

Frederiksberg Boligfond

Fonden Arendal

Fonden Enghaven

Fonden Fuglevænget

Fonden Hvidkildegård

Fonden Rødegård

Fonden Søndergården

Fonden Vestergården

Fonden Vibehusene

Fonden Østergården

Indholdsfortegnelse

Forord	side 1
Begrebsbestemmelse. (Retsgrundlaget - Vedligeholdelsespligtens fordeling)	side 2
Indflytning.	
Praktiske regler ved indflytning.	side 3
Om Indflytning (Indflytningsdag – Overdragelse – Klage)	side 4
I Boperioden. (Lejekontrakter indgået før 1. juli 1994 eller efter 1.juli 1994) (Farvevalg)	side 5
Afsnit om Gulv behandling Anden vedligeholdelse, kvalitet - tilladelse)	side 6
Køkken – Toilet/bad – Værelser/stuer	side 7
Retningslinier for anvendelse af det lejede i boperioden.	
Entreer, stuer og værelser	side 8
Entreer, stuer og værelser	side 9
Entreer, stuer og værelser	side 10
Toiletter, badeværelser, køkkener og andre vådrum	side 11
Toiletter, badeværelser, køkkener og andre vådrum	side 12
Toiletter, badeværelser, køkkener og andre vådrum	side 13
Vinduer	side 14
VVS installationer	side 15
EL/gas-installationer autoriserede indgreb	side 16
Bygningsændringer	side 17
Haver, Altaner og udestuer	side 18
Råderet (lov om leje §62 A) (Forbedringer mod godtgørelse) (Lov –eller myndighedskrav til vedligeholdelse/forbedringer)	side 19
Fraflytning.	
Praktiske regler ved fraflytning	side 20
Fraflytning (Syn af lejlighed) (syn af lejlighed)	side 21

1.Udgave 9/1998
Revideret 6/2003

Forord

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

Denne håndbog er blevet til på baggrund af drøftelser i [PrivatBo's](#) Bestyrelse, ejendomsfunktionærernes samarbejdsudvalg samt forslag fra beboerrepræsentationer.

I februar 1996 afholdt [PrivatBo](#), Frederiksberg Boligfond og boligfondene Arendal, Enghaven, Fuglevænget, Hvidkildegård, Rødegård, Solgården, Søndergården, Vestergården, Vibehusene og Øster gården et fælles seminar over vedligeholdelses og flytteopgør. Der var ca. 100 deltagere, der repræsenterede bestyrelser, ejendomsfunktionærernes samarbejdsudvalg og beboerrepræsentationerne.

Der var enighed om, at man burde udarbejde et samlet sæt retningslinier, og denne håndbog er resultatet af seminaret og de efterfølgende høringer overfor ejendomsfunktionærernes samarbejdsudvalg og beboerrepræsentationerne.

Håndbogen indeholder en beskrivelse af reglerne om vedligeholdelse og flytteopgør samt de retningslinier, der anvendes ved administrationen 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.

Denne udgave er udført med ændringer bl.a. råderetssiderne er revideret på nogle punkter og ændret til "Retningslinier for anvendelse af det lejede i boperioden", de er nu indsat under "I boperioden". Praktiske regler er placeret under henholdsvis indflytning og fraflytning.

Sort tekst er ikke ændrede tekster, Røde markeringer er fjernet eller ændrede tekster, Blå markering er nye tekster.

Begrebsbestemmelse (Sammenskrevet og billede udeladt)

Retsgrundlaget

I lejeretten er den indvendige vedligeholdelse:

- maling
- hvidtning
- tapetsering

Al anden vedligeholdelse betegnes som udvendig vedligeholdelse.

Gulvlakering må sidestilles med maling.

Udskiftning af f.eks. køkkenbordsplade er udvendig vedligeholdelse, med mindre pladen er misligholdt. 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 vedligeholdelse. En sådan aftale vil være indføjet i lejekontrakten eller som et tillæg.

Vedligeholdelsespligtens fordeling

Udlejer har pligt til at vedligeholde det lejede. Hvis der ikke er fastsat andet i lejekontrakten eller som tillæg hertil, så bærer udlejer dermed risikoen for det lejedes forringelse og undergang.

Har lejeren den indvendige vedligeholdelse efter aftale i lejekontrakten eller tillæg til denne, skal lejeren forny tapet, hvidtning og maling så ofte, at lejligheden til enhver tid er i god vedligeholdet stand.

Det betyder, at udlejer altid bærer risikoen for slid og ælde.

Lejeren skal dog på egen bekostning sørge for at vedligeholde og forny låse og nøgler. Hvis lejeren ikke opfylder pligten inden 8 dage efter, at han er blevet opfordret til det, kan man istandsætte på lejerens regning.

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 og 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.

Praktiske regler ved indflytning

På indflytningsdagen – **som regel den første hverdag i måneden –**
som regel den første hverdag i måneden, efter den 1. evt. 15.

Skal de henvende Dem på ejendomskontoret, medbringende lejekontrakt samt bevis på, at indskud er betalt. Herefter får De udleveret nøgler til lejemålet.

De må acceptere, at der i den første del af boperioden udføres arbejder i lejligheden. Ejendomskontoret bestræber sig på, at disse arbejder udføres hurtigst muligt, inden 14 dage.

Når de er flyttet ind og har gået boligen igennem, skal De rette henvendelse til ejendomskontoret, **inden 14 dage**, for at få foretaget indflytningssyn. Ved dette syn udfyldes en indflytningsrapport, hvorpå der påføres eventuelle fejl og mangler, der ikke udbedres.

I den lejlighed, de nu flytter ind i er der vedligeholdelseskonto. Beløb på denne konto er beregnet til at vedligeholde lejemålet med ved indflytning og i boperioden.

De kan vælge selv at gøre lejligheden i stand, eller De kan få en professionel maler til at udføre arbejdet.

De skal huske, at alle bilag/regninger skal være specificerede og inklusive moms.

Alle vedligeholdelsesarbejder, der skal betales over vedligeholdelseskontoen, skal synes og godkendes af ejendomskontoret.

Har De problemer omkring lejemålet, skal De kontakte ejendomskontoret i kontortiden eller rette henvendelse til administrationen på telefon 3311 2080.

I de fleste ejendomme er der fællesvaskeri.

Det er kun tilladt at bore banke i dagtimerne og ifølge husordenen.

Husk at kontakte Belysningsvæsenet/forsyningsvirksomhederne for at få åbnet for tilmelding til lys og gas, og foretage nødvendige foranstaltninger for eventuel aflæsning af varmen.

Husk at kontakte Belysningsvæsenet/forsyningsvirksomhederne for tilmelding til lys og gas, de vil blive kontaktet af aflæsningsfirmaet, for aflæsning af varmemålere.

Vi håber, at De vil befinde Dem godt i Deres nye lejlighed.

Med venlig hilsen
PrivatBo

På indflytningsdagen – som regel den første hverdag i måneden - henvender lejerer sig på ejendomskontoret, medbringende lejekontrakt samt bevis på, at indskud er betalt. Beviset er poststempelt indbetalingskort eller bevis, udstedt af [PrivatBo](#).

Udlejer skal stille det lejede til lejerens rådighed i god og 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.

I forbindelse med lejerens overtagelse af lejligheden udføres der indflytningssyn.

Beboerrepræsentationen skal indkaldes til indflytningssyn. I ejendomsfunktionærhåndbogen findes formularer til brug for dette.

Der udarbejdes indflytningsrapport over lejemålet, der underskrives af ejendomsfunktionæren og den nye lejer, Formular hertil er optrykt i ejendomsfunktionærhåndbogen.

I indflytningsrapporten noteres eventuelle fejl og mangler.

Kopi af rapporten sendes til beboerrepræsentationen og den nye lejer.

Lejligheden overdrages normalt uden istandsættelse. Er der ved den tidligere lejers fraflytning konstateret behov for istandsættelse, vil disse arbejder blive iværksat snarest muligt.

Lejer skal således acceptere, at der i de første 14 dage af boperioden udføres arbejder i lejligheden. Ejendomskontoret skal bestræbe sig på, at arbejdet udføres hurtigst muligt og med mindst mulig gene for lejerer.

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

Hvis lejerer vil klage over mangler ved det lejede, skal det ske skriftligt senest 2 uger efter lejeforholdets begyndelse. Overholdes fristen ikke, så mister lejerer mulighed for at få:

afhjælpning af mangler,
forholdsmæssigt afslag i lejen,
erstatning.

Dette gælder dog kun, hvis lejerer ved sædvanlig agtpågivenhed, burde have opdaget manglen.

Som nævnt ovenfor er det udlejerens, der har den indvendige vedligeholdelsespligt, medmindre andet er aftalt med lejerens.

Lejekontrakter Indgået før 1.7.1994

Hvis der er indgået lejekontrakt før 1. juli 1994, kan lejeren have valgt at bevare den indvendige vedligeholdelsespligt i h.t. lejelovens § 20, der i så fald har følgende indhold:

”Lejeren skal i lejeperioden foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse, nøgler og ruder og holde vand- og gasinstallation og el-afbrydere 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/hendes forsømmelse”.

Lejekontrakter indgået 1.7.1994 og derefter

Er der indgået lejekontrakt efter den 1.juli 1994, skal lejer i h.t. Lejelovens § 20 foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler.

Det er meget *vigtigt*. at ejendomsfunktionæren er opmærksom på forskellen mellem ”nye og gamle” vedligeholdelsesregler, Når det vurderes, om ejendommen eller lejeren skal betale en given vedligeholdelse, skal kontrolleres, hvilken ordning lejeren er omfattet af. Det kan konstateres ved gennemsyn af de lister over beboere, der er udsendt af [PrivatBo](#).

Lejlighedens vedligeholdelseskonto er til brug for vedligeholdelse af:

- tapet
- hvidtning
- maling (herunder gulvlakering)

-hverken mere eller mindre

Farver

Ved vedligeholdelsesarbejder accepteres kun hvidt eller lyse pastelfarver – på vægge, lofter og træværk. Vinduer accepteres kun i hvidt.

Ved lyse pastelfarver forstås alle farvenuancer iblandet minimum 70 % hvid maling.

Ved lyse pastelfarver forstås alle farvenuancer, som kan dækkes helt, ved overmaling med to gange hvid maling.

men ved fraflytning skal farverne være hvide eller lyse pastelfarver, jf. ovenstående.

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

Gulve

Ludbehandlede gulve accepteres ikke.

Gulvene skal være lakbehandlet med klar lak. Ønsker lejereren at afslibe gulvene, skal der forinden arbejdet påbegyndes, indhentes godkendelse fra ejendomskontoret.

Anden vedligeholdelse Lejereren har ret til **at kræve** anden vedligeholdelse over vedligeholdelseskontoen. Hvis der står mere end 3 års hensættelser (**indbetalinger**) på vedligeholdelseskontoen, kan det beløb, der overstiger de 3 års hensættelser bruges.

Der er tale om rimelige og hensigtsmæssige arbejder, og **det er en betingelse at lejligheden er vel vedligeholdt - indvendigt, samt at ejendomsmesteren syner lejligheden inden arbejdet udføres.**

Som eksempler på ”anden vedligeholdelse” kan nævnes istandsættelse af køkken, badeværelse eller afhøvling af gulve. Hverken uopsætlige arbejder - arbejder, der skal udføres med henblik på at undgå, at ejendommen beskadiges – eller forbedringsarbejder er omfattet af bestemmelsen.

Følgende arbejder er tilladt at udføre som ”anden vedligeholdelse”. For nogle arbejder kræves, at der er ansøgt og meddelt tilladelse fra **PrivatBo**, før arbejdet sættes i gang markeret (A) – (E).

Se nedenfor:

Alt arbejdet skal udføres håndværksmæssigt og VVS & El arbejder skal være autoriserede håndværkere.

Køkken

Opsætning af fliser på vægge (A – skal være håndværksmæssigt korrekt udført).
Ny gulvbelægning (E).
Udskiftning af køkkenvask (E).
Udskiftning af køkkenbord (E).
Udskiftning af blandingsbatteri (E).
Udskiftning af el-kontakter (E).
Installation af til opvaskemaskine (A).

Toilet/bad

Etablering af afløb (A)
Opstilling af brusekabine (A)
Opsætning af fliser vægge (E)
(A – skal være håndværksmæssigt korrekt udført).
Lægning af gulvklinter (A – skal være håndværksmæssigt udført) (E).
Modernisering af toilet/bad (A).
Udskiftning af håndvask (E).
Udskiftning af toilet (E).
Installation af til vaskemaskine. (A)

Gulv og vægbeklædning i vådrum skal udføres i h.t. gældende Bygningsreglement og anvisninger fra statens Byggeforsknings-Institut (SBI-anvisninger). Arbejdet skal udføres, så fugtpåvirkninger, mekaniske og kemiske påvirkninger kan undgås. Gulve og Vægge skal være vandtætte, bl.a. ved samlinger tilslutninger, rørgennemføringer og lignende.

Værelser/stuer.

Nedtagning af skillevægge (A)
Udskiftning og forøgelse af stikkontakter (E)
Afslibning af gulve (A) (E)
Opsætning af HPFI-relæ (E)
Brandsikring efter lejerens eget ønske (A)

Syn af vedligeholdelsesarbejder.

Alle arbejder, der dækkes over vedligeholdelseskontoen, skal synes og godkendes af ejendomskontoret.

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

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

Alle faktura skal indeholde moms og CVR nummer.

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

For alle arbejder, der finansieres over vedligeholdelseskontoen gælder af bilag/regninger skal være specificeret og indeholde momsbeløb, såvel ved udgifter til tapet, hvidtning og maling samt håndværkerregninger, Bilag/regninger, der er ældre end 6 måneder, kan ikke godkendes.

Beløb til hjælpemidler 20 % max 250,00 kr

Lejeren kan foretage forbedringer mod godtgørelse. Der er tale om Brug af råderetten samt muligheden for at aftale med udlejer om forbedringsarbejder i lejligheden. For alle disse arbejder gælder, at lejeren forudgående skal have anmeldt til eller have indgået aftale med PrivatBo om arbejdernes udførelse.

Forbedringer mod godtgørelse

anvendelse af det lejede I boperioden.					
Entreer, Stuer og værelser.	Tilladt	Tilladt, men skal evt. reableres for lejers regning ved fraflytning	Ikke tilladt	Tilladelse skal indhentes på ejendoms kontor	Tilladelse skal indhentes hos administrationen
Lofter					
Farveændring, lyse pastelfarver	☺				
Andre farver i boperioden		☹	☹		
Beklædning af lofter med tapet			☹		
Beklædning af lofter med glasfilt	☺				
Beklædning af lofter med gipsplader					☹
Solidt fastgjorte og velfungerende gardinstænger med glidere -fastgjort på væg eller loft	☺				
Gardinstænger i loft eller væg		☹			
Beklædning af lofter med Glasvæv			☹		
Vægge					
Farveændring, lyse pastelfarver	☺				
Andre farver i boperioden			☹		
Strukturmalning på vægge			☹		
Maling af tapetserede vægge, hvor tapeter ikke er beregnet til maling		☹			
Malet savsmuldstapet, "Rutex og strukturtapet	☺				
Vinyltapeter og Glas væv	☺				
Opsætning af Glas væv	☺				
Tapet (standard) med overlæg på max 2 m/m	☺				
Et enkelt lag standardtapet, som gør det ud for grundpapir, når det er korrekt udført, fastsiddende og med afslebne samlinger	☺				
Normalt forekommende bore og sømhuller i tapeter og malede vægge	☺				
Træbeklædning på vægge			☹		
Døre					
Farveændringer, lyse pastelfarver	☺				
Andre farver i boperioden		☹	☹		
Udskiftning af dørhåndtag		☹			
Nedslidt, men intakt malingslag	☺				
Afsyring af døre			☹		
Afsyring/Ludbehandling af døre			☹		
Ny dør (som oprindelig type)					☺
Ny dør	☺				

Sort tekst er ikke ændrede tekster, Røde markeringer er fjernet eller ændrede tekster, Blå markering er nye tekster.

Retningslinier for anvendelse af det lejede					
--	--	--	--	--	--

i boperioden.					
Entreer, stuer og Værelser	Tilladt	Tilladt, men skal evt. retableres for lejers regning ved fraflytning	Ikke tilladt	Tilladelse skal indhentes på ejendoms kontor	Tilladelse skal indhentes hos administrationen
Gulve					
Lakering uden om tæpper og møbler.			⊗		
Opkogning af gulvlak			⊗		
Farveforskelle i laklag efter tæpper/løbere o.lign.	☺				
Gulvafslibning med efterfølgende lakering				☺	
Ludbehandlede Gulve			⊗		
Malede gulve (oprindeligt lakerede)			⊗		
Fastsiddende påsømmede tæpper			⊗		
Manglende fejllister			⊗		
Linoleums/Korkbelægning i entre	☺				
Linoleumsbelægning i entre	☺				
Linoleumsbelægning i stuer eller værelse			⊗		
Pålægning af fliser og kakler			⊗		
Pålægning af linoleum/korkfliser				☺	
Sandlister, karme m.v.					
Farveændringer, lyse pastelfarver	☺				
Andre farver i boperioden		☹	⊗		
Afsyring af de oprindelige malede fodlister, karme og indfatninger			⊗		

Sort tekst er ikke ændrede tekster, Røde markeringer er fjernet eller ændrede tekster, Blå markering er nye tekster.

Retningslinier for anvendelse af det lejede					
--	--	--	--	--	--

i boperioden.					
Toiletter, badeværelser, Køkkener og andre vådrum.	Tilladt	Tilladt, men skal evt. retableres for lejers regning ved fraflytning	Ikke tilladt	Tilladelse skal indhentes på ejendoms kontor	Tilladelse skal indhentes hos administrationen
Lofter					
Farveændringer, lyse pastelfarver	☺				
Andet farvevalg i boperioden			☹		
Beklædning med Glasfilt	☺				
Beklædning med Glasvæv			☹		
Tapetbeklædning af lofter			☹		
Vægge					
Strukturmalning på vægge			☹		
Farveændring, lyse pastelfarver	☺				
Andet farvevalg i boperioden			☹		
Malet strukturtapet	☺				
Vinyl & Glasvæv	☺				
Hessianbeklædning			☹		
Beklædning med Glasvæv	☺				
Strukturmalning			☹		
Tapetsering på oprindelig malet overflade med vaskbart tapet			☹		
Tapet (standard) med overlæg på max 2 m/m kun køkken	☺				
Tapetsering enkeltlag som gør det ud for grundpapir kun køkken	☺				
Normalt forekommende bore- og sømhuller i vægge	☺				
Træbeklædning på vægge			☹		
Borehuller i fliser			☹		
Borehuller i fuger		☺			
Vinyl & Klæbemærker på fliser			☹		
Maling af fliser ved certificeret maler					☺
Opsat udstyr udover standard (sæbeholdere o.l.), såfremt det er funktionsdygtigt stand	☺				
Glasvæv på køkkenvægge	☺				
Vinylbeklædning uden på fliser			☹		

Sort tekst er ikke ændrede tekster, Røde markeringer er fjernet eller ændrede tekster, Blå markering er nye tekster.

Retningslinier for anvendelse af det lejede					
--	--	--	--	--	--

i boperioden.					
Toiletter,badeværelser, Køkkener og andre vådrum.	Tilladt	Tilladt, men skal evt. retableres for lejers regning ved fraflytning	Ikke tilladt	Tilladelse skal indhentes på ejendoms kontor	Tilladelse skal indhentes hos administrationen
Døre					
Farveændring, lyse pastelfarver	☺				
Andet farvevalg i boperioden		☹	☹		
Tapetserede dørlader m.v.			☹		
Afsyring af døre			☹		
Nye døre (som oprindelig type)					☺
Nagel fast bord og skabsinventar					
Farveændring, lyse pastelfarver	☺				
Andet farvevalg i boperioden		☹	☹		
Maling af ikke i forvejen malede borde og skabsinventar				☺	
Tapetserede skabssider og skabslåger			☹		
Afsyring skabslåger			☹		
Afsyring af Døre			☹		
Matslidt overflade	☺				
Mindre skæremærker i belægningen	☹		☹		
Brune eller mørke ring efter varme genstande (gryder o.lign.)		☹	☹		
Gulve					
Farveforskelle i laklag efter tæpper/løbere o.lign.	☺	☹			
Gulvafslibning med efterfølgende lakering				☺	
Malede gulve (oprindelige lakerede)			☹		
Malede betongulve				☺	
Malet terrassogulv			☹		
Fastsiddende påsømmede tæpper			☹		
Manglende fejelister			☹		
Linoleums/korkbelægning i køkken	☺				
Pålægning af linoleums/korkfliser entre	☺				

Sort tekst er ikke ændrede tekster, Røde markeringer er fjernet eller ændrede tekster, Blå markering er nye tekster.

Retningslinier for anvendelse af det lejede					
--	--	--	--	--	--

i boperioden.					
Toiletter, badeværelser Køkkener og andre vådrum	Tilladt	Tilladt, men skal evt. retableres for lejers regning ved fraflytning	Ikke tilladt	Tilladelse skal indhentes på ejendoms kontor	Tilladelse skal indhentes hos administrationen
Sandlister og karme					
Farveændringer, lyse pastelfarver	☺				
Andet farvervalg i boperioden		☹	⊗		
Afsyring af de oprindelig malede fodpaneler, karme og indfatninger			⊗		
Vaske-, opvaskemaskine og tørretumbler					
Installation af vask-, opvaskemaskine og tørretumbler					☺
Håndvaske, toilet kummer og cisterner					
Beskadiget overflade på grund af manglende rengøring (herunder misfarvning)			⊗		
Beskadiget overflade f.eks. på grund af syrepåvirkning og lignende			⊗		
Mindre skader i overflade forårsaget af almindeligt brug	☺				
Krakeret overflade	☺				
Revner, der ikke skyldes krakelering			⊗		
Skader, der skyldes manglende rapportering til ejendoms kontoret			⊗		

Sort tekst er ikke ændrede tekster, Røde markeringer er fjernet eller ændrede tekster, Blå markering er nye tekster.

Retningslinier for anvendelse af det lejede i boperioden.					
--	--	--	--	--	--

Vinduer	Tilladt	Tilladt, men skal evt. retableres for lejers regning ved fraflytning	Ikke tilladt	Tilladelse skal indhentes på ejendoms kontor	Tilladelse skal indhentes hos administrationen
Vinduesrammer/karme					
Farveændring, kun hvidmalede (ikke tilladt på plast)	☺				
Ubehandlede vinduesplader			⊗		
Borehuller i plastvinduer			⊗		
Opsætning af vindueskarmeplade	☺				
Udskiftning af vindueskarmeplade	☺				
Maling af vinduesplade (marmor – fliser)			⊗		
Fortsatsvinduer					
Farveændring, kun hvidmalede	☺				
Ubehandlede trærammer					
Lakerede trærammer	☺				
Opsætning af vindueskarmeplader	☺				
Udskiftning af vindueskarmeplader	☺				
Hængsler og Beslag					
Udskiftning af hængsler og beslag	☺				
Maling af hængsler og beslag	☺				
Manglende hængsler			⊗		

Sort tekst er ikke ændrede tekster, Røde markeringer er fjernet eller ændrede tekster, Blå markering er nye tekster.

Retningslinier for anvendelse af det lejede i boperienden					
--	--	--	--	--	--

VVS installationer	Tilladt	Tilladt, men skal evt. reableres for lejers regning ved fraflytning	Ikke tilladt	Tilladelse skal indhentes på ejendoms kontor	Tilladelse skal indhentes hos administrationen
Koldt- og varmtvandshaner Blandingsbatterier					
Skader, der skyldes manglende rapportering til ejendoms kontoret			⊗		
Udskiftning, udføres af aut.-VVS				☹	
Brusere					
Skader, der skyldes manglende rapportering til ejendoms kontoret			⊗		
Montering af brusehoved med afbryder (brusestop)			⊗		
Radiatorer					
Farveændring, lyse parstelfarver	☺				
Andet farvevalg i boperioden			⊗		
Skader der skyldes manglende rapportering til ejendoms kontoret (f.eks. vandskader på gulv)			⊗		
Flytning af radiator			☹	☹	
Opsætning/nedtagning af radiator			☹	☹	

Sort tekst er ikke ændrede tekster, Røde markeringer er fjernet eller ændrede tekster, Blå markering er nye tekster.

Retningslinier for anvendelse af det lejede i boperioden					
---	--	--	--	--	--

El/gas-installationer (autoriserede indgreb jf. lovgivningens regler)	Tilladt	Tilladt, men skal evt. reableres for lejers regning ved fracflytning	Ikke tilladt	Tilladelse skal indhentes på ejendoms kontor	Tilladelse skal indhentes hos administrationen
Målere og HPFI-relæer. ved autoriserede håndværkere			⊕		
Udsiftning af eksisterende afbryderkontakter. samt stikkontakter	☺				
Beskadigede- herunder overmalede dæksler, kontakter o.s.v.			⊕		
380 volt installation			⊕		
Flytning/nedtagning af gasmåler				☺	

Sort tekst er ikke ændrede tekster, Røde markeringer er fjernet eller ændrede tekster, Blå markering er nye tekster.

Retningslinier for anvendelse af det lejede i boperioden					
---	--	--	--	--	--

Bygningsændringer	Tilladt	Tilladt, men skal evt. retableres for lejers regning ved fraflytning	Ikke tilladt	Tilladelse skal indhentes på ejendoms kontor	Tilladelse skal indhentes hos administrationen
Nedrivning af vægge					☹
Opsætning af vægge					☹
Blænding af døre					☹
Flytning af døre					☹
Etablering af dørhul					☹
Køkkenmodernisering					
Ændring af køkkenbordshøjde	☺			☺	
Badeværelsesmodernisering					☹
Opsætning af brusekabine					☹
Installation af opvaskemaskine					☹
Installation af Vaskemaskine					☹
Installation af tørretumbler					☹
Synlig installation uden på hus			☹		
Antenner TV-Parabol-Radio på taget			☹		☺

Sort tekst er ikke ændrede tekster, Røde markeringer er fjernet eller ændrede tekster, Blå markering er nye tekster.

Retningslinier for anvendelse af det lejede i boperioden					
	Tilladt	Tilladt, men	Ikke	Tilladelse skal	Tilladelse skal

Haver, Altaner og Udhuse,		skal evt. reableres for lejers regning ved fraflytning	tilladt	indhentes på ejendoms kontor	indhentes hos administrationen
Opføre fritstående udestue					☹
Opføre udestue i forbindelse med skure og bygninger					☹
Lukke åben terrasse ved tilbygning					☹
Opføre fritstående drivhus					☹
Opføre drivhus i forbindelse med skure eller tilbygning					☹
Lukning af Altaner.					☹
Opsætning af skærmvægge.					☹
Opføre altan					☹
Altangulv males med betonmaling.	☺				
Anden maling			☹		

Sort tekst er ikke ændrede tekster, Røde markeringer er fjernet eller ændrede tekster, Blå markering er nye tekster.

Råderetten Lov om leje § 62A

Lejeren kan foretage forbedringer mod godtgørelse. Der er tale om brug af Råderetten samt muligheden for at indgå aftale med udlejer om forbedringsarbejder i lejligheden. For alle disse arbejder gælder, at lejeren forudgående skal have indgået aftale med PrivatBo om arbejdernes udførelse.

Råderetten giver lejeren ret til følgende forbedringer m.v. i lejligheden:

*energibesparende foranstaltninger, herunder efterisolering, fortsatsvinduer, termostatventiler og lignende.

- *andre ressourcebesparende foranstaltninger, f.eks. vandbesparende foranstaltninger.
- *etablering, forbedring og renovering af bad, wc og køkkener samt flytning, fjernelse og opsætning af skillevægge, som nødvendiggøres heraf.
- *tekniske installationer, herunder el-installationer.
- *energibesparende foranstaltninger, herunder termostatventiler, Vandbesparende foranstaltninger som dobbelt skyl toilet, o.s.v.
- *Etablering, forbedring og renovering af bad, wc og køkkener samt flytning, fjernelse og opsætning af skillevægge, som nødvendiggøres heraf.
- *tekniske installationer, herunder el-installationer.

Det bemærkes, at hårde hvidvarer normalt ikke hører til lejligheden, og derfor heller ikke er omfattet af råderetten!

Før lejereren kan gøre brug af råderetten, skal forbedringsarbejdet anmeldes til PrivatBo. Senest 6 uger efter anmeldelsen skal PrivatBo komme med en eventuel indsigelse over arbejderne. PrivatBo kan modsætte sig råderetsarbejder, hvis ”vægtige grunde” taler for det, f.eks. såfremt der er tale om luksusbetonede og særlig energiforbrugende arbejder, samt arbejder som ejendommens installationer ikke vil kunne magte installeret.

Kvalitetskrav

Alle forbedringsarbejder skal synes af ejendomsinspektøren.

Som bilag til denne håndbog er der vedligeholdelsesvejledninger, der kan udleveres til de beboere, der ønsker at vide nærmere, hvordan man vedligeholder sin lejlighed. Der er dog følgende kvalitetskrav i forbindelse med vedligeholdelse og/eller forbedringer af lejligheden:

Minimumsstandard for arbejder

- *Håndvask og wc som IFØ eller Gustavsberg.
- *VVS amatører VA godkendte som Børma eller Grohe
- *Køkkenvask som Juvel eller Panda
- *Køkkenelementer som HTH standard
- *Gulvbelægning i køkken
- (træ); som Pergo
Linoleum: GSO-klasificeret, 3,2 m/m med svejste samlinger.
(med undergulv)
- *Trægulvbelægning i stuer mv;
ovenpå eksisterende gulv som Junckers 12 m/m massiv
- *Gulvstifter i bad som Mettlack 50x50
- *Vægfliser som RAKO. Der skal forefindes ekstra fliser til reparationsarbejder

Alt i henhold til skriftlig tilladelse fra administrationen.

Lov-eller myndigheds- Krav til vedligeholdelse /forbedring

Bygningsreglementet skal overholdes. Lejer skal selv betale omkostningerne ved indhentelse af myndighedsgodkendelse m.v.
Gasudstyr, Gasapparatdirektivet samt gasværkernes krav til brug af udstyr skal overholdes.
Gasudstyr anskaffelse, installation samt brug i henhold til gældende love.

Praktiske regler ved fraflytning

Der er mulighed for at få foretaget et vejledende førsyn, hvis De er interesseret i at foretage eventuelle vedligeholdelses/reparationsarbejder selv.

Når lejemålet er opsagt, kan der ikke bruges penge fra ved ligeholdelseskontoen. Kontoen følger lejemålet og overgår til den nye lejer, som så kan istandsætte lejemålet for de penge, der står på kontoen.

Opsigelse af lejemålet skal altid ske skriftligt. Opsigelsen skal være underskrevet af den, der står på kontrakten samt af dennes ægtefælle/samlever.

Henvend Dem på ejendomskontoret for at aftale tid for syn af leje-målet. Sker dette ikke, vil ejendomskontoret indkalde til syn.

De har ikke adgang til lejemålet, efter at det er synet.

Inden fraflytningssynet foretages, skal lejemålet være rengjort og tømt for inventar. Dette gælder også for eventuelle loft-og/eller kælderrum.

Alle nøgler samt vaskelås skal afleveres til ejendomskontoret senest ved fraflytningssynet.

Administrationen bestræber sig på, at afregning for lejemålet er færdig inden for 6 uger.

Inden De forlader lejemålet, skal De afmelde el og gas hos belysningsvæsenet/forsyningsvirksomhederne. **samt foretage nødvendige foranstaltninger for evt. aflæsning af varme. Aflæsning af varmemålere vil PrivatBo sørge for.**

De skal lade lynkobling og slange sidde tilbage, når De afmonterer komfuret.

Hvis De ønsker, at PrivatBo skal forsøge at udleje boligen før udløbet af den normale 3 måneders opsigelsesperiode, opkræves et gebyr på 200 kr.

Vi håber, De har været tilfreds med at bo i ejendommen.

Med venlig hilsen
PrivatBo

Fraflytning

Det bemærkes, at den lejer der skal fraflytte, skal give adgang for boligsøgen til at besigtige lejligheden. Lejeren fastsætter tidspunk-

tet, men det skal være mindst 2 timer hver anden hverdag på et tidspunkt, der er bekvemt for besigtigelse. Ejendomsfunktionæren Deltager i besigtigelsen, når lejerer ikke er repræsenteret.

Lejeren skal være fraflyttet senest kl 12.00. Det lejede skal afleveres i den stand, som lejeren modtog det i – med undtagelse af den forringelse, der kan henføres til slid og ælde, og som ikke er omfattet af lejerenes vedligeholdelsespligt (se vedligeholdelsespligt i boperioden med ”nye og gamle” lejekontrakter), samt mangler, som det påhviler udlejer at udbedre (se vedligeholdelsespligt i boperioden).

Det kan ikke ved aftale pålægges lejeren at bringe det lejede i bedre stand, end hvori lejligheden blev overtaget. Som dokumentation for lejlighedens stand ved indflytning anvendes indflytningsrapporten. **Under fraflytningsforretningen udarbejdes der et endeligt flytteop-gør over lejers/udlejers vedligeholdelsesforpligtelser, sådan som de indholdesmæssigt er beskrevet ovenfor.**

Syn

Der gennemføres et fraflytningssyn. Lejeren skal orienteres om, at der er mulighed for at lade beboerrepræsentationen deltage i synet. Hvis lejeren ønsker dette, indkaldes beboerrepræsentationen med et rimeligt varsel til at deltage i synet. Se blanketter til brug for det i ejendomsfunktionærhåndbogen. Kopi af fraflytningsrapporten sendes til beboerrepræsentationen.

Under fraflytningsforretningen udarbejdes der et endeligt flytteop-gør over lejers/udlejers vedligeholdelsesforpligtelser, sådan som de indholdesmæssigt er beskrevet ovenfor.

Møder lejeren ved en person, der hævder, at der er givet den pågældende fuldmagt til at deltage i synet, skal der sikres dokumentation for, at vedkommende kan repræsentere fraflytter.

Inden synet foretages, skal lejligheden være tømt for inventar og rengjort. Det samme gælder loft og/eller kælderrum.

Alle nøgler og vaskelåse afleveres til ejendomskontoret ved fraflytningssynet.

Der er mulighed for at få foretaget førsyn, hvis lejeren selv vil udføre arbejdet inden fraflytningen. Når lejemålet er opsagt, kan der ikke anvendes midler fra vedligeholdelseskontoen.

Under selve synet indfører man de forhold i fraflytningsrapporten, der kan få betydning for fraflytteopgørelsen. Hvis ejendommen skal udbedre forhold i lejligheden, bør dette fremgå tydeligt i rapporten, således at den fraflyttende lejer ikke får den opfattelse, at der skal istandsættes udover lejerens forpligtelse hertil.

Lejeren har pligt til at fjerne hans indførelse af installationer i eller forbedringer af lejligheden, medmindre andet er aftalt med PrivatBo. Er der foretaget ændringer i lejligheden, må lejeren kun fjerne disse, hvis lejligheden bringes i den stand, hvori han overtog den. Se ovenfor om vedligeholdelse i boperioden – råderet og aftaler om forbedringer.

Normalt underskriver lejeren og ejendomsfunktionæren rapporten, når synet er færdigt. Det har ingen juridisk betydning, hvis fraflytter nægter at underskrive. En underskrift er på ingen måde fraflytters accept af de afkrydsede og noterede forhold i rapporten.

Efter synet har fraflytter ikke længere adgang til lejligheden.

De istandsættelsesarbejder, der kan påvirke flytteopgøret, 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 fraflytter og udlejer.

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, ved malerarbejde.
- forkert type maling.
- Maling på el-kontakter og ledninger.

*afslået maling.

*dybe ridser i gulve.

*bulet køkkenvask.

*Køkkenbord anvendt som skærebænk.

*revnet wc sæde

*revnet sanitet.

*skrabskader fra husdyr

*ekstraordinær rengøring af lejligheden.(inventar,sanitet m.v.).