

The logo for Bo42 features the text 'Bo42' in a large, bold, black, stylized font with a white outline and a drop shadow. The text is centered within a white, irregularly shaped area that resembles a torn piece of paper or a map outline, set against a light gray background.

Bo42

Fraflytning

Bo42's pjece om fraflytning

Indholdsfortegnelse:

Indledning

- 1. Genudlejning af boligen er gået i gang**
 - 2. Boligsøgende kommer på besøg**
 - 3. Fraflytningssyn**
 - 4. Eventuelt førsyn**
 - 5. Istandsættelse ved fraflytningen**
 - 6. Synet ved fraflytningen**
 - 7. Den endelige flytteopgørelse**
- Tjekliste i forbindelse med fraflytning**



Tak for denne gang

Vi håber, at du har været glad for din hidtidige bolig – og nu er på vej til en endnu bedre for dig! Men vi ved, at meget skal falde på plads, for en flytning er sjældent uden problemer.

Med denne pjece vil vi hjælpe dig med nogle oplysninger, som kan være nyttige i forbindelse med flytningen fra din nuværende bolig. Der er måske ikke så meget nyt, hvis du har boet der i mange år og fulgt med i, hvad der er sket i afdelingen. Men kig alligevel pjecen igennem. Tingene udvikler sig hele tiden. Lovgivningen ændres, der skal administreres efter nye regler osv.

De grundlæggende regler om flytning fra en almen bolig er ens i hele landet. Du pålægges visse pligter. Men reglerne sikrer også, at du behandles rimeligt og retfærdigt, og at du ikke får en urimelig regning efter flytningen. Finder du alligevel grund til at klage, giver beboerklagenævnet dig en øget retssikkerhed. Det vender vi tilbage til.

Hvad kan du bruge denne pjece til

I pjecen prøver vi at føre dig gennem forløbet af din fraflytning fra start til slut. Du kan bruge den til at få et overblik over, hvad der skal ske i den kommende tid. Eller du kan bruge den til at slå op i, hvis der er noget, du vil vide mere om.

Der er ikke plads til alle detaljer, og der kan være specielle forhold omkring netop din fraflytning. I den efterfølgende gennemgang vil du kunne se, hvor det er mest nærliggende at få yderligere hjælp eller oplysninger.

Hvad skal der ske i den kommende tid

Når vi har modtaget din skriftlige og underskrevne opsigelse af boligen, vil du modtage en bekræftelse herpå. På baggrund af den aftalte fraflytningsdato, vil vi varsle tidspunkt for afholdelse af fraflytningssyn.

Herefter sker følgende:



1. Genudlejningen af boligen er gået i gang

Der er en opsigelsesfrist på 3 måneder til den 1. i en måned. I denne periode hæfter du for leje m.v. på sædvanlig måde. Hvis du har oplyst, at du ønsker at fraflytte tidligere, og gerne vil undgå at betale leje i hele opsigelsesperioden, prøver Bo42 at genudleje boligen hurtigere. Dog må det forventes, at frigørelse tidligst kan ske 1½ - 2 måneder efter modtagelsen af opsigelsen.

Det sker desværre ikke sjældent, at boligen skal udsendes til boligsøgende på ventelisten i flere udbudsrunder.

Når du skriftligt har opsagt boligen, sender Udlejningen besked om det til boligorganisationens synsmand, malermesteren og eventuelle andre håndværkere.

2. Boligsøgende kommer på besøg for at se boligen

Når genudlejningen af din bolig går i gang, sender Udlejningen tilbud om besigtigelse af din bolig til et antal mennesker, der står på venteliste. Det aftales typisk, at den boligsøgende kan kontakte fraflyttende lejer telefonisk for nærmere aftale om besigtigelse af boligen. Husk at oplyse dit telefonnummer til Bo42. Alternativt kan det aftales at der afsættes 1 time sidst på eftermiddagen, og du har pligt til at være hjemme og give adgang til din bolig, når den besøgende kan fremvise tilbuds-brev fra Bo42.

Såfremt der er aftalt et bestemt tidsrum for besigtigelse, og du af en eller anden vigtig grund ikke kan være hjemme, bedes du straks kontakte Udlejningen i Bo42.

Der skal typisk inviteres et vist antal boligsøgende til besigtigelsen for at få udlejet boligen, da mange erfaringsmæssigt bliver væk. Men det kan ske, at flere møder op, så du pludselig får mange gæster. Tag godt imod dem alligevel. Det er også i din interesse, at boligen lejes ud i første omgang, så der ikke skal planlægges flere besigtigelser.

For en god ordens skyld skal vi gøre opmærksom på, at der ikke - i relation til udlejer - kan indgås aftale mellem dig og en eventuel ny lejer, om at den nye lejer skal overtage privat indbo/private effekter eller andre forhold, som ikke er omfattet af råderetten.



3. Fraflytningssyn

I forbindelse med din fraflytning skal der efter loven afholdes et fraflytningssyn, hvor vedligeholdelsesstanden i din bolig bliver gennemgået.

Dato og tidspunkt for afholdelse af fraflytningstidspunkt skal efter lovgivningen varsles med mindst 7 dages varsel. Vi varsler fraflytningssyn sammen med opsigelses- anerkendelsen.

Vi kan anbefale, at du deltager i fraflytningssynet. Såfremt du ikke kan være til stede, har du mulighed for at lade en anden person deltage på dine vegne, dog skal den pågældende have en fuldmagt fra dig.

Såfremt du har ønske om, at en fra afdelingsbestyrelsen deltager i fraflytningssynet, bedes du kontakte afdelingsformanden og anmode denne om, at en repræsentant fra afdelingsbestyrelsen deltager i fraflytningssynet som din bisidder.

Fraflytningssynet er både praktisk og juridisk en vigtig del af flytteprocessen. Der er derfor knyttet en del formaliteter til synet, som vi kommer nærmere ind på i et senere afsnit.

4. Eventuelt førsyn

Bo42 gennemfører som udgangspunkt altid førsyn i de lejemål, hvor den fraflyttende lejer har beboet boligen i mere end 10 år, samt i de lejemål, hvor lejerne har haft eksklusiv brugsret til en have. Er forholdene ikke omfattet af ovenstående, kan fraflyttende lejer anmode om afholdelse af førsyn, såfremt der er særlige forhold, som gør sig gældende, og det er praktisk muligt at afholde et førsyn i den pågældende sag.

Eventuelt førsyn skal aftales i forbindelse med opsigelsen.

Ved førsynet kan lejereren få vejledning og råd om fraflytningen. Der vil dog ikke ved førsynet blive taget stilling til istandsættelsen af boligen ved lejerens fraflytning.

Førsynet kan give udlejer og dennes repræsentant(er) et foreløbigt overblik over boligens stand. Førsynet er kun vejledende og indeholder ikke nogen økonomisk vurdering.



5. Istandsættelse ved fraflytningen

For alle boliger gælder den såkaldte A-ordning (vedligeholdelsesordning). Istandsættelse ved fraflytning fremgår af afdelingens vedligeholdelsesreglement.

Det kan anbefales, at reglerne i vedligeholdelsesreglement om særlig udvendig vedligeholdelse gennemlæses, da der for afdelingen kan være regler, som du skal være opmærksom på i forbindelse med fraflytningen.

Vedligeholdelsesreglementet for afdelingen er uddelt sammen med lejekontrakten ved indflytning eller udsendt efterfølgende, såfremt det senere er blevet ændret. Det er altid det nyeste, der er gældende ved fraflytningen.

Du hæfter ved fraflytning for misligholdelse. Misligholdelse er, hvis noget i boligen er ødelagt på grund af forkert brug, forkert vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd. Det er dig som lejer, som afholder samtlige udgifter som følge af misligholdelse.

Der kan også være særlige retningslinier i afdelingens vedligeholdelsesreglement, som påbyder, at fraflytter i sin boperiode skal følge bestemte anvisninger for vedligeholdelsen. Hvis det ikke er sket, hæfter lejer også herfor.

Du skal også aflevere din bolig i rengjort stand. Vinduerne skal være pudset, paneler, døre og fliser vasket af, gulve vasket, køkkenskabe, toilet og vaske skal være rengjort. Det samme gælder komfur, emhætte og lignende. Kravet er almindelig god rengøring. Ellers må du betale for, at det bliver gjort.

Endelig kan du via råderetsreglerne have gennemført ændringer i boligen, som eventuelt skal reetableres ved fraflytning. Her gælder de regler/råderetskatalog, der var i kraft, da ændringerne blev gennemført og som fremgår af den skriftlige tilladelse/godkendelse. Hvis du er i tvivl, så spørg i Udlejningen.

I boperioden er det lejer, der afholder udgifterne til den indvendige vedligeholdelse med maling, hvidtning, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Ved fraflytning gennemfører udlejeren en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig maling og hvidtning af lofter og vægge, samt rengøring efter håndværkere. Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat. Normalistsandsættelsen betales af lejer, men udgiften aftrappes og overtages af udlejer i takt med den tid lejer har boet i boligen (botidsrabatten). Botidsrabatten fremgår af vedligeholdelsesreglementet, og er typisk enten 10 % pr. år eller 1 % om måneden.

Fraflytning skal ske senest 14 dage, før lejekontrakten udløber, da vi skal have tid til at istandsætte boligen, inden ny lejer flytter ind.



6. Synet ved fraflytningen

Når lejligheden er tømt og rengjort, skal fraflytningssynet gennemføres. Lovgivningen siger, at fraflytningssynet skal gennemføres senest 2 uger efter, at udlejeren er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted, og det finder ofte sted på fraflytningsdagen. Fraflyttende lejer skal indkaldes skriftligt til at deltage i synet med mindst 1 uges varsel.

Fraflytningssynet gennemføres af boligorganisationens synsmand, som typisk er en varmemester eller ejendomsinspektør.

Ved synet vurderes det, hvorvidt der foreligger misligholdelse. Misligholdelse er, hvis noget i boligen er ødelagt på grund af forkert brug, forkert vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd. Det er dig som lejer, som afholder samtlige udgifter som følge af misligholdelse. I denne forbindelse skal man være opmærksom på, at afdelingens vedligeholdelsesreglement kan indeholde særlige regler om f.eks. valg af maling. Se specielt afsnittet om særlige regler for indvendig vedligeholdelse. Der kan også være tale om misligholdelse, hvis man ikke har fulgt disse anvisninger.

Ved synet vurderes også, hvad der skal istandsættes som led i normalistandsættelsen. Udgangspunktet er det niveau, som er beskrevet i afdelingens vedligeholdelsesreglement. Hvis man selv for nylig har ordnet lofter og vægge på en håndværksmæssig forsvarlig måde, eller de i øvrigt fremtræder som nyistandsat, skal de ikke nødvendigvis males igen.

Resultatet af fraflytningssynet nedfældes i en særlig fraflytningsrapport, hvor det klart skal fremgå, hvad der er misligholdelse. Misligholdte ting vil normalt også blive fotograferet, så der foreligger dokumentation, hvis parterne senere skulle blive uenige. Omfanget af normalistandsættelsen vil også fremgå af fraflytningsrapporten.

Fraflytter bliver bedt om at underskrive rapporten og får en kopi udleveret. Senest 2 uger efter fraflytningssynet skal lejer have skriftlig besked om istandsættelsesarbejdernes omfang, udgift og lejers andel heraf (foreløbig flytteopgørelse). Lejers samlede andel af den anslåede udgift må ikke overskrides med mere end 10 procent, når den endelige flytteafregning finder sted.

Såfremt du ikke er enig i den foreløbige flytteopgørelse, bedes du afvente den endelige flytteopgørelse inden der gøres indsigelse. Du er dog selvfølgelig velkommen til at rette henvendelse til Udlejningen, såfremt der er nogle forståelsesmæssige forhold.



7. Den endelige flytteopgørelse

Nogen tid efter din flytning modtager du den endelige flytteopgørelse og flytteafregning fra Udlejningen, efter at Bo42 har modtaget eventuelle håndværkerregninger m.v. Der går typisk 3–4 uger efter arbejderne er udført, men det sker nogle gange at det går hurtigere.

Det opgøres, hvad du har til gode i indskud. Hvis du i boperioden har gjort brug af råderetten og endnu har ret til godtgørelse, fremgår det også af flytteopgørelsen. Og det modregnes, hvad du skal betale for f.eks. skyldig leje, varmetilbagehold (ekstraordinært a'conto varmeløb) på kr. 1.000,00, eventuel misligholdelse og andel af normalstandsættelsen.

Et eventuelt overskydende beløb i din favør afregnes til den af dig oplyste bankkonto. Alle lejerne anbefales at oplyse bank og kontonummer allerede i forbindelse med opsigelsen. Såfremt dit indskud ikke kan dække udgifterne, er der en betalingsfrist på 14 dage.

Spørg hvis du er i tvivl

Du er altid velkommen til at kontakte Udlejningen. Tag også kontakt, hvis du af en eller anden grund føler dig dårligt behandlet. Måske kan problemet klares med en samtale og uden større sværdslag.

Hvis du vil klage over noget

Så beder vi dig lave en skriftlig indsigelse til Bo42's kontor. Vi er nødt til at have skriftlig dokumentation. Du vil inden 10 hverdage få svar fra Bo42.

Ender det med, at du stadig er utilfreds, har du mulighed for at indbringe sagen for Beboerklagenævnet. Når en beboer flytter, skal hele den lovbestemte procedure omkring fraflytning overholdes (indkaldelse til syn, udfærdigelse af fraflytningsrapport osv.). Nævnet kan tage stilling til, om reglerne er overholdt, og det kan også bedømme, om boligorganisationens vurdering af, hvad der er misligholdelse og normalstandsættelse, er korrekt.

Indbringelsen af en sag for Beboerklagenævnet skal også være skriftlig. I 2011 koster det et gebyr på kr. 133,00. Beløbet pristalsreguleres en gang om året.

Beboerklagenævnets adresse er: Beboerklagenævnet
Bornholms Regionskommune
Skovløkken 4, Tejn
3770 Allinge

Vi håber, at din flytning forløber godt

Vi vil i hvert fald gøre vores bedste i Bo42 – måske ses vi igen en dag.



Tjekliste i forbindelse med fraflytning

For at formindske omkostningerne ved fraflytningen, er det i din interesse, at du iagttager følgende forskrifter:

1. Afvaskning af alt træværk med almindelige rengøringsmidler, herunder også vinduesrammer. Husk også overkanten af døre og dørkarme.
2. Alle skabshylder og skuffer skal være fri for hyldepapir, tegnestifter m.v., samt være rengjort med rengøringsmiddel.
3. Ved glaskeramiske komfurer skal glasplader rengøres i henhold til fabrikantens brugsanvisning. Komfurekogeplader skal være afrensede (brug kun kobberbørste). Til ovnen bruges ovenrensning, således at den indvendige side af ovnen bliver ren. Pladerne skal være fri for fedt og anden belægning. Husk også komfurets ydersider og rengøring bag komfuret.
4. Køleskab og fryser rengøres med almindeligt rengøringsmiddel og skal være afrimet. Du må sørge for, at der er det antal bokse, der hører til. Husk ydersiderne og bag køle/fryseskabet.
5. Gulve må kun vaskes. Trægulve må ikke behandles med bonevoks eller lignende.
6. Væggene skal være fri for søm, skruer og ravplugs, beslag til gardinstænger m.v.
7. Al sanitet d.v.s. fliser – WC-kumme – håndvask – vandhaner og bruser skal være afkalket og rengjort.
8. Alle klistermærker på fliser – døre – køleskab m.v. skal være fjernet.
9. Nedtagning af lamper skal foretages uden, at der sker skader på installationerne. De må ikke rives eller skæres ned, men behandles forskriftsmæssigt som af en fagmand.
10. Eventuel have m.v. hørende til boligen skal være vedligeholdt og ryddet inden fraflytningen, jf. vedligeholdelsesreglementet.

Husk at aflevere alle nøgler, som du har modtaget i forbindelse med lejemålet.

Husk at aflevere eventuelt udleveret vaskekort til vaskeriet.

Husk at oplyse din nye adresse senest 8 dage før fraflytningen.

Husk at eventuelt kælderrum/skur skal afleveres ryddet og rengjort.