

# NÅR DU FLYTTER IND



TIPS OG GODE RÅD TIL DIG,  
SOM HAR FÅET NY BOLIG





# INDHOLDSFORTEGNELSE

|                                               |    |
|-----------------------------------------------|----|
| Velkommen til din nye bolig                   | 3  |
| Inden du flytter ind                          | 4  |
| På indflytningsdagen                          | 5  |
| Lejlighedens stand                            | 6  |
| De første 14 dage i din nye bolig             | 7  |
| Hold lejligheden i god stand                  | 8  |
| Indvendig vedligeholdelse                     | 9  |
| Den indvendige vedligeholdelseskonto          | 10 |
| Vil du sætte lejligheden i stand?             | 11 |
| Vedligeholdelse af inventar og installationer | 12 |
| Fordeling af vedligeholdelsespligten          | 13 |
| Hvis der sker en akut skade                   | 14 |
| Hvis noget går i stykker                      | 14 |
| Forsikring                                    | 15 |
| Vil du vide mere?                             | 15 |

Denne folder giver en vejledende orientering om generelle forhold. Hvad der gælder i det enkelte tilfælde, fx i din lejlighed, afgøres blandt andet af, hvad der står i din lejekontrakt. Det er altid gældende lovgivning samt eventuel nævns- eller domspraksis, der regulerer dit lejeforhold.

Pjecen 'Når du flytter ind' udgives af DEAS,  
Tlf.: +45 70 30 20 20, [info@deas.dk](mailto:info@deas.dk), [www.deas.dk](http://www.deas.dk).  
Eftertryk kun ifølge aftale og med kildeangivelse.  
August 2018.





## VELKOMMEN TIL DIN NYE BOLIG

Der er mange ting at holde styr på, når man flytter ind i sit nye hjem. I denne folder kan du læse om nogle af de ting, du skal være opmærksom på og huske at gøre.

Du kan også blive klogere på, hvad du har ansvar for at vedligeholde, og hvad du skal gøre, hvis der er opgaver, der skal laves i lejligheden.

På [deas.dk/lejer](https://deas.dk/lejer) har vi samlet informationer om mange andre emner, som vores lejere har spørgsmål til.

Du er naturligvis altid velkommen til at kontakte os. Du finder dine kontaktpersoner på [deas.dk/](https://deas.dk/) kontaktpersoner eller via vores app DEAS 24syv.





# INDEN DU FLYTTER IND

Du modtager nøglerne til din nye lejlighed, når vi har modtaget en underskrevet lejekontrakt, og depositum, forudbetalt leje mv. er indbetalt.

Det er et krav i lejeloven, at vi foretager et indflytningssyn, og du vil derfor modtage en mail, hvor vi indkalder dig til et indflytningssyn. Det vil typisk være samme dag, som du overtager lejligheden.

Hvis tidspunktet ikke passer dig, skal du kontakte viceværten i god tid og helst senest to dage inden.



# PÅ INDFLYTNINGSDAGEN

## INDFLYTNINGSSYN

Det er vigtigt, at du deltager i indflytningssynet, så du vurderer lejlighedens stand sammen med viceværten.

Inden du flytter ind, har viceværten gennemgået lejligheden for fejl og mangler samt sikret, at lejligheden er i den kvalitet, der er aftalt i din lejekontrakt.

I indflytningsrapporten angiver du sammen med viceværten, i hvilken grad boligen er istandsat, når du flytter ind. Det er vigtigt, at I tager jer god tid og er enige. Det, I skriver i rapporten, afgør, i hvilken stand du skal aflevere lejligheden, når du flytter igen.

Hvis der er væsentlige mangler, bliver de ordnet inden for kort tid. Hvis der er bemærkninger om kosmetiske fejl, gemmer vi dem sammen med lejekontrakten. På den måde skal du ikke betale for udbedring af dem, når du flytter igen.

Indflytningssynet kan vare op til en time, og vi sender rapporten til dig på e-mail.

## TAG GERNE FOTOS

Vores vicevært tager billeder af lejligheden, som kan bruges, når du flytter. Du er også meget velkommen til at tage dine egne billeder, så du ikke senere bliver i tvivl om, hvordan lejligheden så ud, da du flyttede ind. Det er en god ide at tage billederne, inden der sættes møbler ind.





# LEJLIGHEDENS STAND

Det fremgår af din lejekontrakt, i hvilken stand du overtager din lejlighed. Her kan du se, hvad begreberne i lejekontrakten dækker.

## NYISTANDSAT

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.

Hvis lejeaftalen er indgået før 1. juli 2015, skal lejerens aflevere lejligheden i samme stand, altså med nymalede vægge, lofter og træværk og med nylakerede og ofte også afslebne gulve, når lejligheden fraflyttes.

Er lejeaftalen indgået efter 1. juli 2015, skal lejerens betale for malerarbejde og lakering af gulve, hvis det er afkrydset i lejekontrakten, at lejer har ansvaret for den indvendige vedligeholdelse, og hvis det bliver vurderet ved fraflytning, at vedligeholdelse er påkrævet. Det er påkrævet, når det er nødvendigt for at bringe lejemålet tilbage til god, vedligeholdet stand.

## LØBENDE VEDLIGEHOLDT

Overtages lejligheden som 'løbende vedligeholdet' er vægge, træværk og lofter ikke nødvendigvis nymalede, og gulvene ikke nødvendigvis nylakerede. Der er dog foretaget maling og lakering i det omfang, der er påkrævet for, at lejligheden er i pæn stand og uden misligholdelse.

## SOM BESET

Som beset er en betegnelse, der kan oversættes til: 'Man får, hvad man ser'. Lejligheden overtages med lovlige og funktionelle installationer og uden egentlig misligholdelse.

## MISLIGHOLDELSE

Misligholdelse er en betegnelse for skader og forringelse af lejligheden, som lejerens 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.





## DE FØRSTE 14 DAGE I DIN NYE BOLIG

Ved indflytningssynet får du et link til en 14-dagesrapport. I den skal du notere, hvis du opdager fejl og mangler efter indflytningssynet. Rapporten skal du sende til viceværten hurtigst muligt og inden 14 dage efter indflytningen.

Vi vil udbedre fejl og mangler i din bolig hurtigst muligt. Noget kan udbedres med det samme, mens andet tager længere tid. Nogle fejl og mangler vælger man ikke at udbedre, og du vil heller ikke skulle hæfte for disse ved fraflytning. Vi vil naturligvis holde dig løbende orienteret om arbejdet.

### **HUSK EL**

Du er selv ansvarlig for at tilmelde dig elforsyningen. Du kan også give viceværten fuldmagt til at gøre det i forbindelse med indflytningssynet.



# HOLD LEJLIGHEDEN I GOD STAND

Som udgangspunktet er det altid dit ansvar at passe på din lejlighed, så den bliver ved med at være velholdt.

## ET PAR GODE TIPS

- › Luft jævnligt ud i lejligheden.
- › Rens og rengør løbende gulvafløb, vandlåse, ventilationsventiler og filtret i vandhanens og brusehovedets mundstykke.
- › Rens og rengør løbende hårde hvidevarer.
- › Afkalk fliser, badekar og vandhaner.
- › Vedligehold og udskift om nødvendigt dørhåndtag, låse og nøgler.
- › Lakér gulve og dørtrin, før lakken er slidt af.
- › Sørg for at opvarme alle rum i de kolde perioder.



## GODE VANER GIVER GODT INDEKLIMA

Læs mere i vores pjece 'Sundt miljø i boligen'.



# INDVENDIG VEDLIGEHOJDELSE

I din lejekontrakt kan du læse, om det er dig eller udlejer, der har ansvar for den indvendige vedligeholdelse, og hvem der skal betale. I begge tilfælde skal lejligheden altid være vel-vedligeholdt.

På de følgende sider beskriver vi de mest almindelige forhold, der kan være aftalt i lejekontrakten, når det kommer til vedligeholdelse af lejligheden.

## HVIS DET ER DIT ANSVAR

Hvis du har ansvar for den indvendige vedligeholdelse, skal du sørge for, at lejlighedens vægge, lofter og træværk bliver malet, og gulve lakeret så ofte, at lejligheden altid fremtræder vel-vedligeholdt. Det skal du selv betale.

Ejendommens vicevært kan ofte give gode råd om materiale- og farvevalg og kan hjælpe med at finde dygtige håndværkere, hvis du ønsker at bruge professionel bistand. Vi bruger altid professionelle, autoriserede håndværkere. Det giver den bedste kvalitet, og det opfordrer vi også dig til at gøre.

## HVIS DET ER UDLEJERS ANSVAR

Hvis udlejer har ansvar for den indvendige vedligeholdelse, har du ansvaret for at give udlejer besked,

når vægge, lofter og træværk trænger til maling eller gulve til lakering. Ellers kan den manglende vedligeholdelse udvikle sig til en skade, der betragtes som en misligholdelse, som du selv skal betale for.

Det kan fx være, hvis lakken slides af gulvet, så gulvbrædderne fremstår med råt træ. Så skal gulvet afslibes, inden det kan lakeres igen.





# DEN INDVENDIGE VEDLIGEHOELDESKONTO

Der er altid oprettet en indvendig vedligeholdelseskonto, hvis den indvendige vedligeholdelse påhviler udlejer. I så fald vil det stå i din lejekontrakt.

Sammen med din husleje indbetaler du hver måned til den indvendige vedligeholdelseskonto. Beløbet er fastsat i lejeloven og reguleres hvert år den 1. januar.

Kontoen sikrer, at der altid er penge til vedligeholdelse af lejligheden. Det betyder, at beløbet tilhører lejligheden og ikke den enkelte lejer.

Pengene på kontoen skal som udgangspunkt bruges til maling, tapetsering og lakering af gulve. Hvis lejligheden er vel-vedligeholdt og beløbet er



større, end hvad der svarer til indbetalinger fra tre år, kan det overskydende beløb også bruges til andre vedligeholdelsesarbejder. Det kan fx være nye fliser, køkkenbordplade eller blandingsbatterier.

## NÅR DU SKAL FLYTTE

Husk at få godkendt og afregnet dit vedligeholdelsesarbejde, inden du opsiger din lejlighed. Kontoen bliver nemlig lukket, når lejligheden er opsagt.

Læs mere på [deas.dk/lejer](https://deas.dk/lejer)



# VIL DU SÆTTE LEJLIGHEDEN I STAND?

Vil du fx male eller ordne gulve for de penge, der står på kontoen, skal du altid først kontakte viceværten. Viceværten afgør, om arbejdet kan udføres og betales fra kontoen.

Der lægges vægt på, om arbejdet er nødvendigt, 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 dog ikke få dækket din egen arbejdstid.

Det er nogle gange et krav i lejekontrakten, at arbejdet kun må udføres af momsregistrerede håndværkere.

## REGNINGER SKAL AFLEVERES

Når arbejdet er afsluttet, skal regningen afleveres til viceværten, som besigtiger lejligheden. Hvis arbejdet

### BRUG VORES DIGITALE FORMULARER

– når du vil ansøge om istandsættelse i lejligheden på [deas.dk/ansog](https://deas.dk/ansog)



Kontakt DEAS, hvis du vil have oplyst saldoen på vedligeholdelseskontoen. Du finder dine kontaktpersoner på [deas.dk/kontaktpersoner](https://deas.dk/kontaktpersoner) eller via vores app DEAS 24syv.

er udført som aftalt, refunderes dine udgifter.

Det er vigtigt, at det sker hurtigst muligt, efter at arbejdet er udført. Hvis regningerne er mere end tre måneder gamle, kan udgifterne nemlig ikke refunderes.

Du skal være opmærksom på, at udlejer kun skal betale, hvis 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.

## NÅR DU FLYTTER, LUKKES KONTOEN

Hvis din lejlighed opsiges enten af dig eller af udlejer, kan der ikke længere udbetales penge fra kontoen.



# VEDLIGEHODELSE AF INVENTAR OG INSTALLATIONER

Der findes to forskellige ordninger vedrørende din pligt til at vedligeholde lejlighedens inventar og installationer; en 'almindelig' og en 'udvidet'.

Det fremgår som regel af din lejekontrakt, og som udgangspunkt gælder den almindelige vedligeholdelsespligt, mens den udvidede ordning kun gælder, hvis den er beskrevet i din lejekontrakt. Du kan altid kontakte os, hvis du er i tvivl.

Vær opmærksom på, at der kan være aftalt noget helt specifikt i din lejekontrakt.

## ALMINDELIG VEDLIGEHODELSESPLIGT

Du har pligt til at vedligeholde og forny låse og nøgler. Udlejer er ansvarlig for installationer som fx vand- og gashaner, håndvaske, wc-kummer, radiatorventiler, stik-kontakter og hårde hvidevarer, hvis ejendommen ejer dem.



## UDVIDET VEDLIGEHODELSESPLIGT

Du har ansvar for vedligeholdelse og eventuel fornyelse af inventar og installationer.



# FORDELING AF VEDLIGEHOULDESESPLIGTEN

Her har vi skitseret de to ordninger og en række almindeligt forekommende vedligeholdelsesarbejder.

| Situation                                                                 | Hvem betaler?                    |                                     |
|---------------------------------------------------------------------------|----------------------------------|-------------------------------------|
|                                                                           | Udvidet<br>vedligeholdelsespligt | Almindelig<br>vedligeholdelsespligt |
| Afrensning af afløb i køkken og bad ud til faldstamme                     | Lejeren                          | Lejeren                             |
| Termostatventiler                                                         | Lejeren                          | Udlejeren                           |
| Reparation af haner og pakninger                                          | Lejeren                          | Udlejeren                           |
| Cisterner, der løber (ny pakning)                                         | Lejeren                          | Udlejeren                           |
| Defekt cisterne i øvrigt                                                  | Lejeren                          | Udlejeren                           |
| Udskiftning af haner                                                      | Udlejeren                        | Udlejeren                           |
| Punkterede termoruder                                                     | Lejeren                          | Udlejeren                           |
| Ituslåede ruder                                                           | Lejeren                          | Udlejeren                           |
| Alle låse i lejligheden                                                   | Lejeren                          | Lejeren                             |
| Håndtag- og lukkemekanismer til døre og vinduer: udskiftning / reparation | Lejeren                          | Udlejeren                           |
| Kontakter og gashaner                                                     | Lejeren                          | Udlejeren                           |
| Revnet håndvask / toiletskål                                              | Lejeren                          | Udlejeren                           |
| Køleskab, reparation*                                                     | Lejeren                          | Udlejeren                           |
| Køleskab, udskiftning*                                                    | Udlejeren                        | Udlejeren                           |
| Komfur, reparation*                                                       | Lejeren                          | Udlejeren                           |
| Komfur, udskiftning*                                                      | Udlejeren                        | Udlejeren                           |

\*Hvis lejer selv ejer de hårde hvidevarer, skal lejer altid selv betale både for udskiftning og reparation.



## HVIS DER SKER EN AKUT SKADE

Hvis der opstår en akut skade, kan du altid ringe på vores hovednummer 70 30 20 20. Uden for vores åbningstid viderestilles du automatisk til vores akutte døgnservice.

Det er altid vigtigt, at skaden udbedres, og du kontakter viceværten hurtigst muligt, hvis der er sket en skade i din lejlighed.

### **HVEM SKAL BETALE?**

Hvis der sker en skade i din lejlighed, som skyldes forkert brug, manglende rengøring eller anden forsømmelse fra din side, er du selv forpligtet til at betale for reparation eller udskiftning.

Det er fx vandhaner, badekar og toiletter, der ødelægges af kalk- og rustaflejringer eller ruder, som du selv har slået itu.

## HVIS NOGET GÅR I STYKKER

Du skal straks kontakte viceværten, hvis der opstår problemer med installationer eller inventar som fx en vandhane, der begynder at dryppe, toilettet, der løber eller manglende strøm i stikkontakten.

Viceværten sørger for, at skaden udbedres for udlejers regning, hvis udlejer har pligten til vedligeholdelse.

Hvis du selv har vedligeholdelsespligten, skal du selv sørge for og betale for reparationen. Viceværten kan hjælpe med at anvise håndværkere, men må ikke bestille arbejder, der ikke skal betales af udlejer.





# FORSIKRING

Ejendommens forsikring dækker som hovedregel alle skader på ejendommens bygningsdele (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 og dækker også ituslåede ruder og revnede toiletter.

## PRIVAT INDBOFORSIKRING

Dit eget indbo er ikke dækket af ejendommens forsikring. Det er derfor en god ide 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.

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 vaskemaskinen lækker.

# VIL DU VIDE MERE?

På [deas.dk/lejer](http://deas.dk/lejer) kan du finde flere informationer og gode råd om det at bo til leje.

Du kan også besøge:

- › [www.retsinformation.dk](http://www.retsinformation.dk)
- › Ejendomsforeningen Danmark  
– [www.ejendomsforeningen.dk](http://www.ejendomsforeningen.dk)
- › Ministeriet for By, Bolig og Landdistrikter  
– [www.mbbl.dk](http://www.mbbl.dk)
- › GI | Grundejernes Investeringsfond –  
[www.gi.dk](http://www.gi.dk)
- › [borger.dk](http://borger.dk), søg efter 'huslejenævn'

Der findes også et antal lokale og landsdækkende lejerorganisationer, der rådgiver lejere og beboerrepræsentationer.





# LAD OS HJÆLPE DIG

[www.deas.dk](http://www.deas.dk)

Spørgsmål til din husleje? Behov for viceværthjælp?

Du er altid velkommen til at kontakte os.

Du finder dine kontaktpersoner

- › På [deas.dk/kontaktpersoner](http://deas.dk/kontaktpersoner)
- › I ejendommens opgang
- › Via vores app DEAS 24syv.

Du kan også altid kontakte DEAS Kundecenter for at få viceværthjælp. Det har åbent alle hverdage kl. 8-16 på 70 30 20 20.

## DEAS

### København

Dirch Passers Allé 76  
DK-2000 Frederiksberg

### Aalborg

Skibbrogade 3  
DK-9000 Aalborg

### Aarhus

Søren Frichs Vej 50  
DK-8230 Åbyhøj