



ARBEJDERNES
ANDELS-BOLIGFORENING
VI GIVER VARDE TAG OVER HOVEDET

Tak for nu



Vi håber, at du har været glad for at bo hos os i AAB. Men vi ved, at meget skal falde på plads, for en flytning er sjældent uden problemer. Med denne skrivelse 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 boligafdelingen.

Kig alligevel skrivelsen igennem. Tingene udvikler sig hele tiden. Lovgivningen ændres, der skal administreres efter nye regler osv. De grundlæggende regler om flytning fra en bolig i alment byggeri 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, sådan som man kunne læse om det i aviserne før i tiden. Finder du alligevel grund til at klage,

giver beboerklagenævnet dig en øget retssikkerhed. Det vender vi tilbage til.

Hvad kan du bruge denne information til?

Vi vil prøve 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.

Husk at logge på Borger.dk for at melde flytning. Måske skal du søge lån eller støtte til en ny bolig?

Hvad skal der ske i den kommende tid?

Efter kontakt med Udlejningen i AAB er din lejlighed nu sagt op, der er aftalt fraflytningsdato, og du har fået bekræftelse herpå fra Udlejningen. Herefter sker følgende:

a. 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 husleje m.m. på samme måde som i boperioden.

(Plejebolig dødsbo er der blot 1. måneds opsigelsesfrist, og Ungdomsboliger er der 6 uger fra datoen, til den 1. kommende måned)

b. Boligsøgende kommer på besøg for at se boligen

Når genudlejningen af din bolig går i gang, sender Udlejningen tilbud om leje af din bolig til et antal mennesker, der står på venteliste. Du har pligt til at være hjemme og give adgang til din bolig, når den besøgende kan fremvise brev fra AAB om tilbuddet. Det kan ske, at de møder op, så du pludselig får gæster. Tag godt imod dem alligevel. Det er sikkert også i din interesse, at boligen lejes ud i første omgang. Vi oplyser dit telefonnummer så de interesserede kan ringe forinden og lave aftale om fremvisningen med dig.

c. Varsling om fraflytningssyn i god tid før flytningen

Senest 7 dage før flytningen bliver du skriftligt meddelt fra Udlejningen i AAB om tidspunkt for et fraflytningssyn, hvor vedligeholdelsesstanden i din bolig bliver gennemgået. **I samme skrivelser står, at du inden 5 dage til synet skal have afleveret Min. 1 nøgle. Denne nøgle bruger vi for at låse os ind til synet, såfremt du IKKE møder op. Hvis vi ikke modtager en nøgle medfører det at låsesmeden bliver bestilt til oplukning af lejermålet og beløbet vil blive påført synsrapporten.**

Hvis det viser sig, at du ikke kan være til stede på det planlagte tidspunkt, bør du straks henvende dig til ejendoms-kontoret eller Udlejningen. Er det ikke muligt for dig at være til stede bør du sende en repræsentant med en skriftlig fuldmagt eller medbringe de øvrige originale nøgler.

Fravælger du at være til stede, anses fraflytning at være sket, når alle originale nøgler til lejermålet er afleveret til ejendomskontoret eller til Udlejningen. Fraflytningssynet er både praktisk og juridisk en vigtig del af flytteprocessen,

både for dig og din boligafdeling. Der er derfor knyttet en del formaliteter til synet, som vi kommer nærmere ind på i et senere afsnit.

Fælles for alle vedligeholdelsesordninger

Du hæfter ved fraflytning for misligholdelse Ifølge lov om leje af almene boliger §25 stk 4.

Misligholdelse er, hvis noget i boligen er ødelagt på grund af forkert brug, forkert vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd. Det er dig som fraflytter, som afholder samtlige udgifter som følge af misligholdelse.

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

Du skal aflevere din bolig i pænt rengjort stand:

Alt skal rengøres så som vinduerne inkl. falser, fod lister, døre, skabe, komfur, emhætte, kølefryseskabe, gulve, radiator, bordplader, vindueskarme, kontakter, evt. dørtelefoner mv. Følg den udleverede tjekliste. 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 skal retableres ved fraflytning. Her gælder det råderetsreglement, der var i kraft, da ændringerne blev gennemført. Hvis du er i tvivl, så spørg på ejendomskontoret.

Særligt om A-ordningen

Ved A-ordningen er det beboeren selv, der afholder udgifterne til den indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og evt. gulvbehandling. Lejeren er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Ved fraflytning gennemfører udlejeren en normal i standsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af lofter og vægge samt rengøring efter håndværkere. Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat. Normalistsandsættelsen betales af fraflytteren, men udgiften aftrappes og overtages af boligafdelingen i takt med den tid, man har boet i boligen, med 100 % efter 10 år. Hvis du har boet i din bolig i 5 år, betaler du således selv kun 50 % af normalistsandsættelsen. Procentsatsen fremgår af vedligeholdelsesreglementet.

Fraflytning skal ske senest 14 dage, før ophørsperioden udløber, da afdelingen skal have tid til at istandsætte boligen, inden den nye beboer flytter ind.

d. Synet ved fraflytningen

Når lejligheden er tømt og rengjort, skal fraflytningssyn gennemføres. Lovgivningen siger, at det skal gennemføres senest 2 uger efter, at udlejeren er blevet bekendt med, at fraflytning har fundet sted, og synet finder ofte sted på dagen kl. 12 eller kommende hverdag efter fraflytningdagen.

Fraflytteren skal indkaldes skriftligt til at deltage i synet med mindst 1 uges varsel. Der kan dog aftales en kortere

frist, end de 7 dage nævnt tidligere under pkt. c. Hvis du og ejendomskontoret sammen finder et nyt tidspunkt, der ligger mindre end 7 dage fremme (varslingsfristen), vil du blive bedt om at skrive under på, at du er indforstået med det.

Fraflytningssynet gennemføres af Boligforeningens repræsentant.

Ved fraflytning skal lejligheden afleveres i rengjort stand. Såfremt der er behov for ekstra rengøring af f.eks. hårde hvidevarer, badeværelse m.v., betragtes dette som misligholdelse, og udgiften til rengøring skal afholdes af fraflytter. 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 normalistsandsættelsen, under A-ordning. Udgangspunktet er det niveau, som er beskrevet i vedligeholdelsesreglement. Hvis man selv for nylig har ordnet lofter og vægge på en hånd-værksmæssigt forsvarlig måde, eller de i øvrigt fremtræder som nyistsandsat, skal de ikke nødvendigvis males igen. Resultatet af synet nedfældes i en særlig synsrapport, 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. Under A-ordning vil omfanget af normalistsandsættelsen også fremgå af synsrapporten. Fraflytter bliver bedt om at underskrive rapporten og får en kopi udleveret. Senest 2 uger efter synet skal man have skriftlig besked om istandsættelsesarbejdernes omfang, den

anslåede udgift og fraflytterens andel heraf. Fraflytterens samlede andel af den anslåede udgift må ikke overskrides med mere end 10 %, når den endelige flytteafregning finder sted.

e. Den endelige flytteopgørelse

Nogen tid efter din flytning modtager du den endelige flytteafregning fra udlejningen efter at AAB har modtaget eventuelle håndværkerregninger m.m.

Vi sender dette pr. mail.

Kun i få tilfælde går der mere end 3-4 uger, og ofte går det endnu hurtigere. Det opgøres, hvad du har til gode i form af f.eks. indskud og forudbetalt husleje. 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. henlæggelse til varme, vand, eventuel misligholdelse og andel af normalstandsættelsen, samt evt. kommunal indskud og fogedretskrav. Et eventuelt overskydende beløb i din favør vil blive overført til din konto, evt. NEM konto.

Spørg hvis du er i tvivl

Du er altid velkommen til at kontakte AAB. 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 skrive et brev til AAB. Vi er nødt til at have skriftlig dokumentation. Du vil i løbet af få dage få svar fra

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

Indbringelsen af en sag for beboerklagenævnet i Varde kommune skal også være skriftlig. I 2014 koster det et gebyr på 140,00 kr. Beløbet pristalsreguleres en gang om året.

Vi håber, at hele din flytning forløber godt

Vi vil i hvert fald gøre vores bedste. Måske ses vi igen en dag.

Med venlig hilsen

Arbejdernes Andels-Boligforening - Skansen 8 - 6800 Varde
Tlf. 75 22 11 12 – mail post@aabvarde.dk - web aabvarde.dk



ARBEJDERNES
ANDELS-BOLIGFORENING
VI GIVER VARDE TAG OVER HOVEDET



ARBEJDERNES
ANDELS-BOLIGFORENING
VI GIVER VARDE TAG OVER HOVEDET

Vejledende tjekliste for rengøring ved fraflytning

Inden lejemålet synes:

- Skur/kælderrum/loft tømt og rengjort.
- Affald bortskaffet.
- Fjerne søm, skruer og beslag fra vægge, fodlister og vinduer.

Døre/vinduer:

- Rammer
- Falser
- Karme
- Ruder

Køkken:

- Skabe, låger, hylder og sokkel, håndtag/greb
- Komfur, ovn og tilbehør. Rengør også bag komfuret
- Emhætte og filter
- Køleskab og fryser. Rengør også bag køleskab og fryser
- Udsugning/ventilationer
- Afløb vask

Bad/toilet:

- Fliser og brusevægge
- Toilet
- Vandhaner
- Håndvask
- Udsugning
- Afløb i vask og gulv

Hele lejemålet

- Døre og karme, håndtag/greb
- Fodlister
- Radiator, rør husk rengøring bagved radiator
- Øvrige skabe/hylder
- Lampeudtag, dæksler, kontakter, ringeklokke
- Røgalarmer evt. dørtelefoner
- Altan er tømt og rengjort
- Gulve rengjort

Haven

- Fri for effekter
- Ukrudt fjernet fra bede og hække
- Græsplæne klippes
- Hækken klippes



ARBEJDERNES
ANDELS-BOLIGFORENING

VI GIVER VARDE TAG OVER HOVEDET