



# *Fraflytning*

*Gode råd og vejledning om fraflytning*

## Indholdsfortegnelse:

Indledning

1. Genudlejning af boligen
2. Boligsøgende besigtiger boligen
3. Fraflytning
4. Eventuel besigtigelse af boligen i boperioden
5. Istandsættelse ved fraflytningen
6. Fraflytningssyn
7. Den endelige flytteopgørelse
8. Flyttemeddelelse og aflæsning af forbrug

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!

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. Reglerne sikrer også, at du bliver behandlet rimeligt og retfærdigt, og at du ikke får en urimelig regning efter flytningen. Du pålægges dog også visse pligter i forbindelse med fraflytningen.

Er du ikke enig i vores håndtering af din flytning, har du mulighed for en uvildig vurdering af Beboerklagenævnet – det giver dig en øget retssikkerhed.

## **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.

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 oplyste fraflytningsdato, vil vi varsle tidspunkt for afholdelse af fraflytningssyn.

Når du skriftligt har opsagt boligen, sender administrationen besked om det til en af vores synsinspektører, malermesteren og eventuelle andre håndværkere.

Herefter sker følgende:



## **1. Genudlejningen af boligen**

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 – 3 måneder efter modtagelsen af opsigelsen.

Tilbud om leje af bolig skal ofte udsendes til boligsøgende i flere udbudsrunder.

## **2. Boligsøgende besigtiger boligen**

Når genudlejningen af din bolig går i gang, sender administrationen tilbud om besigtigelse af din bolig til et antal boligsøgende, der står opskrevet 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 til fremvisning, hvor du har pligt til at være hjemme og/eller give adgang til din bolig, når den besøgende kan fremvise tilbud om bolig 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 administrationen i Bo42.

Der skal typisk inviteres et vist antal boligsøgende til besigtigelsen for at få udlejet boligen. Det kan ske, at flere møder op, så du pludselig får mange gæster. Tag godt imod dem. Det er også i din interesse, at boligen lejes ud i den pågældende udbudsrunde, 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 overtagelse af privat indbo/private effekter eller andre forhold.



### **3. Fraflytning**

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

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 fraflytningssyn skal efter lovgivningen varsles med mindst 1 uges varsel. Vi varsler syn sammen med opsigelsesanerkendelsen.

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 skriftlig 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 synet 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. Eventuel besigtigelse af boligen i boperioden**

Bo42 gennemfører i særlige situationer en besigtigelse af boligen i boperioden.

Formålet med eventuel besigtigelse af boligen er at give udlejer og dennes repræsentant(er) et foreløbigt overblik over boligens stand.

Ved besigtigelsen vil der ikke blive taget stilling til istandsættelsen af boligen ved lejerens fraflytning, og indeholder derfor ingen økonomisk vurdering.

Du kan naturligvis få vejledning om praktiske forhold i forbindelse med fraflytningen og det kommende fraflytningssyn.



## 5. Istandsættelse ved fraflytningen

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

Vi anbefaler, at du læser reglerne i vedligeholdelsesreglementet, da der kan være regler, som du skal være opmærksom på i forbindelse med fraflytningen.

Vedligeholdelsesreglementet er udleveret ved indflytning eller udsendt efterfølgende, såfremt det senere er blevet ændret. Det er altid det nyeste, der er gældende ved fraflytningen. Gældende vedligeholdelsesreglement ligger på Bo42s hjemmeside.

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

Ved fraflytning gennemfører udlejer en normalistsandsættelse, der omfatter nødvendig maling 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 i Bo42 10 % pr. år.

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, der afholder samtlige udgifter som følge af misligholdelse.

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

Du skal 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, køle/fryseskab og lignende. Kravet er almindelig god rengøring. Ellers må du betale for, at det bliver gjort.

Endelig kan du via råderetsreglerne have foretaget ændringer, 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. Hvis du er i tvivl, så spørg os i Bo42.

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



## 6. Fraflytningssyn

Når boligen 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.

Fraflytningssynet gennemføres af en af Bo42s synsinspektører.

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

Ved synet vurderes samtidig, 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.

Vedligeholdelsesreglementet kan indeholde særlige regler om f.eks. valg af maling. Se specielt afsnittet om særlige regler for indvendig vedligeholdelse. Der kan være tale om misligholdelse, hvis anvisninger ikke er fulgt.

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

Fraflytter bliver bedt om at underskrive rapporten og får tilsendt en kopi pr. mail. Senest 2 uger efter fraflytningssynet skal lejer have skriftlig besked om istandsættelsesarbejdernes omfang, udgift og lejers andel heraf (fraflytningsrapport eller 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 fraflytningsrapport (eller foreløbige flytteopgørelse), bedes du afvente den endelige flytteopgørelse inden du gør indsigelse.

Du er dog selvfølgelig velkommen til at rette henvendelse til synsinspektøren, såfremt der er nogle forståelsesmæssige forhold. Optimalt allerede under selve synet.



## **7. Den endelige flytteopgørelse**

Du modtager den endelige flytteopgørelse og flytteafregning fra administration, når 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.

Den endelige flytteopgørelse opgør det økonomiske mellemværende. Hvis du i boperioden har gjort brug af råderetten og har ret til godtgørelse, fremgår det også af flytteopgørelsen.

Flytteopgørelsen indeholder andel af normalstandsættelsen, eventuel misligholdelse og skyldig leje, samt tilbagehold i forbindelse med forbrug for varme, vand og el, såfremt afregning først foreligger på et senere tidspunkt (f.eks. ekstraordinært a'conto varmebeløb på kr. 1.000.)

Et eventuelt overskydende beløb i dit favør afregnes til den af dig oplyste bankkonto. Du 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.

## **8. Flyttemeddelelse og aflæsning af forbrug**

Du bedes være opmærksom på at anmelde flytning til folkeregisteret. Her er skæringsdatoen den dato, hvor du fysisk foretager flytning og tager ophold i ny bolig.

Du bedes også meddele flytning til forsyningsselskab, hvis du har haft et direkte kundeforhold. Her er skæringsdatoen den dato, hvor du bliver frigjort af lejemålet. Datoen fremgår af vores opsigelsesanerkendelse. Det er vigtigt at der er forsyning med el, vand og varme i boligen i istandsættelsesperioden. Aflæsning af målere sker enten automatisk via fjernaflæsning eller ved ny lejers overtagelse af boligen.

### **Spørg hvis du er i tvivl**

Du er altid velkommen til at kontakte administrationen.

### **Hvis du vil klage over noget**

Så beder vi dig lave en skriftlig indsigelse til Bo42s administration, og send den gerne på mail til [bo42@bo42.dk](mailto:bo42@bo42.dk). Du vil inden 10 hverdage få svar fra Bo42.

### **Beboerklagenævnet**

Ender det med, at du stadig er utilfreds, har du mulighed for at indbringe sagen for Beboerklagenævnet.

### **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 skabslåger, hylde og skuffer skal være rengjort med rengøringsmiddel.
3. Ved glaskeramiske komfurer skal glasplader rengøres i henhold til fabrikantens brugsanvisning. 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 – 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 vaskebrik.**

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

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