

# FLYTTEPJECE

Boligforeningen VIBO



**VIBO**





# INDHOLD

**Når boligen fraflyttes..... 3**

**Fraflytningssyn ..... 3**

**Fraflytningsrapport ..... 4**

**Hvad skal istandsættes? ..... 4**

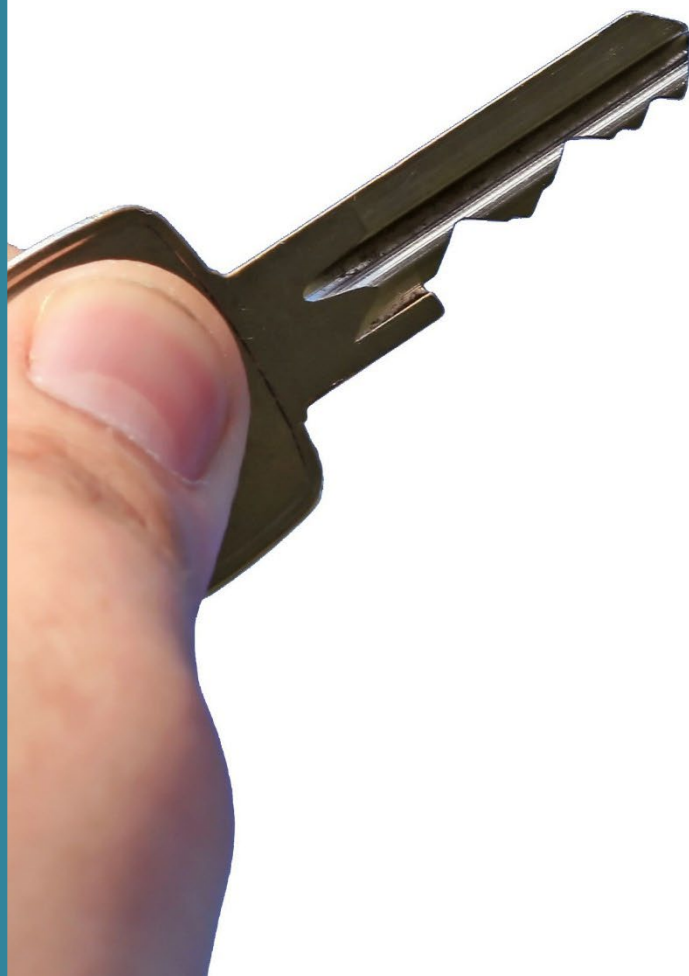
- A-ordning
- B-ordning

**Gør det selv? ..... 6**

**Hvad koster det..... 6**

**Hvor lang tid tager  
istandsættelsen? ..... 6**

- Ved A-ordning
- Ved B-ordning





## NÅR BOLIGEN FRAFLYTTES

Når en bolig opsiges og fraflyttes, er der flere hensyn at tage i forhold til istandsættelse af boligen – både med hensyn til den tidligere beboer og den kommende beboer. Derfor har VIBOs administration i samarbejde med afdelingsbestyrelserne aftalt en standard for omfanget af istandsættelse, ligesom der findes en række regler i lovgivningen.

Vær opmærksom på, at fraflytter skal betale husleje, el, varme, antennebidrag og evt. individuel modernisering i istandsættelsesperioden. Boligforeningen afmelder el, når boligen er istandsat og genudlejet, eller når opsigelsesperioden er udløbet. Afmelder fraflytter selv el, vand og varme, **er VIBO nødt til at opkræve et beløb på kr. 450,00** til dækning af omkostninger i forbindelse med sagsbehandlingen.

Har kommunen udleveret / monteret hjælpemidler efter serviceloven i boligen, **skal** disse være fjernet fra boligen når fraflytningssynet påbegyndes.

Døre der er henstillet i kælder, **skal** være monteret når fraflytningssynet påbegyndes.

## FRAFLYTNINGSSYN

Når boligen er opsagt, skal VIBO foretage et fraflytningssyn. Senest 1 uge før fraflytningssynet finder sted, modtager du besked med dato og tidspunkt for synet. Synet tager ca. 1 time.

Hvis synet ikke kan foretages på den oplyste dato og tidspunkt på grund af forhold som fraflytter er skyld i (f.eks. hvis boligen ikke er tømt og/eller fraflytter eller en stedfortræder ikke er mødt op ved synets påbegyndelse), er der risiko for, at VIBO ikke kan nå at istandsætte boligen, inden en ny beboer skal flytte ind. I sådanne situationer kan du muligvis blive pålagt at betale for omkostningerne ved hotelophold for den nye beboer samt opbevaring af deres ejendele.

Ved fraflytningssynet bliver der taget stilling til, hvad der skal istandsættes i boligen, selvfølgelig med hensyn til almindeligt slid og ælde. Læs mere om reglerne vedrørende istandsættelse i afdelingens gældende vedligeholdelsesreglement, der ligger på afdelingens hjemmeside – du finder link til hjemmesiden på [www.vibo.dk](http://www.vibo.dk).

Som udgangspunkt skal fraflytter selv være til stede ved fraflytningssynet for at resultatet af synet kan drøftes med det samme. Hvis det ikke er muligt at deltage, eller hvis boligen opsiges pga. dødsfald, kan en stedfortræder deltage. Denne stedfortræder skal have en skriftlig fuldmagt fra fraflytter (med undtagelse, hvis årsagen til opsigelse af boligen er dødsfald).

VIBOs repræsentant, der skal syne boligen, kan ved uforudsete hændelser være forsinket – kun sjældne tilfælde gør, at vi ikke når frem inden for den time, der er afsat til synet. Som udgangspunkt samler VIBO fraflytningssynene på bestemte dage og i forskellige bydele. Derfor vil de fleste fraflytningssyn finde sted omkring den 1. og den 15. i måneden.



### **Afl levering af nøgler m.m.**

I forbindelse med fraflytningssynet skal alle nøgler, vaskekort/-brik samt kælder-, skaktnøgler og lignende afleveres.

Efter synet er der ikke længere adgang til boligen.

OBS – er fraflytter eller stedfortræder ikke til stede ved fraflytningssynet, skal nøgler og nævnte tilbehør afleveres på det lokale områdekontor inden synsdatoen. Ellers pålægges fraflytter ekstra omkostninger på flytteafregningen.

## **FRAFLYTNINGSRAPPORT**

Under fraflytningssynet udarbejder VIBOs repræsentant en elektronisk fraflytningsrapport. Fraflytningsrapporten danner grundlag for, hvilke istandsættelser der senere foretages i boligen. I fraflytningsrapporten fremgår de forventede priser for de nødvendige istandsættelser – vær dog opmærksom på, at visse arbejder ikke kan prissættes med det samme.

VIBOs repræsentant gennemgår fraflytningsrapporten med fraflytter/stedfortræder på stedet, hvorefter der kvitteres for modtagelse af fraflytningsrapporten – husk at medbringe mobiltelefon eller tablet, så du kan kvittere for modtagelsen.

Prisoverslag med den samlede istandsættelsesudgift sendes senest to uger efter synsdagen. Prisoverslag sendes ligeledes på mail.

## **HVAD SKAL ISTANDSÆTTES?**

I VIBO findes der to vedligeholdelsesordninger – A-ordning og B-ordning.

### **A-ORDNING**

Ved fraflytning af en bolig med A-ordning opdeles istandsættelsesarbejderne i tre kategorier:

1. Normalistandsættelse
2. Misligholdelse
3. Almindelig slid og ælde

#### **1. NORMALISTANDSÆTTELSE**

Ved en fraflytning foretages der altid en normalistandsættelse, med mindre vægge og lofter fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistandsat. Normalistandsættelsen omfatter maling af lofter, tapetsering og/eller maling af vægge og malede flader samt rengøring efter håndværkerne. Disse arbejder foretages af VIBO, men betales af dig.

Afdelingen overtager dog forpligtelsen til normalistandsættelsen med 1% pr. måned, fraflytter har boet i boligen. F.eks., hvis fraflytter har boet der i 100 måneder (8 år og 4 måneder) = 100 % – så har afdelingen overtaget hele forpligtelsen til normalistandsættelsen, og du skal ikke betale til normalistandsættelse.



## 2. MISLIGHOLDELSE

Misligholdelse betales altid af fraflytter.

Misligholdelse er, når der konstateres forringelser eller skader som følge af fejlagtigt brug, fejlagtig vedligeholdelse, manglende vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af fraflytter, medlemmer af husstanden eller andre, der har haft adgang til boligen. Som beboer er man forpligtet til løbende at vedligeholde boligen, så den ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Det vil med andre ord sige, at hvis gulvet f.eks. ikke er blevet vedligeholdt i boperioden, og det derfor er nødvendigt at fuldslibe og lakere ved fraflytningen, så skal fraflytter betale udgiften til istandsættelse af gulvet – uanset hvor længe, vedkommende har boet der.

Hvis fraflytter i boperioden har opsat nyt tapet, og dette ikke er håndværksmæssigt korrekt opsat (f.eks. uden på det gamle tapet, eller hvis overlæggene fra gammelt tapet ikke er pudset og spartlet, inden nyt tapet er opsat), så står fraflytter også for den fulde udgift til nedtagning af tapetet uanset, at der i BL's Standardvedligeholdelsesreglement afsnit IV, stk. 1 står, at afdelingen betaler for nedtagning af tapet.

## 3. ALMINDELIGT SLID OG ÆLDE

Almindeligt slid og ælde er afdelingens andel af istandsættelsen.

### B-ORDNING:

Ved fraflytning af en bolig med B-ordning opdeles istandsættelsesarbejderne i to kategorier:

1. Misligholdelse
2. Almindelig slid og ælde

### 1 MISLIGHOLDELSE

Misligholdelse betales altid af fraflytter.

Misligholdelse er, når der konstateres forringelser eller skader som følge af fejlagtigt brug, fejlagtig vedligeholdelse, manglende vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af fraflytter, medlemmer af husstanden eller andre, der har haft adgang til boligen. Som beboer er man forpligtet til løbende at vedligeholde boligen, så den ikke forringes, bortset fra almindelig slid og ælde.

Det vil med andre ord sige, at hvis f.eks. gulvet ikke er blevet vedligeholdt i boperioden, og det derfor er nødvendigt at fuldslibe og lakere ved fraflytningen, så skal fraflytter betale udgiften til istandsættelse af gulvet.

### 2 ALMINDELIG SLID OG ÆLDE

Almindeligt slid og ælde er afdelingens andel af istandsættelsen.

Bemærk, at når boligen er opsagt til fraflytning, kan der ikke længere disponeres over beløb, som står på boligens vedligeholdelseskonto.





## GØR DET SELV?

I en afdeling med A-ordning har du mulighed for selv at sørge for normalistandsættelsen. Vi anbefaler, at områdedekontoret kontaktes, inden arbejdet påbegyndes.

Af hensyn til tilflytter stiller VIBO tre standardkrav til istandsættelsen:

### 1. ARBEJDET SKAL VÆRE UDFØRT IFØLGE AFDELINGENS STANDARD

Hvis der er standardtapet på væggene, er det et krav at undersøge, om det gamle tapet kan bære et nyt lag ovenpå. Hvis det ikke kan bære, skal der afrensnes i bund. Hvis det derimod kan bære, skal overlæggene pudses og spartles, løst tapet fastlimes og huller udfyldes. Tapet med struktur (skumtapet eller lignende) skal nedtages hver gang. Er der opsat savsmuldstopet (rutex), skal dette males.

### 2. ARBEJDET SKAL VÆRE UDFØRT HÅNDVÆRKSMESSIGT KORREKT

Tilflytter har krav på at overtage en bolig, der er istandsat, som var arbejdet udført af professionelle håndværkere. VIBO skal efterfølgende godkende arbejdet og afgøre, om det er udført håndværksmæssigt korrekt.

### 3. ARBEJDET SKAL VÆRE AFSLUTTET VED FRAFLYTNINGSSYNET

Uanset om fraflytter selv står for normalistandsættelsen, eller om VIBO skal stå for arbejdet, skal det være afsluttet inden fraflytningssynet, så VIBO har en istandsættelsesperiode på 14 dage til at udføre afdelingens andel af istandsættelsen.

## HVAD KOSTER DET AT FRAFLYTTE?

Det er ikke muligt at give et bud på, hvad det i gennemsnit koster at istandsætte en bolig.

Istandsættelsesbeløbet er afhængigt af boligens størrelse, hvor længe fraflytter har boet der (og dermed hvor stor en del af istandsættelsen, afdelingen står får ved A-ordning) samt omfanget af vedligeholdelsen i boperioden.

## HVOR LANG TID TAGER ISTANDSÆTTELSEN?

Der er forskellige tidsfrister for, om afdelingen har A- eller B-ordning.

- **VED A-ORDNING GÆLDER:**

Det tager i gennemsnit 14 dage at foretage normalistandsættelse af boligen, og fraflytter er forpligtet til at betale husleje og forbrug i denne istandsættelsesperiode (se evt. lejekontrakten § 6 om indvendig vedligeholdelse og § 7 om fraflytning). Det betyder i praksis, at boligen opsiges til den første hverdag i måneden med 3 måneders varsel, men at boligen skal fraflyttes 14 dage før, så VIBOs håndværkere har de sidste 14 dage af opsigelsesperioden til at istandsætte boligen.



Ønsker du at flytte inden opsigelsesperiodens udløb på 3 måneder, vil VIBO forsøge at genudleje boligen, inden den officielle opsigelsesfrist er udløbet. Det gælder dog fortsat, at du skal fraflytte 14 dage før, så VIBOs håndværkere har de sidste 14 dage af istandsættelsesperioden.

- **VED B-ORDNING GÆLDER:**

Ved B-ordning er der ingen istandsættelsesperiode, idet der ikke skal foretages en normalistandsættelse.

Dette betyder i praksis, at den nye beboer flytter ind samme dag, som boligen fraflyttes.

# VIBO



*Sidst revideret*

*Februar 2024*

Boligforeningen VIBO  
Sankt Peders Stræde 49 A  
1453 København K

**Kontakt:**  
Telefon 33 42 00 00  
Mail [VIBO@VIBO.dk](mailto:VIBO@VIBO.dk)

**Ekspeditionstid:**  
Mandag - torsdag kl. 10 - 14  
Fredag kl. 10 - 13

**Info:**  
CVR-nummer 36 51 17 10  
EAN-nummer 5790002192685