

**SAMRÅDETS BOLIGSELSKAB
SAMRÅDETS BOLIGFOND
DRONNING LOUISES STIFTELSE**

Kobbelvænget 74, 2700 Brønshøj - Tlf. 33 11 26 76 Kontortid: Mandag-onsdag kl. 10-12
www.sbs-dls.dk - e-mail: sbs@sbs-dls.dk og dls@sbs-dls.dk

BEBOERMAPPE

SAMRÅDETS BOLIGSELSKAB
SAMRÅDETS BOLIGFOND
DRONNING LOUISES STIFTELSE

Kobbelvænget 74, 2700 Brønshøj - Tlf. 33 11 26 76 Kontortid: Mandag-onsdag kl. 10-12
www.sbs-dls.dk - e-mail: sbs@sbs-dls.dk og dls@sbs-dls.dk

Forord

De grundlæggende dokumenter i forholdet mellem Samrådets Boligselskab og Dronning Louises Stiftelse (SBS&DLS) som udlejer og beboerne i selskabernes ejendomme er

- lejekontrakten
- lejeloven

Det anbefales derfor, at beboerne har sat sig ind i indholdet af lejekontrakten med tilhørende bilag, og at de er orienteret om indholdet af lejeloven i store træk.

Andre vigtige bestemmelser findes i

- husordenen for den enkelte ejendom
- lov om boligforhold

Beboermappen indeholder vejledninger og anvisninger for beboerne om praktiske forhold i forbindelse med lejeforholdet. Den supplerer og uddyber derved ovennævnte dokumenter og bestemmelser.

Beboermappen vil løbende blive suppleret med nye emner.

Den vil indledningsvis blive omdelt og lagt på SBS&DLS' hjemmeside, hvor den løbende vil blive opdateret.

Beboere er velkomne til at sende administrationen bemærkninger til indholdet og forslag til nye emner.

SAMRÅDETS BOLIGSELSKAB
SAMRÅDETS BOLIGFOND
DRONNING LOUISES STIFTELSE

Kobbelvænget 74, 2700 Brønshøj - Tlf. 33 11 26 76 Kontortid: Mandag-onsdag kl. 10-12
www.sbs-dls.dk - e-mail: sbs@sbs-dls.dk og dls@sbs-dls.dk

Indflytning:

Lejligheden overtages i den stand, hvori den forefindes.

Der laves en indflytningsrapport i forbindelse med indflytning, hvor der samtidig udleveres et klimakort samt nøgler. Kort og nøgler skal afleveres igen ved fraflytning, idet lejer ellers får et erstatningskrav.

Er der vaskeri i ejendommen udleveres vaskebrik, som også skal afleveres ved fraflytning eller erstattes.

Lejer skal senest to uger efter lejeforholdets begyndelse skriftligt meddele administrationen, hvis der er fejl eller mangler ved det lejede.

Lejer skal selv tilmelde sig som bruger/aftager hos et forsyningsselskab (el og gas) efter eget valg.

Sker dette ikke, vil administrationen indledningsvist opkræve herfor samtidig med huslejen. Står det på i længere tid, vil administrationen kræve et gebyr for arbejdet.

Administrationen anmelder lejerskifte til Ista, som står for udarbejdelsen af varme- og evt. vandregnskab.

Det anbefales, at lejer aflæser alle målere ved lejeforholdets begyndelse.

Lejer skal selv tilmelde sig som abonnent hos TV- (undtagen grundpakken på Amagerfælledvej) og internetudbydere.

Hårde hvidevarer er lejers eget, medmindre andet fremgår af lejekontrakten. Installation af vaske- og opvaskemaskine sker for lejers egen regning og skal forinden meldes til inspektøren eller administrationen. Det er et krav, at man har en indboforsikring samt monteret waterblock.

Er der vaskeri og tørrerum i ejendommen, anbefales det at benytte dette for at undgå unødigt fugt i lejemålet.

Lejer skal i lejeperioden være tilmeldt folkeregisteret på lejemålets adresse.

Lejemål indgået efter 1. marts 2020 er røgfrie, herunder evt. altaner. Overtrædelse heraf kan føre til øjeblikkelig ophævelse af lejemålet uden yderligere varsel.

Udlejer har tegnet brand- og bygningsforsikring, der alene dækker skader på bygning og fast inventar. Lejer skal være opmærksom på, at skader på lejers indbo – uanset årsag – ikke er dækket af ejendommens forsikring.

Fraflytning:

Før fraflytning skal lejer træffe aftale med inspektøren om tidspunkt for gennemgang af lejligheden (fracflytningssyn). Ved fraflytningssynet udarbejdes en fraflytningsrapport, og lejligheden skal være tømt og rengjort. Det samme gælder tilhørende pulterrum. Desuden skal lejers evt. effekter være fjernet fra ejendommens fælles rum og arealer. Ejendommens evt. beboerrepræsentation kan inviteres til at deltage ved fraflytningssynet.

Ved fraflytningen skal klimakort og samtlige nøgler til det lejede afleveres, herunder nøgler, der har været udlånt til familie, hjemmehjælpere og andre. I modsat fald kommer et erstatningskrav i flytteafregningen. Dette gælder også, hvis der er vaskeri, og vaskebrik ikke afleveres.

Lejer skal aflæse målere og melde flytning til forsyningsselskaber (el og gas). Lejer hæfter for forbruget frem til ny lejer overtager lejemålet, også selvom lejer fraflytter inden lejeperiodens udløb. Dog hæftes ikke længere end til lejemålets udløb. Skal lejligheden forbedres aftales et tidspunkt, hvortil fraflyttende lejer betaler.

SAMRÅDETS BOLIGSELSKAB
SAMRÅDETS BOLIGFOND
DRONNING LOUISES STIFTELSE

Kobbelvænget 74, 2700 Brønshøj - Tlf. 33 11 26 76 Kontortid: Mandag-onsdag kl. 10-12
www.sbs-dls.dk - e-mail: sbs@sbs-dls.dk og dls@sbs-dls.dk

Såfremt det fremgår af lejekontraktens § 11, kan boligselskabet forlange, at lejer fraflytter lejligheden 14 dage før udløb uden kompensation, hvis det vurderes, at lejemålet trænger til reovering.

Lejer skal melde flytning af evt. øvrige abonnemeter (undtagen grundpakken på Amagerfælledvej).

Administrationen melder flytning hos Ista vedr. varme og evt. vand. Lejer har i den forbindelse pligt til at betale Ista et aflæsningsgebyr.

Evt. overskydende indbo ved fraflytning må IKKE sættes til storskrald.

Lejer skal oplyse administrationen om ny adresse, telefonnummer, mailadresse samt bankkonto af hensyn til efterfølgende afregning af forudbetalt leje og depositum. Afregning vil ske indenfor 2 uger efter fraflytningsdatoen.

Bemærk at lejemålets indvendige vedligeholdelseskonto lukkes ved opsigelse, således at evt. benyttelse heraf skal ske INDEN opsigelse.

Regler om bytning:

Alle lejere har lov til at bytte indbyrdes indenfor boligselskabet, hvis lejerne hver især har boet i lejlighederne i minimum 3 år, og at lejligheden ved bytning ikke vil blive beboet af flere end én person pr. beboelsesrum, jf. lejelovens § 161.

Byttet skal være reelt, og der laves en ny lejekontrakt til hver af de byttende parter, hvor der opkræves depositum og forudbetalt leje som ved sædvanlig udleje.

Som ved øvrige flytninger vurderer boligselskabet, om der er behov for istandsættelse, som kan medføre en senere indflytning og en ændret husleje.

Proformabytning afvises, da det anses for at være omgåelse af de meget lange ventelister.

Ønsker en beboer at bytte med en beboer udenfor Boligselskabet, skal den nye beboer opfylde betingelserne for at få tildelt lejlighed i hhv. Samrådets Boligselskab og Dr. Louises Stiftelse.

Tildeling af andet lejemål:

Hvis en ansøger har fået tildelt lejlighed i overensstemmelse med sin ansøgning, kan tildeling af anden lejlighed kun forventes imødekommet, såfremt der efterfølgende er indtrådt følgende særlige omstændigheder:

- opståede personlige problemer i relation til sygdom, dødsfald eller lignende
- dokumenteret forøgelse af husstandens størrelse

De anførte begrundelser skal eksistere på tidspunktet for tilbud om anden lejlighed, og ansøgningen indplaceres i givet fald på ventelisten i den normale rækkefølge for nye ansøgninger.

Ønske om en mindre lejlighed vil blive tilgodeset, idet presset på ventelisterne er størst for de store lejligheder.

SAMRÅDETS BOLIGSELSKAB
SAMRÅDETS BOLIGFOND
DRONNING LOUISES STIFTELSE

Kobbelvænget 74, 2700 Brønshøj - Tlf. 33 11 26 76 Kontortid: Mandag-onsdag kl. 10-12
www.sbs-dls.dk - e-mail: sbs@sbs-dls.dk og dls@sbs-dls.dk

Låse og nøgler:

Lejer skal for egen regning foretage vedligeholdelse og fornøden fornyelse af låse og nøgler til lejligheden i lejeperioden. SBS&DLS vedligeholder låse i ejendommens yderdøre og til fælles lokaler.

Pulterrum:

Til hver lejlighed hører et pulterrum. Af hensyn til brandfare må rummet ikke benyttes til opbevaring af brandfarlige genstande eller væsker. Ligeledes må der heller ikke opbevares ildelugtende genstande i pulterrummet.

Affaldshåndtering:

Der skal i videst muligt omfang sorteres affald til genbrug jf. de opstillede containere. Mængden af restaffald vil som oftest have indflydelse på huslejen, så jo mindre, jo bedre. Ved spørgsmål kontakt da ejendomsmesteren. Evt. storskrald placeres som anvist af ejendomsmesteren.

Fælles områder og lokaler:

Alle indendørs fællesområder, herunder opgange, kældre samt evt. hobby- eller beboerlokaler er røgfrie. Der opfordres desuden til ikke at ryge umiddelbart udenfor opgangsdørene. Der må ikke henstilles genstande i opgange og kældergange af hensyn til brandsikkerheden. For regler om leje af evt. beboerlokaler henvises til ejendommens beboerrepræsentation.

Renholdelse:

Administrationen forudsætter, at lejer løbende sørger for at holde diverse afløb fri for snavs, hår og andet. Det anbefales jævnligt at hælde kogende vand i afløb for at fjerne fastgroet fedt og snavs. Findes der f.eks. vådservietter eller lignende i afløb, så vil udgiften til fjernelse heraf blive pålagt lejer.

Riste på ejendommens emhætter skal afvaskes med jævne mellemrum.

Ejendommen på Mokkavej er tilmeldt en fælles ordning om vinduespudsning 2 gange årligt, som der opkræves separat for hos lejerne.

Vedligeholdelse:

Der skelnes mellem indvendig og udvendig vedligeholdelse.

Indvendig vedligeholdelse omfatter indvendig maling, tapetsering, hvidtning af lofter samt afslibning og lakering af gulve.

Den indvendige vedligeholdelsespligt påhviler SBS&DLS. I praksis kan lejeren dog selv bestille håndværkere (maler/gulvafsliber) og få udgiften hertil betalt af SBS&DLS. Hvis udgiften overstiger den aktuelle saldo på lejlighedens indvendige vedligeholdelseskonto, må lejeren selv betale det

SAMRÅDETS BOLIGSELSKAB
SAMRÅDETS BOLIGFOND
DRONNING LOUISES STIFTELSE

Kobbelvænget 74, 2700 Brønshøj - Tlf. 33 11 26 76 Kontortid: Mandag-onsdag kl. 10-12
www.sbs-dls.dk - e-mail: sbs@sbs-dls.dk og dls@sbs-dls.dk

overskydende beløb. Det anbefales i så fald at kontakte administrationen før igangsættelsen af arbejdet.

Hvis lejer vælger selv at udføre indvendige vedligeholdelsesarbejder, kan dokumenterede udgifter til materialer refunderes, dog maksimalt med et beløb svarende til den aktuelle saldo på den indvendige vedligeholdelseskonto. Det anbefales, at lejeren kontakter inspektøren for at få råd om udførelse og materialevalg. Lejligheden skal ved fraflytning være malet i lyse neutrale farver, og det er ikke tilladt at anvende strukturmaling.

Boner og fakturaer, der ønskes betalt/refunderet af SBS&DLS afleveres til ejendommens ejendomsmester, der attesterer dem og indsender dem til administrationen.

Når lejemålet er opsagt, kan der ikke længere refunderes beløb fra den indvendige vedligeholdelseskonto, uanset hvornår udgiften er afholdt.

Såfremt der på vedligeholdelseskontoen står mere end de seneste 3 års hensættelser, kan beløb derudover efter aftale med administrationen benyttes til anden hensigtsmæssig vedligeholdelse under forudsætning af, at lejemålet i øvrigt er vel vedligeholdt.

Oplysning om indestående gives en gang årligt ved opkrævning af huslejen for december.

Udvendig vedligeholdelse omfatter i princippet alle andre vedligeholdelsesarbejder i ejendommen, inkl. lejligheder og deres installationer.

Hvis en lejer konstaterer fejl eller skader, skal ejendomsmesteren underrettes, så snart det er praktisk muligt.

Ejendomsmesteren vil da bestille ejendommens faste håndværkere til at udføre reparationen.

I tilfælde af akutte, alvorlige fejl eller skader, som kræver uopsættelig reparation, skal lejere kontakte Belfor (tidligere SSG) på tlf. 70236823.

Ejendomsmesteren underrettes efterfølgende.

Øvrige arbejder:

Det fremgår af lejelovens §§ 141-144, hvilke ændringer og installationer lejer må foretage i det lejede.

Alle andre arbejder eller installationer skal være godkendt af SBS&DLS, før de må igangsættes.

Ikke godkendte arbejder eller installationer kan forlanges fjernet for lejers regning ved lejemålets ophør.

Undtaget herfra er boligindretninger, som udføres af kommunen iht. serviceloven.

Forbedring:

Hvis en lejer ønsker at foretage forbedringer af sin lejlighed, skal vedkommende kontakte inspektøren for at få yderligere vejledning.

Som udgangspunkt skal lejer selv betale egne forbedringer, men kan få udgiften helt eller delvis godtgjort ved fraflytning efter reglerne i lejelovens § 145.

Ved forbedring af køkken, bad og el eller udførelse af energibesparende foranstaltninger, kan SBS&DLS afholde udgiften mod en forhøjelse af huslejen.

Lejeforhøjelsen vil blandt andet dække fremtidig vedligeholdelse af det udførte.

Uanset betalingsmåde skal der være indgået en aftale om forbedring med administrationen, før arbejderne må igangsættes.