Bolig Syd Vest
Afd. 77-21 – Schaubparken

Råderetskatalog

Hvad kan du forandre?
Hvad kan du forbedre?
Kan du opnå godtgørelse ved fraflytning?

Godkendt af Bolig Syd Vest organisationsbestyrelse maj 2024
Vedtaget og opdateret ved afdelingsmøde 24. marts 2025

Bolig Syd Vest

Afd. 77-21 – Schaubparken

Indhold

Introduktion *4*

Lejet men helt dit eget! 4

Forbedringer og forandringer 4

Udenfor eller indenfor boligen 4

Hvidevarer er ikke omfattet af råderetten 5

Om installationsretten 5

Hvad du skal gøre? 5

Forbedringer *6*

Forandringer *7*

Forandringer indenfor boligen 7

Forandringer udenfor boligen ..... Fejl! Bogmærke er ikke defineret.

Økonomisk godtgørelse ved fraflytning *8*

Betingelser: 8

Beregning af godtgørelsen 9

Udbetaling af godtgørelse 9

Installationsretten *9*

Lovgrundlaget *11*

Reglernes godkendelse *11*

Vedligeholdelsesreglement *12*

1. Generelt 13

2. Overtagelse af boligen ved indflytning 14

3. Vedligeholdelse i boperioden 15

4. Ved fraflytning 17

Vedligeholdelsesstandard *20*

1.00 Lofter 20

2.00 Vinyl gulve 20

3.00 Vægge, speciel overflade 20

4.00 Vægge og gulve - flisebeklædte 20

5.00 Døre og vinduer 21

6.00 Malede fodlister, karme m.v 21

7.00 Køkken-/garderobeskabe - udvendigt 22

8.00 Skabe - indvendig 22

9.00 Køkkenbordsplader og vægplader med lamintatbelægning 22
10.00 Ovn og kogeplader 23
11.00 Emhætter og udluftningsventiler 23
12.00 Flisegulve og flisevægge 23
13.00 Håndvask, toiletter og cisterne 24
14.00 Koldt- og varmtvandshaner, blandingsbatterier og bruser 24
15.00 El-installationer 24
16.00 Radiatorer 24
17.00 Telefon og TV stik 25
18.00 Nøgler, vaskekort og låse 25

Introduktion

Lejet men helt dit eget!

Du har gode muligheder for at ændre din lejebolig, så den passer til netop dine ønsker og behov. Reglerne for at ændre din bolig er fastsat af afdelingsmødet i din afdeling og af dit boligselskab. Hvis du mener, at der skal laves om på reglerne, skal du stille forslag til afdelingsmødet om ændring af råderetsreglerne.

Forbedringer og forandringer

I reglerne om råderet skelnes der mellem forbedringer og forandringer.

Hvis du laver en forbedring af boligen, så betyder det:

- At du ikke skal føre forholdene tilbage til det oprindelige, når du flytter.
- At du vil være berettiget til en økonomisk godtgørelse, hvis du flytter inden for en nærmere bestemt periode.

Hvis du laver en forandring af din bolig, så betyder det:

- At der kan blive stillet krav om, at du fører forholdene tilbage til det oprindelige, når du flytter (retableringspligt).
- At du ikke vil være berettiget til økonomisk godtgørelse, når du flytter.

Udenfor eller indenfor boligen

I reglerne om råderet skelner man også mellem arbejder, der udføres udenfor og indenfor boligen.

Reglerne for at forandre eller forbedre udenfor boligen (fx i haven) fastsættes af afdelingsmødet. Hvis afdelingsmødet ikke har godkendt, at man fx må opsætte udestuer eller overdække sin hoveddør, så er det ganske enkelt ikke tilladt.

Hvis du derimod ønsker at lave om indenfor boligen, så er det dit boligselskab, der skal tage stilling til ansøgningen. Afdelingsmødet i din afdeling kan godt fastsætte nogle retningslinjer, men hvis afdelingsmødet ikke har taget stilling til, om man fx må lave en hems i boligen, så er det op til boligselskabet at tage stilling til forholdet.

Hvidevarer er ikke omfattet af råderetten

Hvis du ønsker at installere fx en vaskemaskine i din bolig, kan du ikke bruge råderettens regler. Du skal i stedet bruge den såkaldte "installationsret". Bruger du installationsretten betyder det, at du selv ejer hvidevarerne og selv skal vedligeholde dem. Når du flytter, skal hvidevarerne fjernes, og der kan blive stillet krav om retablering, hvis du fx har fjernet et køkkenskab for at få plads til en vaskemaskine.

Om installationsretten

Installationsretten giver dig ret til at installere fx vaske- eller opvaskemaskine i din bolig. Boligselskabet kan kun modsætte sig installationen, hvis fx el- eller afløbskapaciteten er for ringe.

Du ejer selv de installationer, som udføres efter disse regler. Du står selv for al vedligeholdelse og du er erstatningsansvarlig for eventuelle skader på ejendommen som følge af installationerne. Der kan derfor blive stillet krav om, at du tegner de nødvendige forsikringer.

Hvad du skal gøre?

Uanset, om du vil forandre eller forbedre din bolig og uanset, om du bruger råderetten eller installationsretten, så skal du anvende følgende fremgangsmåde:

- Du skal skriftlig meddele Ejendomskontoret, hvilke arbejder, du kunne tænke dig at udføre.
- Hvis du ønsker at forandre din bolig eller gøre brug af installationsretten, vil Ejendomskontoret ofte kunne behandle sagen ganske hurtigt og give dig en tilladelse eller et afslag.
- Bolig Syd Vest kan opkræve et honorar for behandling af råderetssager. Oplysning om honorarets størrelse kan fås ved henvendelse til dit Servicecenter
- Du modtager herefter tilladelse eller afslag fra Bolig Syd Vest. En tilladelse vil normalt også indeholde en nærmere beskrivelse, af de krav og betingelser, som boligselskabet stiller.
- Arbejderne må ikke sættes i gang, før du har modtaget en tilladelse.
-
- Alt arbejde skal udføres håndværksmæssigt korrekt.

Du modtager svar fra Bolig Syd Vest indenfor 8 uger (juli måned undtaget), hvor du **skal** have en skriftlig godkendelse.

Dette gælder også for arbejder efter "installationsretten", hvor du også **skal** have en skriftlig godkendelse.

Uanset, om du ønsker at bruger råderetten eller installationsretten, så skal du **altid** anmelde arbejdet, inden du går i gang. Ellers risikerer du, at du kommer til at betale for retablering ved fraflytning.

Forbedringer

I skemaerne nedenfor er der nogle krydser, som beskriver de betingelser, der gælder, hvis du vil forbedre din bolig.

A. Kommunen skal godkende denne forbedring. Det er normalt boligselskabet, der sørger for at få de nødvendige godkendelser, men du skal betale eventuelle omkostninger til fx byggetilladelse.
B. Den nuværende installation og/eller bygningsdel kan have en værdi, som vil blive modregnet i dine udgifter til forbedringen.
C. Forbedringen giver afdelingen øgede udgifter til vedligeholdelse og/eller forsikring. Du skal dække disse udgifter gennem et månedligt tillæg til huslejen eller en forhøjelse af din månedlige husleje.
D. Alle forbedringsarbejder giver dig ret til økonomisk godtgørelse når du flytter, men din godtgørelse reduceres år for år. Nogle arbejder afskrives over 10 år, mens andre giver ret til godtgørelse i op til 20 år. I kolonne ”D” er afskrivningsperioden angivet.

Der er ikke godkendt nogle forbedringens arbejder i boligen.

Hvis du ønsker at foretage forbedringer indenfor eller udenfor boligen, som ikke er beskrevet ovenfor, så stil forslag til afdelingsmødet om ændring af reglerne.

Forandringer

I skemaerne nedenfor er der nogle krydser, som beskriver de nærmere betingelser, der gælder, hvis du ønsker at forandre noget i eller ved din bolig.

A. Hvis du udfører denne forandring, så skal du ikke retablere ved fraflytning.
B. Hvis du udfører denne forandring, så skal du retablere ved fraflytning, så lejemålet fremstår i oprindelig stand.
C. Der kan stilles krav om indbetaling af et depositum til sikkerhed for betaling af retableringsudgifterne ved fraflytning.
D. Kommunen skal godkende denne forandring. Det er boligselskabet, der sørger for at få de nødvendige godkendelser, men du skal betale eventuelle omkostninger til fx byggetilladelse.

Forandringer indenfor boligen	A	B	C	D
Skabe				
<u>Fasteskabe</u> Der må opsættes fasteskabe i boligens værelser i forlængelse af i forvejen opsatte skabe. Skabe skal udføres i samme type og model for i forvejen er opsat. I depot rummet bag skydedøre kan der opsættes et standart hvidt skabskorpus tilsvarende til de i forvejen opsatte HTH skabe. Skabe skal være HTH med hvidt skabskorpus med låge af typen Nova med højtrykslaminat på for- og bagside, og 1mm hvis kunststofkant. Den nærmeste vejledende NCS kode for Nova er S0500-N.	x			
<u>Køkkenskabe</u> Der kan installeres fast skab, hvor der er forberedt til opvaskemaskine. Skabet skal udføres tilsvarende elementer i køkkenet som er HTH hvidt skabskorpus med låge af typen Nova med højtrykslaminat på for- og bagside, og 1mm hvis kunststofkant. Den nærmeste vejledende NCS kode for Nova er S0500-N.	x			
Døre, vinduer og låger				
<u>Montering af film på vinduer</u> *Der må monteres en transparent lys folie. Der må ikke forefindes mønster eller farver på folien der fastsættes på vinduerne.*		X		

Montering af stormkrog på altandør *Der må monteres en stormkrog på altandøren. Monteringen må ikke beskadige dørens isolationsevne eller funktion og skal kunne reetableres.*	X			

Hvis du ønsker at foretage forandringer indenfor boligen, som ikke er beskrevet ovenfor, så ret skriftlig henvendelse til ejendomskontoret.

Forandringer udenfor boligen	A	B	C	D
Døre, vinduer og låger				
Montering af altanparasol på rækværket *Der må monteres en holder til altanparasol på altanens rækværk. Der må kun monteres holdere, der spændes eller klemmes fast uden at bore huller er skrue i altanen. Den må ikke beskadige altanens funktion eller konstruktion og ikke virke generende på naboer ved at skygge for naboer eller larme i blæsevejr.*		X		
Afskærmning mellem altaner *Der må på eget rækværk sættes afskærmning op mellem altaner, hvor der kun er 39 cm mellem gelænderne. Den må ikke beskadige altanens funktion eller konstruktion og ikke virke generende på naboer ved at skygge for naboer eller larme i blæsevejr.*		X		

Hvis du ønsker at foretage forbedringer udenfor boligen, som ikke er beskrevet ovenfor, så stil forslag til afdelingsmødet om ændring af reglerne.

Økonomisk godtgørelse ved fraflytning

Betingelser:

Hvis du har udført forbedringer af din bolig, har du mulighed for at få økonomisk godtgørelse, når du flytter indenfor afskrivningsperioden. For at få godtgørelse, skal du overholde følgende regler:

- Forbedringsarbejdet skal anmeldes til ejendomskontoret og godkendes, inden du går i gang.
- Arbejderne skal være rimelige og hensigtsmæssige og må ikke fratage boligen dens karakter af almen bolig (spabade og massive granitbordplader kan fx ikke forventes godkendt).
- Der kan ikke ydes godtgørelse for særligt energiforbrugende installationer.
- Godtgørelse kan kun beregnes på baggrund af dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder. Du kan ikke få godtgørelse for "værdien af eget arbejde".
- Når arbejderne er udført, skal du udarbejde et foreløbigt byggeregnskab, som skal godkendes af Bolig Syd Vest. Du kan få en regnskabsblanket hos Bolig Syd Vest.

- Når Bolig Syd Vest har godkendt regnskabet vil der blive udarbejdet et tillæg til din lejekontrakt. Først når du har underskrevet og returneret tillægget, vil du være berettiget til godtgørelse ved fraflytning.

Beregning af godtgørelsen

Godtgørelsen beregnes på baggrund af dine dokumenterede udgifter til forbedringen (byggeregnskabet).

Du kan maksimalt få godkendt et godtgørelsesbeløb på kr. 121.373 for dine forbedringer. Dette gælder uanset, om du udfører én eller flere forbedringer. Du kan få godtgørelse for flere forbedringer i samme bolig, selvom arbejderne ikke er udført samtidig, men den samlede godtgørelse kan aldrig overstige maksimumbeløbet. Det nævnte beløb er opgjort i 2015-niveau og reguleres én gang årligt med udviklingen i Danmarks Statistiks nettoprisindeks.

Udbetaling af godtgørelse

Godtgørelsen falder bort efter udløbet af den aftalte afskrivningsperiode. Godtgørelsen falder med lige store månedlige dele i afskrivningsperioden. Hvis afskrivningsperioden fx er 10 år, så falder godtgørelsen med 1/120 pr. måned.

Installationsretten

Lejeren skal altid rette henvendelse/søge skriftlig om brug af installationsretten til boligselskabet og få en skriftlig tilladelse før arbejdet påbegyndes. Arbejdet skal ALTID udføres håndværksmæssigt korrekt af en autoriseret. (Der skal være et stempel eller en regning fra en autoriseret)

A. Hvis du udfører denne forandring, så skal du ikke retablere ved fraflytning.
B. Hvis du udfører denne forandring, så skal du retablere ved fraflytning, så lejemålet fremstår i oprindelig stand.
C. Der kan stilles krav om indbetaling af et depositum til sikkerhed for betaling af retableringsudgifterne ved fraflytning.
D. Kommunen skal godkende denne forandring. Det er boligselskabet, der sørger for at få de nødvendige godkendelser, men du skal betale eventuelle omkostninger til fx byggetilladelse.

	A	B	C	D
Installation af hvidevare				
Opvaskemaskine *Der må installeres en opvaskemaskine i det forberedte hul i køkkenet. Boligens installation er forberedt til montering.*		x		

<u>Vaskemaskine</u> *Der må installeres en vaskemaskine på badeværelset. Boligens installation er forberedt til montering.*		x		
<u>Tørretumbler</u> *Der må installeres en kondenstørretumbler på badeværelset. Boligens installation er forberedt til montering.*		x		

Lovgrundlaget

Reglerne om råderet og installationsret er beskrevet i:

- Lov om leje af almene boliger, kapitel 8
- Bekendtgørelse om drifts af almene boliger, kapitel 18

Reglernes godkendelse

Råderetsreglerne for din afdeling er godkendt på stiftende afdelingsmøde i 2025.

Vedligeholdelses-reglement

Hvad og hvor ofte skal du vedligeholde?
Hvordan er boligen når du flytter ind?
Hvordan er reglerne ved fraflytning?

Godkendt på stiftende afdelingsmøde 2025

Vedligeholdelsesreglement
A-ordning med faktisk istandsættelse

I boperioden skal du sørge for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Du afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Du er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Ved indflytning er boligen nymalet på vægge og lofter.

Ved fraflytning betaler du udgiften til maling af vægge og lofter, men afdelingen overtager udgiften med 1% for hver måned, når du har boet i lejemålet ud over 20 måneder. Det vil sige, når du har boet i lejemålet i 120 måneder (10 år) afholder afdelingen alle udgifter til maling af vægge og lofter.

Du betaler alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

1. Generelt

Reglernes ikrafttræden	**a.**	Med virkning fra den 15. juli 2024 erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer
Vedligeholdelsesreglement og lejekontrakt	**b.**	Vedligeholdelsesreglementet træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten. Vedligeholdelsesreglementet gælder altså, uanset hvad der står i lejekontrakten.
Normalistandsættelse	**c.**	Afdelingen overtager gradvist udgiften til den normale istandsættelse ved fraflytning. Overtagelsen sker i forhold til den periode, som den enkelte boligtager har haft i lejemålet.
	d.	Ved fraflytning betaler du udgiften til maling af vægge og lofter, men afdelingen overtager udgiften med 1% for hver måned. Når der er gået 100 måneder vil afdelingen helt have overtaget udgiften til den normale istandsættelse ved fraflytning.
	e.	Hvis fraflytning sker inden afdelingen helt har overtaget udgiften til den normale istandsættelse, betaler boligtageren kun den andel, som afdelingen ikke har overtaget.

Misligholdelse **f.** Istandsættelsesudgifter som følge af misligholdelse, vil blive pålignet den fraflyttede boligtager fuldt ud, uanset boperiodens længde.

Misligholdelse foreligger, når der konstateres forringelser eller skader som følge af fejlagtigt brug, fejlagtig vedligeholdelse eller skader som følge af uforsvarlig adfærd af boligtageren, medlemmer af dennes husstand eller andre som boligtageren, har givet adgang til boligen.

Fejlagtig vedligeholdelse kan være forkert malerbehandling, mislykket vedligeholdelse, ukorrekt håndværksmæssig udførelse.

Fejlagtig brug kan være klistermærker på døre og låger, hunde- og kattemærker på døre, glas og træværk.

Uforsvarlig adfærd kan være ridser i gulve, hvor beboeren har vedligeoldelsespligten, huller i døre og låger.

Beboerklagenævn **g.** Uenighed om henholdsvis udlejeren og beboerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet.

2. Overtagelse af boligen ved indflytning

Boligens stand **a.** Ved overdragelsen til tilflytteren fremtræder lofter og vægge nyistandsat.

Kun hvor der efter selskabets skøn har været behov for det, vil træværk, inventar og gulve være istandsat.

Tilflytteren må acceptere, at boligen, dens træværk, inventar og tekniske installationer bærer præg af det slid, der må anses for rimeligt i en bolig af den pågældende alder.

Tilflytteren må ligeledes acceptere, at der på malet træværk og inventar er anvendt farver, der ikke nødvendigvis falder i tilflytterens smag.

Syn ved indflytning **b.** Ved lejemålets begyndelse foretager udlejeren et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende *Vedligeholdelsesstandard* i afdelingen og for denne type bolig. Beboeren indkaldes til synet.

Indflytningsrapport

c. Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren en indflytningsrapport, hvor beboeren kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til beboeren ved synet. Hvis beboeren ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten, sendes denne til beboeren senest 2 uger efter.

Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger

d. Hvis beboeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal beboeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeren.

e. Udlejeren kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Beboeren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

f. Tilflytteren vil ikke uden forudgående skriftlig aftale med selskabet få refunderet afholdte udgifter til mangelafhjælpning.

3. Vedligeholdelse i boperioden

Beboerens vedligeholdelses-pligt

a. Du skal sørge for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Du afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse. Du skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Særlig udvendig vedligeholdelse

b. Uden for boligen skal du renholde/vedligeholde:

Du skal selv vedligeholde de forbedringer / forandringer du har udført – eller en tidligere lejer har udført - i og uden for boligen i henhold til afdelingens råderetskatalog.

c. Udlejeren kan ikke indgå individuel skriftlig aftale med dig om særlig udvendig vedligeholdelse, udover hvad der er taget bestemmelse om i vedligeholdelsesreglementet.

Udlejers Vedligeholdelses-pligt	**d.**	Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige. Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejeren.
	e.	Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af punkt 4e.
Udlejers adgang til boligerne	**f.**	Du skal give udlejer adgang til det lejede, når det er nødvendigt for udlejer at besigtige bygningsdele inden/uden for boligen, som kræver en særlig opmærksomhed og behandling - for at imødegå uforholdsmæssigt store vedligeholdelsesudgifter. Forud for besøget vil du modtage et passende varsel herom.
Låse og nøgler	**g.**	Udlejeren sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse. Udlejeren afholder alle udgifter i denne forbindelse.
Vandinstallation, toilet	**h.**	Fortæl viceværtkontoret, hvis du har utætte eller støjende vandhaner og cisterner.
Udluftning	**i**	For at undgå fugt i boligen så både boligen og dit inventar bliver ødelagt, skal du sørge for at lufte godt ud. En kort, kraftig udluftning er bedre end at lade et vindue står på klem. Udluft minimum to gange dagligt. En bolig, der ikke er udluftet, kan give dårligt indeklima. Undgå at stille skabe/reoler op af kolde ydervægge. Det kan skabe grobund for fugt og skimmelsvamp.
Altaner	**j.**	I boliger med altan skal beboeren selv renholde altanafløb.

Haver	**k.**	Du skal vedligeholde din have og holde den ren. Det påhviler den enkelte beboer, at holde sin hæk ren og klippet. Også haven skal holdes ren. Hækken skal holdes ren indvendig og udvendig i 20 cms bredde på hver side. Hækken skal klippes mindst to gange om året og må maximalt være 180 cm. høj. Fliseterrasser i haver skal holdes fri for ukrudt, og ved fraflytning må den ikke fjernes.
Indgangspartier	**l.**	Arealerne ved boligens indgangspartier – herunder trapper til boligen -, skal du renholde, rydde for sne og gruse.
Ituslåede ruder	**m.**	Du skal hurtigt anmelde skader til Ejendomskontoret.
Vandskade	**n.**	Hvis der trænger vand ind, eller hvis der er rør eller radiatorer, der sprænger, skal du hurtigst muligt anmelde det til Ejendomskontoret, så der sker mindst mulig skade på boligen. Skader på dit indbo som følge af vandskade er *ikke* dækket af bebyggelsens forsikring.
Anmeldelse af skader	**o.**	Opstår der skader i eller omkring boligen, skal du straks meddele dette til udlejeren. Undlades en sådan meddelelse, skal du betale for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.
Skader på eget indbo	**p.**	Det anbefales, at du tegner en indboforsikring, da afdelingens forsikring ikke dækker skader på dit indbo.

4. Ved fraflytning

Normalistandsættelse ved fraflytning	**a.**	Ved fraflytning udføres den normale istandsættelse der omfatter: - Hvidtning eller maling af lofter og overvægge, eller afvaskning af trælofter - Maling af i forvejen malede vægge - Tapetsering af vægge med tapet til standardpris samt - Rengøring af boligen efter håndværkere Disse arbejder betales af fraflytteren og afdelingen i henhold til reglerne i afsnit 1, stk. d.

Eventuel afrensning af gammelt tapet for ny tapetsering betales af udlejeren, medmindre afrensningen skyldes, at tapetet ikke er opsat fagligt forsvarligt, eller du har udført anden vægbehandling end foreskrevet i Vedligeholdelsesstandarden.

b. Er der røget i boligen skal væggene rengøres ved fraflytning, så overmaling kan ske på normal vis. Såfremt en sådan rengøring ikke kan sikre, at efterfølgende overmaling kan ske uden gennemslag af nikotinpletter, vil dette blive betragtet som misligholdelse, og udgifterne til overmaling med bundspærre/spærregrunder vil blive pålagt fraflytter.

Undladelse af normalistandsættelse

c. Normalistandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat.

Misligholdelse

d. Når du fraflytter, betaler du alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

e. Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af dig, medlemmer af din husstand eller andre, som du har givet adgang til boligen.

Fejlagtig vedligeholdelse kan være forkert malerbehandling, mislykket vedligeholdelse, ukorrekt håndværksmæssig udførelse.

Fejlagtig brug kan være klistermærker på døre, låger, hunde- og kattemærker på glas, døre og træværk.

Uforsvarlig adfærd kan være ridser i gulve, hvor beboeren har vedligeholdelsespligten, huller i døre og låger m.v.

Ekstraordinær rengøring

f. Lejemålet skal ved fraflytning afleveres rengjort. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af lejemålet eller af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse.

Syn ved fraflytning

g. Udlejeren foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Du indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel.

Fraflytningsrapport

h. Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår hvilke istandsættelsesarbejder, der

		skal udføres som normalistandsættelse, hvilke der er misligholdelse og hvilke der betales af udlejeren.
	i.	Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til dig ved synet eller sendes til dig senest 2 uger efter, såfremt du ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.
Oplysning om istandsættelsesudgifter	**j.**	Senest 2 uger efter synsdatoen giver udlejeren dig skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og din andel heraf, opdelt på normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.
Endelig opgørelse	**k.**	Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til dig uden unødig forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan din andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.
	l.	I den endelige opgørelse kan din samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.
Arbejdets udførelse	**m.**	Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejeren foranledning.
Istandsættelse ved bytning	**n.**	Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

Vedligeholdelsesstandard

	Denne ændring /mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske	Istandsættelse betales af afdelingen	Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytter
1.00 Lofter	***A***	***B***	***C***
1.01 Farveændring (til en ikke hvid nuance)	☐	☐	☒
1.02 Afskalning mm. (forårsaget af ikke håndværksmæssig korrekt behandling)	☐	☐	☒
2.00 Vinyl gulve	***A***	***B***	***C***
2.01 Skade/ridser på eksisterende gulve	☐	☐	☒
2.02 Vinyl på køkkengulv – forudsat hel belægning	☐	☐	☒
2.03 Farveforskelle i på gulv efter tæppe, møbler mv.	☐	☐	☒
2.04 Anden belægning på oprindelige gulve	☐	☐	☒
3.00 Vægge, speciel overflade	***A***	***B***	***C***
3.01 Tapetsering på overflader	☐	☐	☒
3.02 Maling vægge (til en ikke hvid nuance)	☐	☐	☒
3.03 Strukturmaling på vægge	☐	☐	☒
4.00 Vægge og gulve - flisebeklædte	***A***	***B***	***C***
4.01 Borede huller i fliser	☐	☐	☒
4.02 Borede huller i fuger	☐	☐	☒
4.03 Klæbemærker på fliser	☐	☐	☒
4.04 Limrester på opsatte holdere og lignende	☐	☐	☒
4.05 Opsat udstyr ud over standard	☐	☐	☒
4.06 Maling af fuger	☐	☐	☒

	Denne ændring /mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske	Istandsættelse betales af afdelingen	Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytter
5.00 Døre og vinduer	***A***	***B***	***C***
5.01 Løbere, helligdage, striber m.v. i malingen	☐	☐	☒
5.02 Nedslidt men intakt malinglag	☒	☐	☐
5.03 Ridser i overflade	☐	☐	☒
5.04 Skader efter klæbemærker - herunder farveændringer	☐	☐	☒
5.05 Gennemslidning af malingslag grundet almindeligt brug	☐	☒	☐
5.06 Huller efter gardinstænger, persienner o. lign.	☐	☐	☒
5.07 Maling af døre (forårsaget af ikke håndværksmæssig korrekt behandling)	☐	☐	☒
5.08 Ridser i glasruder og fyldninger	☐	☐	☒
6.00 Malede fodlister, karme m.v	***A***	***B***	***C***
6.01 Mindre antal afskalninger og ridser	☐	☐	☒
6.02 Løbere, helligdage striber m.v. i malingen	☐	☐	☒
6.03 Maling i hvide/grå nuancer	☒	☐	☐
6.04 Ridsede/snavsede efter støvsugning eller lignende	☐	☐	☒
6.05 Nedslidt, men intakt malinglag	☒	☐	☐
6.06 Skader efter klæbemærker, herunder farveændringer	☐	☐	☒
6.07 Gennemslidning af malinglag grundet almindelig brug	☐	☒	☐
6.08 Afsyring af karme og indfatninger	☐	☐	☒

		Denne ændring /mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske	Istandsættelse betales af afdelingen	Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytter
	7.00 Køkken-/garderobeskabe - udvendigt	*A*	*B*	*C*
7.01	Ridser	☐	☐	☒
7.02	Søm- eller skruehuller	☐	☐	☒
7.03	Gennemslidning af overflade ved normal brug	☐	☒	☐
7.04	Skader efter klæbemærker, herunder farveændringer	☐	☐	☒
	8.00 Skabe - indvendig	*A*	*B*	*C*
8.01	Lettere ridsede overflader på skabsbunde	☒	☐	☐
8.02	Ridser på døre eller skabs sider	☐	☐	☒
8.03	Selvklæbende papir/PVC på hylder	☐	☐	☒
	9.00 Køkkenbordsplader og vægplader med lamintatbelægning	*A*	*B*	*C*
9.01	Matslidt overflade	☒	☐	☐
9.02	Brune eller mørke ringe efter varme genstande (gryder o. lign.)	☐	☐	☒
9.03	Mindre skæremærker i belægningen	☒	☐	☐
9.04	Dybe skæremærker i belægningen	☐	☐	☒
9.05	Huller i belægningen	☐	☐	☒
9.06	Skæremærker i bordplade og kantlister	☐	☐	☒
9.07	Ridser eller andre mærker i stænkplade	☐	☐	☒
9.08	Brandmærker i bordplade og kantlister (fx fra cigaretgløder, varme genstande som gryder o.l.)	☐	☐	☒

		Denne ændring /mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske	Istandsættelse betales af afdelingen	Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytter
10.00	**Ovn og kogeplader**	*A*	*B*	*C*
10.01	Skader i udvendig overflade	☐	☐	☒
10.02	Skader i indvendig overflade	☐	☐	☒
10.03	Fastbrændt misfarvning af emalje	☐	☐	☒
10.04	Fastbrændte mærker i ovn	☐	☐	☒
10.05	Skader på bageplader, riste eller bradepande (f.eks. som følge af mangelfuld renholdelse)	☐	☐	☒
10.06	Manglende inventar (bageplader, riste eller bradepande)	☐	☐	☒
11.00	**Emhætter og udluftningsventiler**	*A*	*B*	*C*
11.01	Skader i udvendige overflader	☐	☐	☒
11.02	Mangelfuld eller manglende rengøring	☐	☐	☒
11.03	Rensning af filtre	☐	☐	☒
11.04	Misfarvning efter klæbemærker	☐	☐	☒
12.00	**Flisegulve og flisevægge**	*A*	*B*	*C*
12.01	Omfattende kalkbelægninger	☐	☐	☒
12.02	Utilstrækkelig renholdelse	☐	☐	☒
12.03	Ru overflade f.eks. efter afrensning med syre eller lignende	☐	☐	☒
12.04	Manglende eller beskadigede fuger f.eks. efter afrensning med syre	☐	☐	☒
12.05	Ridser igennem overflade på klinker	☐	☐	☒

		Denne ændring /mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske	Istandsættelse betales af afdelingen	Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytter
	13.00 Håndvask, toiletter og cisterne	***A***	***B***	***C***
13.01	Beskadiget overflade pga. manglende renholdelse – herunder misfarvning	☐	☐	☒
13.02	Beskadiget overflade, f.eks. pga. syrepåvirkning, misbrug eller lignende	☐	☐	☒
13.03	Defekt toiletsæde grundet mislighed	☐	☐	☒
13.04	Revner, der ikke skyldes krakelering	☐	☐	☒
13.05	Krakeleret overflade	☒	☐	☐
13.06	Skader, der skyldes mangelfuld rapportering eller misligholdelse	☐	☐	☒
	14.00 Koldt- og varmtvandshaner, blandingsbatterier og bruser	**A**	**B**	**C**
14.01	Skader, der ikke skyldes mangelfuld vedligeholdelse eller slid og ælde.	☐	☒	☐
14.02	Skader, der skyldes mangelfuld rapportering eller misligholdelse.	☐	☐	☒
	15.00 El-installationer	**A**	**B**	**C**
15.01	Uautoriserede indgreb i el-installationer	☐	☐	☒
15.02	Manglende rengøring af kontakter, afbrydere o. lign.	☐	☐	☒
15.03	Beskadigede – herunder overmalede kontakter eller dæksler	☐	☐	☒
	16.00 Radiatorer	***A***	***B***	***C***
16.01	Håndværksmæssig korrekt malerbehandling i oprindelige farve	☒	☐	☐
16.02	Beskadiget overflade og misfarvning	☐	☐	☒
16.03	Skader, der skyldes mangelfuld rapportering eller misligholdelse	☐	☐	☒

		Denne ændring /mangel accepteres. Der skal ingen istandsættelse ske	Istandsættelse betales af afdelingen	Skal istandsættes. Istandsættelse betales af fraflytter
	17.00 Telefon og TV stik	**A**	**B**	**C**
17.01	Beskadigede – herunder overmalede tele og TV stik	☐	☐	☒
	18.00 Nøgler, vaskekort og låse	**A**	**B**	**C**
18.01	Afleveres mindre end det antal brikker der er modtaget skal døren/postkassen omkodes	☐	☐	☒