skal du være opmærksom på følgende. Det er vigtigt, at du kommer rigtigt i gang med arbejdet, og at du husker det hele. Ikke blot skal køkken og toilet/badeværelse være i orden, men også stue og værelser.

Det er også vigtigt, at dine istandsættelser skal være afsluttede inden flyttesynet. Og du skal være opmærksom på, at vi forbeholder os ret til at kassere de dele af arbejdet, der ikke lever op til god håndværksmæssig kvalitet. Maler du eksempelvis selv træværk og paneler, må der fx ikke være såkaldte »løbere«, hvor malingen tydeligt har samlet sig og er størknet. Sempelthen af hensyn til den nye beboer, der naturligvis også forventer, at tingene er i orden.

Når du skal male vægge eller paneler m.v., skal tingene have den korrekte forbehandling (afvaske/afrense, spartle, slibe) inden du starter, og du skal bruge den rigtige maling. Det er ikke nok at købe 10 liter af den billigste hvide maling. Du bør vælge en maling af god kvalitet, der dækker ordentligt, og som tåler at blive tørret af. Pris, kvalitet og de rigtige arbejdsmetoder er vigtige, hvis du vælger selv at male.

Går du selv i gang med at slibe og lakere gulvene, er det vigtigt, at du får grebet opgaven rigtigt an. Tal med fagfolk først. Kommer du

eksempelvis ved en fejl til at slibe, så der laves dybe fuger/ridser, så er det dig selv, der kommer til at erstatte de ødelagte gulve - og det kan blive en dyr affære. Det er også vigtigt, at du benytter den rigtige lak og giver gulvene det rigtige antal lakeringer. Også her er der en sammenhæng mellem pris, kvalitet og arbejdsmetoder.

Rengøring

Efter eventuelle istandsættelser skal du også huske at rengøre lejligheden.

Vær særligt opmærksom på den kalk der naturligt kommer i lejlighedens vådrum og køkken. Vandhaner, blandingsbatterier, WC-cisterner, brusekabiner, evt. badekar mv. Husk også, at fliser og anden belægning eller beklædning af vægge og gulve skal renses for kalk.

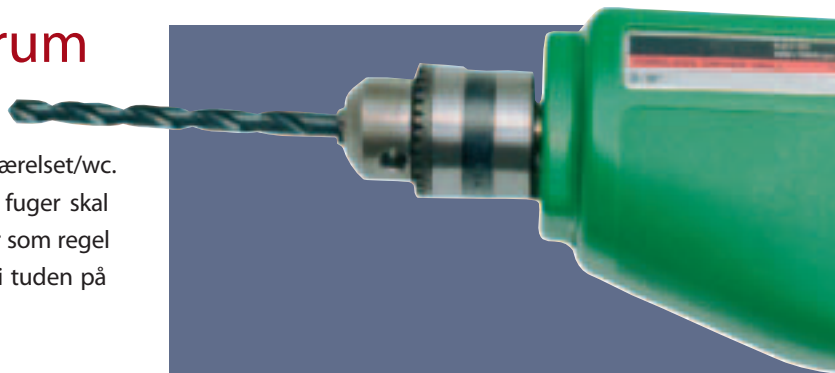
Gennemgang rum for rum

WC/ Badeværelse:

Det er særligt afkalkning der er problemet i badeværelset/wc. Både sanitet og armaturer samt gulve og fliser inkl. fuger skal være helt fri for kalk. Det kan lade sig gøre, men tager som regel noget tid. Typisk glemmes perlatorer ("Nettet" inde i tuden på armaturet), bruserhovedet og bruserslangen.

I selve WC skålen skal man helt op i vandlåsen for at rense. Det kan være nødvendigt at tømme vandet ud af toilettet for at kunne afkalke og rengøre tilstrækkeligt. Vær også opmærksom på at der under den øverste kant på WC-skålen typisk har samlet sig kalk.

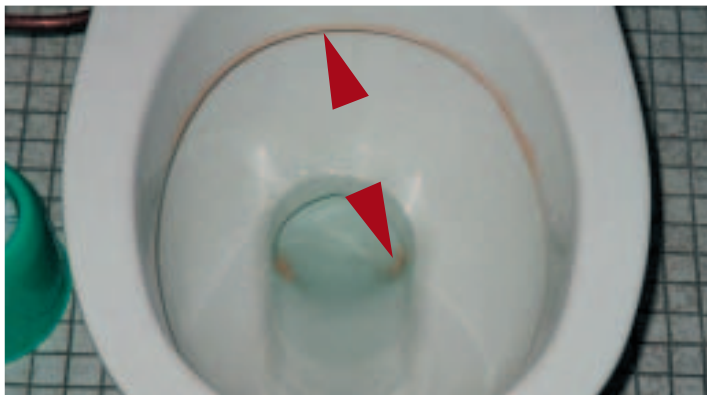
Spørg hos materialisten eller farvehandleren om egnede midler til afkalkning. Vær opmærksom på ikke at bruge midler og metoder der ridser overfladerne.



Her er toilettet rengjort og afkalket



Selv dette toilet kan rengøres og afkalkes.



Der mangler rengøring og afkalkning rundt i kanten og nede under vandspejlet.



Også gulvet skal afkalkes og rengøres.
Den knækkede rist skal selvfølgelig også skiftes.

Fliserne og fugerne imellem skal også afkalkes



Det kan godt komme af!

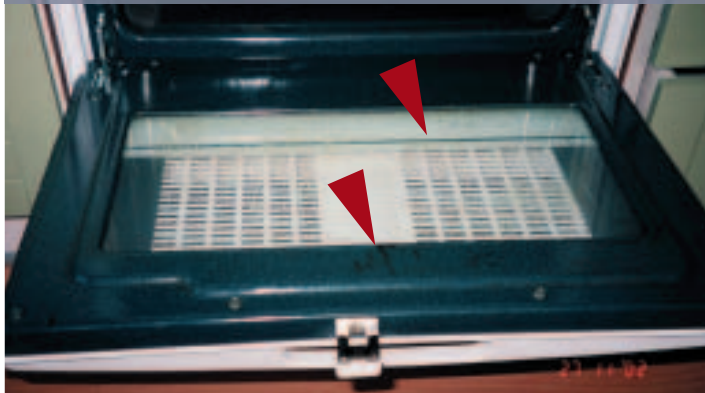


Håndvask og armaturer skal som her være helt rene og afkalkede.



Også indeni skal ovnen være ren.

Der er stadig et stykke arbejde at gøre



Skuffen er ren!



Skuffen under ovnen skal rengøres bedre

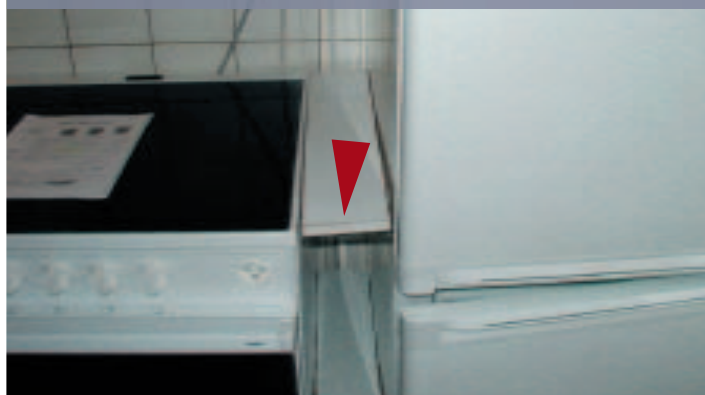


Ikke tilstrækkeligt afkalket.

Bordpladen skal være vedligeholdt



Det går ikke. Hylder mv. skal sidde fast og lige



Skabe og skuffer skal rengøres bedre



Køkken:

I køkkenet er rengøring af ovn, køleskab og øvrige hvidevarer den store opgave. Vores erfaringer siger, at køkkenet tit glemmes. Husk derfor at rense ovn / komfur - også inde bagved - og rengøre køleskabet. Men også skabene i køkkenet er steder der nemt overses. Husk også rengøring oven på køkkenskabene. Evt. skrammer fra gryder og lignende skal udbedes.

Bordplader skal være rene helt ind til skurelisterne og skal behandles som foreskrevet for det pågældende materiale. Eksempelvis må der ikke være afskalninger i lak behandlede borde ligesom olie-rede bordplader skal være behandlede og ensartet i overfladen.

Omkring blandingsbatterier og vask må der ikke være skade eller aftegninger efter vand. Armaturerne skal selvfølgelig afkalkes og perlatorer ("Nettet" inde i tuden på armaturet) skal være afkalkede eller nye.

Materialisten eller farvehandleren har også her gode råd til hvordan køkkenet bedst rengøres.

Gulve, paneler og dørkarme mv.

Også her henvises til evt. forskrifter i lejekontrakten. Gulve skal være vedligeholdte. Metoden er afhængig af materialet, men fælles er det, at der ikke må være slidmærker og at gulvene ikke må være uensartede i overfladen.

Maling af paneler og dørkarme er ligesom gulve indeholdt i den vedligeholdelse du evt. betaler til over din leje. Har du selv vedligeholdelsesansvaret skal du selvfølgelig selv betale for at de er pæne og velvedligeholdte.

Ud over vedligeholdelsen er det vores erfaring at man uværsligt kommer til at lave slagmærker og hakker samt andre lignende skader på paneler og dørkarme mv. Det er skader som skal repareres og bekostes af lejer.

Også slagmærker i radiatorer og tilløbende rør skal repareres.



Aftaler med ny lejer

Aftaler med tilflyttende lejer om evt. overtagelse af gardiner, persienner eller andet skal være skriftlige og underskrevet af begge parter. Aftalen skal medbringes ved flyttesynet. Selv om der foreligger en aftale er det ikke sikkert at udlejer godkender dette.

Aflevering og afregning

Alle nøgler, vaskekort, beboervejledninger m.v., som du har fået udleveret, skal du levere tilbage til varmemesteren. Vær i øvrigt opmærksom på at give os din nye adresse og gerne telefonnummer, så vi kan kontakte dig, når vi har den endelige afregning.

Der går som regel cirka 1-1 1/2 måned efter fraflytning eller ophør, til du kan forvente at modtage den endelige afregning vedrørende dit lejemål.

Dette skyldes ikke, at vi er langsomme. Men der kan sagtens gå flere uger, inden håndværkerne får sendt regningerne til os. Vi afregner naturligvis sagen lige så hurtigt, som det er muligt.

Varmeregnskab

Hvis du flytter midt i et varmeregnskabsår, skal du være opmærksom på, at den endelige afregning først kan finde sted, når ejendommens varmeregnskab er færdigt. Ejendommens varmeregnskabsår fremgår af lejekontrakten. Vi sørger naturligvis for at aflæse vand og varme, så du skal kun sørge for afmelding af el til det lokale belysningsvæsen.



Gulvtæpper skal fjernes medmindre der er en særlig aftale



Kontakter skal være afrensede og fri for fedt og maling.



Der må ikke være grå områder hvor lakken er slidt igennem.



Skade som lejer er ansvarlig for



Slagmærker skal udbedres



Slagmærker der skal repareres





EJENDOMSPARTNER

Tlf. 44 57 03 40

www.lea.dk