

## Tillykke med den ny bolig



Vi håber, at du og din eventuelle familie bliver glad for den. Men vi ved, at mange små og store ting skal falde på plads, når man flytter ind i en ny bolig. En flytning er sjældent helt uden problemer. Med denne information vil vi hjælpe dig med nogle oplysninger, som måske kan være til nytte ved flytningen. Hvis du har boet i alment eller - som det tidligere hed - almennyttigt byggeri i de senere år, er der måske ikke så meget nyt. Og dog: Tingene udvikler sig hele tiden. Lovgivningen fornyes, der administreres efter nye regler osv. Så det kan nok betale sig i det mindste at bladre siderne igennem.

Vi henvender os specielt til beboere, som flytter ind i vores boligorganisation, AAB/Varde. De grundlæggende regler er ens over hele landet, men der kan være forskelle i den praktiske tilrettelæggelse af arbejdet. Der kan også være helt lokale forhold, som er særlige for den boligafdeling, du skal flytte ind i. Nogle fremgår af de dokumenter, du har fået udleveret sammen med lejekontrakten. Andre vil du lære at kende via ejendomskontoret,

når du flytter ind, og måske senere ved kontakt med afdelingsbestyrelsen.

Det vender vi tilbage til.

### **Hvad kan du bruge information til?**

Du kan først og fremmest orientere dig i den proces, som du nu skal igennem. Den er startet allerede med underskrivelsen af lejekontrakten og den slutter, når ejendommens personale har holdt indflytnings syn, og når du senest 14 dage efter overtagelsen af din nye bolig har gjort indsigelse mod eventuelle fejl og mangler, som forhåbentlig hurtigt er blevet afhjulpet.

Du er velkommen til at kontakte Udlejningen i AAB, hvis du er i tvivl om noget.

Der kan være særlige lokale forhold, som du skal have oplysning om på ejendomskontoret i din kommende boligafdeling.

Du kan også finde oplysninger på AAB hjemmeside

[www.aabvarde.dk](http://www.aabvarde.dk)

### **Sådan får du indflydelse på dine boligforhold**

Så snart du er flyttet ind, bevæger du dig gradvis ind i den normale boperiode og lærer forholdene nærmere at kende. Der er tre centrale ting, som du bør vide allerede nu:

*1. Du skal bo i en almen boligafdeling i en selvstændig boligorganisation, der ikke skal tjene på at leje dig en bolig.*

Huslejen i boligafdelingen udregnes præcist, så den svarer til de udgifter, der er forbundet med driften, dvs. betaling af lån, ejendomsskatter, renovationsudgifter, vedligeholdelse af bygninger, udskiftning af installationer, renholdelse og meget andet.

Udgifter og indtægter - huslejen er den helt dominerende indtægtskilde - skal balancere, og der må ikke budgetteres med overskud.

*2. Du har mulighed for at få indflydelse på din husleje og hvad der ellers skal ske i din bolig og boligafdeling.*

Der kan som hovedregel først opkræves husleje, når beboerne på et såkaldt afdelingsmøde (også kaldet beboermøde, en slags generalforsamling) har vedtaget driftsbudgettet for det kommende år. Beboerne kan naturligvis ikke nægte at betale renter og afdrag på lån - så går afdelingen konkurs. Og hvis man ikke vil vedligeholde bygningerne forsvarligt, kan kommunen i sidste instans gribe ind som tilsynsmyndighed. Men der er andre områder i budgettet, som du kan få indflydelse på via beboerdemokratiet.

Indretningen af din egen bolig har du indflydelse på via råderetten, som du kan læse mere om i råderetsreglerne.

### **Beboerdemokratiet er et godt tilbud**

Det er naturligvis op til dig selv, hvor stærkt du vil engagere dig i livet i din kommende boligafdeling. Men det er et fundament i alment byggeri, at beboerne her søger indflydelse på deres boligforhold. Der sker i disse år en spændende udvikling, hvor beboerne får større og større muligheder for at sætte individuelt præg på deres bolig og boligområde. Når du flytter ind, kan du hente mange flere oplysninger om de lokale forhold hos afdelingsbestyrelsen og ejendomsmesteren (Varmemesteren).

### **Du har fået en del papirer udleveret – gem dem**

Sammen med denne information og din lejekontrakt har du fået udleveret en mappe, der bl.a. indeholder følgende dokumenter:

- Husordensregler
- Vedligeholdelsesregler
- Råderetsregler

Det er vigtigt, at du gemmer dem. De 3 sæt regler er udformet i din kommende boligafdeling, og de er vedtaget af beboerne på et afdelingsmøde (beboermøde). Lovgivningen sætter rammerne for, hvad reglerne skal indeholde, men det konkrete indhold er tilpasset beboernes ønsker. Før du flytter ind, vil det være en god idé at læse husordensreglerne.

Reglerne kan blive ændret på et afdelingsmøde, og du vil i så fald få nye papirer, som du bør gemme. Det kan ske, hvis beboere - f.eks. du - eller afdelingsbestyrelsen ønsker ændringer. Eller hvis der kommer nye regler i lovgivningen, som beboerne skal forholde sig til. Vi kommer senere lidt mere ind på indholdet af de 3 dokumenter. Du har yderligere fået udleveret:

- Vedtægter for din boligorganisation

Vedtægterne er grundlaget for din boligorganisations virke inden for lovgivningens rammer. Vedtægterne kan eventuelt senere blive ændret ved beslutning på den årlige generalforsamling som er den øverste myndighed. Vi vender kort tilbage hertil sidst i skrivelsen.

**VIGTIGT**

## **Hvad der skal ske i den kommende tid**

I det følgende beskriver vi trin for trin, hvad der vil ske den dag, du flytter ind, og nogle uger frem:

### ***a. Udlevering af nøgler - brug ejendomskontoret***

Den dag, du flytter ind, skal du hente nøglen til din bolig på din nye adresse. Husk at medbringe kvittering for betalt indskud og husleje - ellers må ejendomskontoret ikke udlevere nøglen. Du skal kontakte ejendomskontoret i den nye afdeling jf.

INDFLYTNINGSBREVET for at aftale om tid for udlevering af nøgler, eller du kan kontakte Udlejningen i AAB.

Ejendomskontoret vil af egen drift fortælle dig om vigtige ting i afdelingen og måske også udlevere supplerende trykt informationsmateriale. Noget af det første, du bør orientere dig om, er f.eks. fællesvaskeri, antenneanlægget, hvad du gør med affald og brugen af beboerhus eller andre fælleslokaler.

Du bør også sikre dig viden om, hvem der sidder i din afdelingsbestyrelse, og hvordan du kommer i kontakt med den. På de fleste ejendomskontorer kan du også finde forskellige pjecer, som du måske ikke har brug for her og nu, men kan hente senere.

### ***b. Kig rundt i den nye bolig - det er en "genbrugsbolig"***

Medmindre du flytter ind i en nyopført bolig, er det en genbrugsbolig, du overtager. Hvis den foregående lejer har misligholdt noget i boligen, udbedres det for dennes regning. Men f.eks. inventar og træværk kan godt bære præg af at være brugt. Det er den enkelte boligafdeling, der selv lægger niveauet for, hvilken stand boligen skal være i. Detaljerne kan du læse om i vedligeholdelsesreglementet. Det er ikke længere sådan, at alt kan i standsættes i topkvalitet for den tidligere beboers regning. Før i tiden kunne pressen ind i mellem berette om skyhøje fraflytningsregninger forskellige steder i landet. Det er nu fortid - og du sikres en fair behandling, når du en dag skal flytte igen.

### ***c. Indflytningssynet***

Den dag du får nøglerne udleveret foretager ejendommens varmemester et indflytningssyn, og der skal udfyldes en særlig indflytningsrapport, hvor der kvitteres for, at nærmere angivne dele og installationer er fundet i orden. Der er tillige plads til at angive fejl eller mangler, der eventuelt skal udbedres. Hvis der er mindre væsentlige fejl eller mangler, som ikke udbedres, vil det fremgå af skemaet, og du vil ikke komme til af hæfte for dem senere. Der er også plads til at beskrive eventuel uenighed mellem synspersonale og indflytter. Du vil blive bedt om at skrive under, da dette er AAB`s syn af lejemål.

Du har fået udleveret en FEJL/MANGELLISTE BLANKET:

### ***d. Udfyld denne liste med de fejl og mangler du konstaterer. Der er yderligere 14 dage til at oplyse om disse fejl/ mangler på ejendomskontoret***

Et eller andet kan være overset ved indflytningssynet. Så du har yderligere 14 dage til at nedskrive eventuelle yderligere fejl/mangler. Listen afleveres på ejendomskontoret, hvor man vil gå den igennem sammen med dig. Ejendomskontoret vil bestræbe sig på at afhjælpe fejl/mangler så hurtigt, det lader sig gøre. Eller forklare, hvorfor ting, som du har påpeget, eventuelt ikke udbedres. I så fald hæfter du ikke for dem senere.

### ***e. Hvis du er utilfreds***

Kontakt så først og fremmest ejendomskontoret, som måske kan give dig en fornuftig forklaring. Hvis tingene går i hårdknude, får du måske brug for at klage til ejendommens inspektør. Bed ejendomskontoret om navn og adresse, og indsend en skriftlig klage. Inspektøren vil herefter kontakte dig. Hvis du ikke kan komme videre med sagen i AAB, kan du klage til beboerklagenævnet, som har sekretariat i kommunen.

## **Hvad skal huskes, mens du bor i den nye afdeling?**

### ***a. Betal huslejen til tiden***

Så sparer du penge og besvær, og du risikerer ikke at miste din bolig. Brug eventuelt BetalingsService, som er en sikker måde at klare betalingen på. Kontakt din bank.

### ***b. Læs husordensreglerne***

De er vedtaget af beboerne på et afdelingsmøde (beboermøde) og beskriver nogle fornuftige adfærdsregler, så man ikke generer hinanden unødigt. Hvis du ikke synes, de er gode nok, må du stille forslag om ændring på et afdelingsmøde (beboermøde).

Tal eventuelt med afdelingsbestyrelsen om det.

### ***c. Du må lave nogle ting om i og udenfor din bolig***

Af råderetsreglementet fremgår, hvad du må lave om eller forbedre i og udenfor din bolig. Der er regler for anmeldelse, godkendelse og eventuel godtgørelse, som det fører for vidt at komme ind på her. Hent eventuelt nærmere oplysninger hos Udlejning i AAB - før du går i gang! Der skal ALTID sendes en ansøgning til AAB's inspektør. Råderetsreglerne er lavet for at give beboerne mulighed for at sætte individuelt præg på deres bolig. Her ved indflytningen er det nok ikke det, der presser sig mest på - men hav mulighederne i bagehovedet.

### ***d. Regler for vedligeholdelse i boperioden***

Reglerne for vedligeholdelse i din nye boligafdeling fremgår af vedligeholdelsesreglementet. Det beskriver for det første den stand, som boliger i afdelingen skal have ved indflytning af en ny beboer. For det andet krav, midler og metoder i den løbende vedligeholdelse i boperioden.

Hos AAB arbejder vi med:

- *A-ordning*

Den valgte ordning i din nye boligafdeling fremgår af din lejekontrakt. Reglerne er indenfor de rammer, som loven fremsætter. Du bør orientere dig i vedligeholdelsesreglementet og kigge nærmere i det, hvis du påtænker at gå i gang med et eller andet. Så undgår du fejl og skader, som du senere kan komme til at betale for. Også her gælder: Spørg hellere en gang for meget på ejendomskontoret, hvis du er i tvivl.

#### ***e. Overvej om du skal opnoteres på venteliste igen***

Da du overtog den nye bolig, bortfaldt din opnotering på den venteliste, hvorfra du fik tilbuddet om boligen. Du kan blive opnoteret igen. Dine boligbehov kan ændre sig, og ventetiderne til de fleste typer af boliger er vokset stærkt de senere år. Kontakt Udlejningen i AAB, som også kan fortælle dig, om der er mulighed for at opnå fortrinsret til en anden bolig i den afdeling eller boligorganisation, du nu er flyttet ind i.

#### **Lidt mere om beboerdemokrati og boligorganisation**

I det nære og det daglige har du fokus på din egen boligafdeling. Beboerne her har på et afdelingsmøde (beboermøde) ret til at vælge en *afdelingsbestyrelse* på mindst tre medlemmer, som repræsenterer beboerne i det daglige. Medlemmerne vælges typisk for to år ad gangen, og arbejdet er ulønnet. Men det er *afdelingsmødet*, som har den afgørende bestemmelsesret i afdelingen. Alle større beslutninger, inklusive godkendelse af afdelingens driftsbudget, skal træffes på afdelingsmødet, hvor hver husstand har to stemmer. Afdelingen indgår i en *boligorganisation*, som kan have mange eller få boligafdelinger. Den øverste myndighed i boligorganisationen er generalforsamlingen. *Organisationsbestyrelsen* vælges på generalforsamlingen, og medlemmerne her vælges for to år. Arbejdet er ulønnet og skal træffe alle væsentlige beslutninger af generel betydning for organisationen og dens afdelinger. Herunder fastlægge det konkrete indhold i *de vedtægter for din boligorganisation*, som du har fået udleveret. Her kan du læse mere om, hvordan



beboerdemokratiet er opbygget og fungerer. Grundreglerne er ens for alt alment byggeri i Danmark, men der kan være betydelige lokale variationer i den konkrete udformning af vedtægterne. Som tidligere anført varetages *administrationen* af din boligorganisation og dens afdelinger af AAB, der bestræber sig på at være maksimalt service- og kundeorienteret i løsningen af alle de praktiske opgaver, der har at gøre med driften af boligorganisationer og boligafdelinger. Både overfor den enkelte beboer og i sekretariatsbistanden til beboerdemokratiet. Men det er beboerne og deres valgte repræsentanter, som tager boligpolitisk stilling til, hvad der skal ske i boligafdelinger og boligorganisation. Og som i sidste ende har den afgørende indflydelse på AAB`s administration. Så hvis du har mod på det, kan du få betydelig indflydelse!

### **Her kan du finde flere oplysninger**

*Om AAB, boligorganisationer og boligafdelinger  
på hjemmesiden: [www.aabvarde.dk](http://www.aabvarde.dk).*

*Om en række praktiske ting:*

Brug ejendomskontoret. Her kan man give mundtlig besked og i en del situationer supplere med information på tryk. Eller fortælle, hvem du skal henvende dig til i AAB, hvis du har mere komplicerede spørgsmål.

*Om livet og beboerdemokratiet i din boligafdeling:*

Du har måske fået eller får muligvis materiale, som er udarbejdet af afdelingen eller boligorganisationen. F.eks. en særlig beboermappe eller et beboerblad. Spørg eventuelt din nabo - eller kontakt afdelingsbestyrelsen.

*Om Boligselskabernes Landsforening:*

Boligselskabernes Landsforening (BL) er interesseorganisation for næsten alle danske boligorganisationer med tilsammen op mod 600.000 boliger. AAB er naturligvis medlem, og beboerne får 4 gange om året "Beboerbladet". På [www.bl.dk](http://www.bl.dk) kan du læse nærmere om BL. Specielt kan du finde frem til boliger over hele landet, og du kan læse eller bestille informationsmaterialer med en mængde oplysninger om det at bo i alment boligbyggeri.

**Vi ønsker dig en rigtig god fremtid i din nye bolig!**



