

LEJLIGHEDEN & RÆKKEHUSET

Hvordan ser "standardboligen" ud?

I køkkenet forefindes kun komfur som standard.

Mange Lejere har fået tilladelse til at udskifte deres køkken, så derfor kan dit køkken afvige fra andre.

Køleskab og fryser er ikke standardudstyr i lejligheden. Det betyder, at når du selv anskaffer det, er det også dig selv, som skal vedligeholde og reparere det.

Standard-badeværelset indeholder toilet og håndvask.

Klædeskabe er ikke standard i boligen.

I boligen er der 1 stk. antennestik.

El-måler og HFI-relæ er placeret i entréen, og på 1. sal i rækkehusene.

Husk at aflæse el-måleren ved indflytningen.

FØRSTE INDTRYK

Vær forberedt på, at det ikke er nybyggeri og vi har B-ordning, derfor;

Du må være forberedt på, at du overtager lejligheden som den er, altså uden den er blevet istandsat (dog med visse undtagelser).

Det kan godt være, at træværk, vægge m.m. fremtræder i en farve, der ikke falder i din smag. I så fald må du selv i gang med malerrullen, eller hvis du ikke er den ivrige gør-det-selv-type, kan du kontakte en maler og få et tilbud.

Du kan spørge på administrationen, hvor mange penge der står på lejlighedens vedligeholdelseskonto. Det kan jo være, at der er penge nok til istandsættelse.

(Vedligeholdelseskontoen omtales mere indgående senere i dette afsnit, se også afsnit 9 "Vedligeholdelsesreglement Model-B med vedligeholdelseskonto").

Muligvis vil du undre dig over, at der i den lejlighed du flytter ind i, kan være ældre og mere umoderne installationer, end du er vant til. Men hvis de fungerer upåklageligt, hvis man kan få reservedele, og de ikke er misligholdt, bliver de ikke udskiftet med nye.

Mangler skal påtales til varmemesteren.

Hvis du ved overtagelsen af lejligheden konstaterer mangler, skal du skriftlig påtale dette/disse senest 2 uger efter overtagelsen til varmemesteren.

Skønner varmemesteren, at manglen er mindre væsentlig, kan afhjælpningen undlades. Manglen kan, hvis du påtaler det, blive påført et tillæg til kontrakten (friholdeserklæring), og du hæfter så ikke for denne/disse mangler ved en senere fraflytning.



KÆLDERRUM

Kælderrummet, der hører til lejligheden

Der hører et kælderrum til en hver lejlighed og i visse blokke er der 2 kælderrum. Ikke alle kælderrum er lige store.

Det er heller ikke i alle kælderrum, at der er vindue eller lys. Så der kan være temmelig mørkt i dit kælderrum. Dette kan du ikke gøre indsigelser imod. Dog kan du ansøge om tilladelse hos administrationen til installation af el.

Installationen er for egen regning, og det er afdelingens elinstallatør der skal udføre arbejdet. Herefter skal du betale for strømforbrug, som bliver opkrævet over din husleje hver måned.

Da et kælderrum er et "såkaldt" pulterum", er det klart, at man stiller alle mulige ting dernede. Det kan være et møbel, som man ikke nænner at smide ud, det kan jo være, at man får brug for det senere.

Men husk, at du aldrig skal stille dine ting direkte på gulvet, men stille dem på en forhøjning min. 25 cm over gulvhøjde. Hvis uheldet er ude, og der trænger vand ind i din kælder, kan du ikke få dine ting erstattet af afdelingen, og sandsynligvis heller ikke af din forsikring. Hvis der er ledige kælderrum, er det muligt at leje et ekstra kælderrum ved henvendelse til varmemesteren.

Det er forbudt at opbevare mere end 5 liter brandbar væske i kælderrummet.

Sådan søger du om at tilladelse til at etablere elinstallation i dit kælderrum:

1. Send en ansøgning om elinstallation i dit kælderrum til administrationen på Nygårds Plads 27, 1.
2. Afvent administrationens godkendelse af din ansøgning.
3. Henvend dig til afdelingens elinstallatør Hovedstadens El-Teknik, når du har modtaget skriftelig godkendelse af ansøgningen. Du skal selv betale for at få leveret og monteret installationen.
4. Henvend dig på ejendomskontoret når arbejdet er udført. Medbring kopi af faktura, så varmemesteren kan godkende det færdige arbejde.

VED FRAFLYTNING

Før-syn før opsigelsen

Hvis du er i tvivl om, hvor vidt lejligheden ved fraflytning "trænger til en hånd", kan du efter aftale med varmemesteren, få et før-syn. Ved før-synet vil du få at vide, hvad du skal male/repasere før det endelige syn.

Før-syn efter opsigelsen

Hvis du aftaler et før-syn med varmemesteren, efter du skriftligt har opsagt lejligheden, skal du være opmærksom på, at eventuel maling/repairation skal betales af dig. Din vedligeholdelseskonto er lukket, i samme øjeblik du skriftligt har opsagt lejligheden.

Ved opsigelsen

Når lejligheden er skriftligt opsagt, kan du ikke længere disponere over det beløb, der står på vedligeholdelseskontoen.

Syn ved fraflytning

I forbindelse med fraflytning og syn, skal lejligheden med tilhørende rum (kælderrum, ekstra kælderrum og garage) afleveres tømt for indbo og flytteaffald.

Ved endeligt syn af lejligheden skal du aflevere samtlige nøgler, og herefter har du ikke mere adgang til lejligheden.

Synet foretages efter aftale med varmemesteren. Du har altid ret til at bede en repræsentant for lejerforeningen eller afdelingsbestyrelsen om at deltage i syn af din lejlighed.

I tilfælde af flytningen uden opsigelse, skal synet foretages senest 2 uger efter at afdelingen er blevet bekendt med, at flytningen har fundet sted. Den fraflyttede lejer indkaldes med mindst 1 uges varsel.

Deltag altid ved syn af lejligheden. Det kan i sidste ende spare dig for en masse problemer.

Rengøring af lejligheden ved fraflytning

Ved fraflytning skal du foretage en grundig rengøring af lejligheden. Du skal afvaske malet/lakeret træværk, skabe, fliser, køkkeninventar, gulve og komfur, og vinduerne skal være pudsede. Kalkbelægninger på vandhaner, sanitetsgenstande, fliser og gulve på toilettet skal være afrenset.

Er den nævnte rengøring af lejligheden ikke udført i acceptabelt omfang, betragtes det som misligholdelse, og udgiften til rengøring vil blive påført udflytningsrapporten og flytteopgørelsen.

Misligholdelse

Det vil fremgå af udflytningsrapporten, hvis der er noget i lejligheden, som betragtes som misligholdelse. Hvis noget er misligholdelse, skal du selv betale hele istandsættelsen af det misligholdte.

Malede og lakerede overflader skal fremtræde i fagmæssigt forsvarlig udførelse, og uden skader på de enkelte bygningsdele/materiale. Afvigelser fra disse krav betragtes som misligholdelse, og nødvendig istandsættelse skal betales af dig. Istandsættelsesarbejdet vil på grundlag af synsrapporten blive udført på afdelingens foranledning.

Prisoplysning og flytteopgørelse

Hvis der i forbindelse med fraflytningen skal udføres istandsættelsesarbejdet, som du skal betale, vil det fremgå af en udflytningsrapport, du får udleveret ved synet.

Kan arbejdet ikke prisfastsættes ved synet, skal du senest 2 uger efter skriftlig underrettes om prisen.

Deltager du ikke ved det indkaldte syn, har afdelingen pligt til senest 2 uger efter synet at give dig oplysning om istandsættelses omfang og pris.

Du må acceptere, at der i den endelige flytteopgørelse kan være en overskridelse på 10% i forhold til det tidligere (ved synet) oplyste istandsættelsesbeløb.

Istandsættelse ved byttelejlighed

Ved bytning af lejligheder gælder samme regler som ved fraflytning.

Aflæs el-måleren

Når du flytter, skal du huske at aflæse elmåleren og afmelde dig hos dit elselskab, så du ikke kommer til at betale for den næste, der flytter ind.

Vinduer & altandøre

Det er ikke tilladt at bore huller i pvc-rammerne på vinduer/altandøre. Gardiner, persienner og rullegardiner skal opsættes med specielle beslag, som kan købes i stormagasiner eller i byggemarkeder. Hvis du alligevel borer huller, vil du ved fraflytning blive pålagt at betale en reparation, da det bliver betragtet som misligholdelse.

Pvc-rammerne behøver ingen egentlig pasning, men de skal selvfølgelig rengøres. Brug aldrig skuremidler eller opløsningsmidler som f.eks. acetone eller fortynder, da rammerne og tætningslisterne angribes af disse stoffer.

Udluftning af lejligheden

Vores vinduer lukker meget tæt, og sparer en masse energi. For at denne fordel ikke skal blive en ulempe, bør du følge følgende råd, for at undgå dannelse af kondensvand og "dårlig luft".

Sørg for kraftig udluftning i ca. 15 minutter hver morgen, men sørg også for at lufte ud i løbet af dagen. Efter ca. 5 minutter er den gamle luft erstattet med frisk luft. Vinduerne bør så lukkes igen.

Altaner

Der er to typer altaner, den ene med betonbrystning og den anden med metalbrystning.

Hvis du vil male den indvendige side af betonbrystningen, skal det ske i samarbejde med varmemesteren. Det er en hel speciel type maling, der skal bruges. Hvis du bruger en forkert maling, vil du selv komme til at betale for en afrensning ad den forkerte maling, samt maling med den rigtige type maling.

Altanbrystningen må ikke males på den udvendige side.

Hvis du vil have en altankasse på din altan, kan du henvende dig på ejendomskontoret. Her kan du få udleveret beslag, og det koster dig ikke noget. Der må ikke bores i altanbrystningen.

HUSK at altankasserne ikke må sidde på den udvendige side af altanen.

BYTTELEJLIGHED

Du vil gerne have en større/mindre lejlighed

Det kan godt være et problem at have en for stor eller lille lejlighed. Man er samtidig glad for at bo i Kirkebjerg, og ikke ønsker at flytte til en anden afdeling.

På administrationen kan man blive skrevet op til den størrelse lejlighed, man ønsker. Men det er ofte forbundet med lang ventetid.

Men så kan man bytte, hvis man kender en beboer i afdelingen, som er interesseret i det.

Hvis du og en anden lejer er enige om at bytte lejlighed, skal I henvende jer på administrationen og få den endelige accept.

Men det er ikke gratis. Du slipper ikke for at betale indskud i den anden lejlighed eller opsigelse din egen lejlighed på normal vis. Det vil sige:

Du opsigelse din lejlighed på samme måde, som hvis du ville fraflytte afdelingen, og du skal betale indskud i den nye lejlighed. Din lejlighed skal synes på normal vis, og du får så dit indskud tilbage, hvis der ikke er reparationer pga. misligholdelse. Du får en bekræftelse på opsigelsen af din lejlighed, og en ny lejekontrakt tilsendt fra administrationen.

Hvad er fordelene, så ved at bytte.

Fordelen er, at du sandsynligvis får hurtigere med at finde den lejlighed, du gerne vil have. Og du overtager en lejlighed, som du har set i forvejen, og kender måske den familie, som bor der.

FORSIKRINGSFORHOLD

Der er vigtigt at have en indboforsikring

Hvis det værst tænkelige skulle ske – det kan være indbrud, brand eller vandskade er det fornuftigt at have en indboforsikring.

Hvis der opstår brand i din lejlighed, og dit indbo bliver ødelagt af enten ild, røg eller vand, er det betryggende, hvis du ikke skal ud og forny det hele for egen regning. Hvis din lejlighed ved en brand bliver så ødelagt, at du bliver nødt til at fraflytte den i en periode medens den sættes i stand, skal du også selv betale, hvis du ikke har en indboforsikring.

Det samme gælder, hvis du får en vandskade i lejligheden. Der kan springe et vandvær hos dig selv eller hos din ovenbo. Hvis du får ødelagt noget af dit indbo, er det ikke afdelingens forsikring, der skal dække det, men din egen indboforsikring. Afdelingen skal kun dække skader på murværk og bygningselementer. Det samme gælder for dit kælderrum. Derfor bør du tegne en indboforsikring. Pengene kan være givet godt ud.

Glas- og kummeforsikring

Hvis du skal tegne indboforsikring eller måske allerede har én, skal du være opmærksom på, hvad din forsikring indeholder.

Det er ikke nødvendigt, at din forsikring indeholder glas- og kummeforsikring, da afdelingen har en sådan forsikring. Så spar de penge.

En rude er gået i stykker

Hvis du har været så uheldig, at en rude i lejligheden eller i dit kælderrum er gået i stykker, skal du straks meddele det til varmemesteren. Varmemesteren vil herefter kontakte glarmesteren. Du må ikke selv kontakte en glarmester og så tro, at afdelingen betaler regningen. Hvis du selv har kontaktet en glarmester, kommer du også selv til at betale regningen.

Toilet eller håndvasken er gået i stykker

Det kan jo ske i selv de bedste familier, at toilettet eller håndvasken "slår revner". Hvis det sker for dig, skal du straks meddele det til varmemesteren.

VIS GENSIDIG HENSYN

Beboerne skal sørge for, at der hersker ro og orden i lejligheden og ejendommen, således at de forskellige beboere ikke er til gene for hinanden eller for ejendommen som helhed.

I BOLIGEN:

Bad og toilet

For at undgå tilstopning af afløbsrør, må der ikke kastes bleer, klude, avispapir og lignende i WC-skålen. Rensning af afløbsrør og kloakker er både besværligt og dyrt.

Check badeværelset

Badeværelset vil være udsat for mug, råd og svamp, hvis udluftningen ikke er i orden.

Du kan hjælpe til med at holde disse ting væk, hvis du

- begrænser vandsprøjt med et forhæng når du bader
- tørrer omhyggelig af efter vask/bad
- udlufter rummet indtil det er tørt (lad f.eks. døren stå åben hvis du ikke har vindue)
- holder udluftningskanalen ren
- vedligeholder badeværelsets overflader (ingen revner i væggene)
- Hvis du opdager utætheder og fugtskader, skal du straks meddele det til varmemesteren.

Vandhaner og cisterner

Dryppende vandhaner og løbende cisterner bruger utroligt meget vand, hvilket er dyrt for afdelingen – og dig selv. Hvis du har en dryppende vandhane eller en cisterne der løber, skal du meddele det til varmemesteren med det samme.

I OPGANGEN

Indgangsdøren.

Indgangsdøren, der er forsynet med dørpumpe skal være lukket, også om sommeren.

Opslagstavle.

I opgangen er der en opslagstavle. Her opsættes vigtige meddelelser fra håndværkere, varmemesteren, afdelingsbestyrelsen og lejerforeningen.

Trappevask.

Beboere skal medvirke til, at opgangene holdes i forsvarlig stand. Der må ikke henkastes papir, cigaretter og lignende på trapperne.

Trappevasken foretages af et rengøringselskab, og trapperne bliver vasket en gang om ugen.

Nogle steder kan det være et forhindringsløb for rengøringsfolkene at komme til, og hvis det er tilfældet, skal de ikke gøre rent på afsatsen.

Hvis du opdager, at din afsats ikke er blevet vasket, så kan det være fordi, der står ting uden for din egen eller naboens dør.

Henstilling af affald, cykler mm. på trappeopgange.

Det er ikke tilladt, at henstille cykler, barnevogne legetøj, affald af enhver art mm. på trappeopgange eller afsatser.

Efter henstilling fra brandmyndighederne må der ikke henstilles noget som helst på trappeopgangen eller afsats. Hvis det alligevel sker, kan det fjernes uden varsel og uden ansvar.

Affald.

Af bl.a. hygiejniske grunde skal alt affald være lukket inde i affaldsposer. Affald skal i de respektive containere, afhængig af hvad det er.

Der er rygning forbudt i trappeopgangen.

NYE INSTALLATIONER

Vaske-/opvaskemaskiner

Du skal søge om tilladelse til installationen af vaske- og opvaskemaskine på ejendomskontoret. Dette gælder for samtlige lejemål.

Der er nogle krav til installationen, som skal følges, og når installationen er færdig, skal den godkendes af varmemesteren.

Har du fået en skriftligt tilladelse til at opstille en vask- eller opvaskemaskine, er det en dårlig idé at sætte maskinen i gang, lige inden du går i seng. Det er utroligt irriterende for de omkringboende, hvis din maskine ikke er 100 % støjfri. Og husk, hvis din vaske- eller opvaskemaskine er til gene for andre, kan din tilladelse blive inddraget.

Nyt køkken eller badeværelse

Hvis du ønsker at opsætte eller ændre dit køkken eller badeværelse, skal du søge om tilladelse til det på administrationen. Det nye eller ændrede skal synes af varmemesteren, når arbejdet er færdigt.

Når du søger, skal du huske at medsende tegning. Se også afsnit om råderet under afsnit 3 side 13.



HUSDYR

I Kirkebjerg er det vedtaget at man, i **etage-ejendommene**, må have **1 kat** pr. lejemål.
I **rækkehusene** må man have enten **1 kat** eller **1 hund** pr. lejemål.

Kattehold skal registreres hos varmemesteren, hvor betingelser for kattehold underskrives.



Hundehold kan kun ske efter forudgående skriftlig ansøgning til ejendomskontoret, der meddeler tilladelsen.

Det er kun den registrerede lejer der kan få et husdyr, det vil sige at hvis du er enlig, og på et tidspunkt finder sammen med en, der har husdyr er det dig som skal få registeret husdyret hos varmemesteren.



Hunde skal føres i snor.

Det er forbudt at lufte hunde i parkområdet mellem etageblokkene.

RÅDERETTEN

Ret til forbedringer

Pr. 1. juli 2005 har lejerens fået ret til at udføre enhver form for forbedringer inde i boligen og få økonomisk godtgørelse, ved fraflytning. Forbedringer i boligen gælder indretninger i både køkken, bad, entre og værelser. Der skal være tale om forbedringer, som er kendetegnet ved, at de øger boligens værdi. Der kan derfor ikke kræves retablering ved fraflytning. Det udførte skal godkendes af administrationen.

Hårde Hvidevarer

Retten til forbedringer gælder ikke installation af hårde hvidevarer.

Skillevægge

Lejeren har ret til at opsætte, flytte eller fjerne skillevægge, hvis lejeren ønsker at ændre ruminddelingen i boligen. Denne ret gælder ikke, hvis væggen er bærende. Arbejdet giver ikke ret til godtgørelse ved fraflytning. Der er dog den undtagelse, at hvis arbejdet sker i forbindelse med et forbedringsarbejde (fx. nyt køkken), så vil udgiften indgå i den samlede udgift og vil dermed også give ret til godtgørelse.

Anmeldelse af arbejderne

Lejeren skal altid anmelde forbedringer i boligen til boligorganisationen, inden det påbegyndes.

Skriftlig anmeldelse

Alle forbedrings- eller forandringsarbejder skal meddeles skriftligt til boligorganisationen, før det påbegyndes. Meddelelsen skal indeholde følgende:

- Navn, adresse, afdelingsnummer og bolignummer
- Beskrivelse af forbedringen eller forandringen
- Tidspunkt for udførelse
- Liste over de materialer og det inventar, som skal anvendes (type, modeller, fabrikant mv.)
- Tegninger
- Prisoverslag (husk kun dokumenterede udgifter til momsregistrerede virksomheder.)

Boligorganisationen skal give svar skriftligt inden otte uger (i denne frist ses bort fra hele juli måned.)

Godtgørelse

En lejer, der har udført forbedringer under råderetten har ret til økonomisk godtgørelse. Godtgørelsen udbetales af boligorganisationen ved lejerens fraflytning. Udbetalingen af godtgørelsen afhænger af, om lejer flytter, inden forbedringerne er afskrevet.

Beregning og afskrivning

Godtgørelsen beregnes på grundlag af afholdte og dokumenterede udgifter når arbejdet er udført. Boligorganisationen skal besigtige arbejdet.

Der er en grænse for, hvor meget lejeren kan få i godtgørelse, maksimumbeløbet er i 2015 fastsat til 121.373 kr. Beløbet reguleres en gang årligt.

Den beregnede godtgørelse afskrives over en periode, der svarer til forbedringens forventede holdbarhed. Perioden skal dog være på mindst 10 og højst 20 år, medmindre der aftales en hurtigere nedskrivning mellem lejer og boligorganisation under hensyn til arbejdets karakter.

Ny lejer betaler godtgørelsen

Uanset om den næste lejer kan lide forbedringen eller ej, kan vedkommende ikke nægte at overtage restgælden.

Det kan gøres på 2 måder:

- Betale hele restbeløbet kontant ved indflytning
- Eller ved en lejeforhøjelse inkl. renter, i den resterende afskrivnings periode.