



AUNBØL A/S



Lejerforhold **ved fraflytning**

Istandsættelseside 3

Flyttesyn og fraflytningsrapport ..side 4

Ombygning eller ændringerside 4

Farver mht. til istandsættelseside 4

Omfang og kvalitet.....side 5

Rengøring af lejligheden.side 5

Aflevering og afregningside 6

Varmeregnskabside 6

Eksempler side 7 - 10

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 nyistandsat? 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.

Ved fraflytning må lejer ikke smide møbler, papkasser, tæpperester og inventar i affaldscontaineren, men skal selv køre det på genbrugspladsen.

Istandsættelse

Du har naturligvis ret til selv at istandsætte lejligheden, når du flytter. Du skal dog være opmærksom på, at i nogle ejendomme skal alle istandsættelsesarbejder 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 er 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 5-14 dage før fraflytning 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.

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 bør være opmærksom på, at der skal vælges lyse og 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

Det er selvfølgelig 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. Simpelthen 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.

Se endvidere lejekontraktens § 11.

Aflevering og afregning

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

Der går som regel cirka 1-1½ 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, varme og el. Du skal kun sørge for afmelding af antenneforhold.

Eksempler

På de næste sider vises eksempler på hhv. mangelfuld og godkendt udbedring/rengøring.

Eksempel 1



■ Her er toilettet rengjort og afkalket.

Eksempel 4



■ Selv dette toilet kan rengøres og afkalkes.

Eksempel 2



■ Der mangler rengøring og afkalkning.

Eksempel 5



■ Også gulvet skal afkalkes og rengøres.

Eksempel 3



■ Ikke godt nok.

Eksempel 6



■ Håndvask skal som her være helt ren og afkalket.

Eksempel 7



■ Det kan godt komme af.

Eksempel 10



■ Manglende rengøring af køleskab.

Eksempel 8



■ Også ovenpå skal ovnen være ren.

Eksempel 11



■ Køleskabets låge skal også rengøres.

Eksempel 9



■ Der er stadig et stykke arbejde at gøre.

Eksempel 12



■ Det skal gøres bedre.

Eksempel 13



■ Trægulve skal være vedligeholdt og rengøres bedre.

Eksempel 14



■ Det går ikke.

Eksempel 15



■ Døre og karme skal rengøres grundigt.

Eksempel 16



■ Dette skal gøres om.

Eksempel 19



■ Slagmærker i vægge skal udbedres.

Eksempel 17



■ Kontakter skal være afrensede og fri for fedt og maling.

Eksempel 20



■ Dette er ikke måden at udbedre en skade på.

Eksempel 18



■ Vinduerne skal rengøres – også på selve karmen.

Eksempel 21



■ Meget bedre.



AUNBØL A/S

Tordenskjoldsgade 2
6700 Esbjerg
Tlf. 75 45 97 77
Fax 75 13 43 30
aunboel@aunboel.dk

www.aunboel.dk