

Information i forbindelse med din fraflytning, samt mulighed for håndværkerfradrag.

Ved en fraflytning er der mange ting du kan gøre, hvis du ønsker at spare penge. Hvis du læser denne vejledning igennem, undgår du overraskelser på synsdagen.

Din bolig er omfattet af A-ordningen jf. lejekontraktens §6.

Det betyder, at du i boperioden har pligt til at vedligeholde boligen med maling af lofter, tapetsering eller maling af vægge, træværk, radiatorer samt gulvbehandling.

Ved fraflytning skal du aflevere boligen så den fremstår nystandsatsat, eller du kan vælge at lade boligselskabet istandsætte for dig.

Jo længere tid du har boet i boligen, jo mindre skal du betale for *normalistsættelsen*, da boligselskabet overtager 1 % af udgifterne, for hver måned du har boet i boligen. Efter 100 måneder vil boligselskabet således overtage 100 % af *normalistsættelsen*.

Det er en god idé at tjekke din afdelings vedligeholdelsesreglement for specielle regler for istandsættelsen. Det kan f.eks. være, at der ved fraflytning kræves, at der males med bestemte farver. Se evt. *Materialevalg* længere nede på siden

Normalistsættelsen omfatter kun:

- Maling af lofter
- Tapetsering eller maling af vægge
- Håndværkerrengøring efter ovenstående arbejde.

Fraflytningssynet:

De færreste misligholder med vilje boligen. Vurderingsinspektøren skal ved synet vurdere, om der er skader eller forringelser af det lejede. Det kan f.eks. være som følge af:

- *Fejlagtig brug*. F.eks. dør eller væg med klistermærker
- *Fejlagtig vedligeholdelse*. F.eks. vægmaling på rør, radiator eller træværk
- *Uforsvarlig adfærd*. F.eks. dør der har været brugt til ophængning af dartskeive.

Manglende vedligeholdelse er ikke nødvendigvis det samme som misligholdelse, men hvis det fører til skader eller forringelse, skal du betale udgiften.

Håndværkerfradrag:

I forbindelse med, at regeringen har genindført BoligJobordningen, har du foreløbig frem til og med 2017 mulighed for at gøre brug af håndværkerfradraget, til istandsættelse af din bolig.

For at få fradraget er der en række betingelser:

Du skal selv betale for arbejdet.

- Arbejdet skal være udført i den periode du har lejet og været tilmeldt boligen.
- Det gælder også, hvis udgifterne bliver trukket i dit depositum. Du skal så kunne dokumentere, at udgiften er trukket i dit depositum og have den øvrige dokumentation for arbejdet og betalingen fra udlejeren.

Ved yderligere spørgsmål om BoligJobordningen og håndværkerfradraget kan du kontakte SKAT, da det er her du finder de senest opdaterede regler.

Her er en tjekliste til brug ved fraflytning.

Med denne tjekliste vil vi vejlede dig, så du i forbindelse med din fraflytning kan sikre, at boligen fremstår klargjort til næste lejer og du derved har mulighed for at spare en del penge, hvis du sikrer dig at punkterne nedenfor er i orden.

Lofter og vægge

1. Brug kun vægmaling. Rul altid mindst to gange (malingen skal dække). Kun kvalitetsmaling dækker. Billig vægmaling dækker ikke, og arbejdet kan være spildt.
2. Lofter og vægge skal fremstå nystandsats, uanset hvor lang tid lejemålet har været beboet.
3. Lofter males to gange.
4. Vægge males to gange. Hvis tapetet er malet i forvejen eller er malebart skal tapetet udskiftes. Husk at afrense det gamle tapet, før nyt opsættes.
5. Hvis du vælger ikke at male, så skal du ikke lappe huller i lofter og vægge.

Træværk

1. Brug kun træværksmaling. Grundmaling en gang og færdigmaling to gange (husk spartling og mellemslibning).
2. Undgå helt hvid færdigmaling, da den sjældent dækker. Brug en brækket hvid.
3. Træværk består af fodpaneler, vægpaneler, karme/indfatninger, vinduesomfatninger, vinduespartier, fejelister, skurelister, sandlister, skabe og skuffer mv.
4. Træværk skal males, hvis der er hakker, ridser, skæremærker mv. i malingen.

Radiatorer og rør

1. Brug kun maling, der er beregnet til metal.
2. Males, hvis der er hakker i eller malerstænk på.

Gulve

1. Brug kun vandbaseret lak.
2. Er lakken gennemslidt, skal der slibes og lakeres to gange.
3. Er der dybe ridser i lakken, skal der slibes og lakeres to gange.
4. Er der hakker i lakken, skal der slibes og lakeres to gange.
5. Er der maling på gulvet, skal der slibes og lakeres to gange.
6. Er der overfladeridser i lakken, skal der slibes og lakeres en gang.
7. Gulve skal være rensset for tape, lim og gulvtæpperester.
8. Gulvbelægning, der er ødelagt skal udskiftes.
9. Gulvbelægning, der buler og rynker skal fjernes.
10. Gulve, der er ludbehandlet skal opskures.

Rengøring

1. Boligen skal fremstå rengjort.
2. Bad, fliser og sanitet skal afkalkes.
3. Er der problemer med at fjerne kalk, så brug noget basisk afkalkningsmiddel, som fås hos farvehandleren.
4. Kontakter, afbrydere og lampeudtag skal være rengjort og uden malingsrester.
5. Håndtag og dørgreb skal være rengjort og uden malingsrester.
6. Naturtræ, plast paneler og karme skal være rengjort og uden malingsrester.
7. Hårde hvidevare, der hører til boligen, skal rengøres.

8. Brug K2 eller lignende til ovnen. Påfør det og lad det sidde i 24 timer og rengør bagefter.

Hårde hvidevare og sanitet

1. Hårde hvidevare, der ikke hører til boligen, fjernes og evt. gasinstallation afproppes.
2. Er håndvask eller toilet ødelagte skal de udskiftes.
3. Når fryseren afrimes (og køle/fryseskabet er slukket), skal dørene til fryseren være åbne så længe der er slukket. Hvis de er lukket, dannes der en harsk lugt, som ikke kan fjernes. Det resulterer i, at køle/fryseskabet skal udskiftes.
4. Tilbehør og indsatser, der mangler eller er ødelagt, skal udskiftes.

Generelt

1. Boligen inkl. loft- og kælderrum skal være ryddet for indbo og andre effekter.
2. Effekter kan ikke overtages af tilflytter, medmindre dette ordnes inden synet og effekterne er fjernet fra boligen. Erklæringer mellem fraflytter og ny lejer har vi af lovgivningsmæssige årsager ikke mulighed for at godkende. Nøgler, vaskekort, vaskelåse, p-kort, nøglebrikker samt beboermappe afleveres først til synet.
3. Du må ikke afmelde strøm, før lejemålet er synet.
4. Køkkenbordsplade og andre bordplader, der er ødelagt skal udskiftes.
5. Husk at medbringe kopi af påtegnet mangelliste samt indflytningsrapport ved synet.

Kontakt ejendomskontoret eller ejendommens maler vedrørende materialevalg og eventuel fremgangsmåde. Du kan også se nogle forslag længere nede under *Materialer*

Alle arbejder i lejemålet skal være udført håndværksmæssigt korrekt, ellers kan du risikere, at arbejdet ikke bliver godkendt og skal laves om for at blive udført håndværksmæssigt korrekt.

Råderetsarbejde:

1. Hvis du har fået udført råderetsarbejde i boligen, skal disse være godkendt og synet inden opsigelse af lejemålet.
2. Afskrivning på råderetsarbejde, kan kun ske, hvis arbejderne er godkendt og synet inden opsigelse af lejemålet.
3. Har du fået udført råderetsarbejde i lejemålet, skal godkendelsen medbringes til synet, ellers tages der ved synet forbehold for reetablering.

Huskeliste når boligen er tom

- Fjerne alle effekter fra boligens pulterrum
- Tøm og rengør skur
- Fjerne søm, skruer, beslag, ikke tilhørende lamper etc.
- Alle udleverede nøgler, vaskelås/nøgle/vaskekort afleveres ved vurderingen

Køkken

- Rengøring/vask/rens af: Skabe, låger, hylder og hyldepapir, bordplader, luftkanal
- Komfur, plader, ovn, under, bagved, sider
- Køle/fryseskab ud/indvendig, gummilister
- Emhætte/emfang og filter
- Komfur, køleskab, opvaskemaskine og andre hårde hvidevare (gælder naturligvis kun, hvis disse er standard i boligen ellers skal de fjernes). Er du i tvivl, så spørg på afdelingskontoret.
- Rengøring bag hårde hvidevarer

Bad /Toilet

- Rengør/vask/
rens/afkalk af: Fliser
- Toilet/vask/badekar
- Blandingsbatteri/armatur
- Udsugning/ventilationsrist

Udvendige døre/vinduer

- Rengøring/vask/Vinduesramme samt - fals i åben stilling
pudsning af:

Hele boligen

- Gulvtæpper skal fjernes
- (Gulvtæppetape på gulve kan fjernes på følgende måde: Salatolie påføres på tapen og skal sidde i 24 timer. Derefter kan det afvaskes med Ajax)
- Afhente døre fra loft eller kælder
(disse skal være vedligeholdt og monteret i boligen ved vurderingen)

Rengør/vask/rens af: Indvendige døre og dørkarme	<input type="checkbox"/>
Fodpaneler	<input type="checkbox"/>
Radiatorer, rør og lameller samt bagved og imellem	<input type="checkbox"/>
Øvrige skabe	<input type="checkbox"/>
Gulve/trappe	<input type="checkbox"/>
Sokkel på køkkenskabe	<input type="checkbox"/>
El-kontakter bl.a. for maling	<input type="checkbox"/>
<u>Haven</u> Haven skal fremstå pæn og præsentabel	<input type="checkbox"/>

Anden information:

Overtagelseserklæringer modtages ikke

(alt hvad der ikke hører til lejligheden, skal være fjernet ved vurderingen. Aftaler om overtagelse kan efter retspraksis ikke finde sted)

1. Materialevalg

1.1. Farvevalg

Generelt istandsættes med hvide standardfarver.

Nedenfor følger en vejledende materialeliste til brug for normalistandsættelse og vedligeholdelse af boligerne ved fraflytning. Materialelisten er en rettesnor for at opretholde et godt kvalitetsniveau i boligerne.

1.2. Vægge og lofter

1.2.1. Tapetsering

- Standard tapet
- Rutex (savsmuldstopet)
- Væv (kun på vægge i køkkener og i baderum)
- Filt (kun på lofter)

1.2.2. Maling

- Flugger Flutex 5
- Beck & Jørgensen - B&J 5
- Dyrup - 6161 Glans 5

- Hygea - Superpro 5 (forhandles hos Dyrup)
- Eller tilsvarende kvalitet

1.2.3. *Særligt om vådrum*

- Flugger - Deksoplast 25
- Beck & Jørgensen – B&J 738 eller Satin 774 Acryl
- Dyrup - 6210 glans 25
- Hygea - superpro 25 (forhandles hos Dyrup)
- Eller tilsvarende kvalitet

1.3. Træværk

1.3.1. *Grundning (inden påføring af maling)*

- Flugger - interiør hæftegrunder
- Beck & Jørgensen – mellemmalning acryl 726 (pletmaling 725)
- Dyrup - acryl plast mellemmalning 6275
- Eller tilsvarende kvalitet

1.3.2. *Maling*

- Flugger - Exolit 40
- Beck & Jørgensen – Mellemmalning acryl 726 / Topmaling glans 50 786
- Dyrup - glans 40 robust acryl 6265 / 6251 glans 50
- Huga - Auqa 40 (forhandles hos Dyrup)
- Eller tilsvarende kvalitet

1.3.3. *Afsyret og rått træværk*

- Oliebehandles - Faxe produkter
- Gori træpleje
- Junkers (vandbaseret)
- Eller tilsvarende kvalitet