



Vi giver dig tag over hovedet



Tillykke med din ny bolig – dit nye hjem



Vi håber, at du 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 en almen bolig før, 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 at bladere siderne igennem.

Vi henvender os til dig, 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 driftskontoret, 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 AAB har holdt indflytnings syn, og når du senest 14 dage efter overtagelsen af din nye bolig har fremsendt din eventuelle fejl og mangler liste, som forhåbentlig hurtigt er blevet afhjulpet.

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

Du kan også finde flere oplysninger på AAB hjemmesiden 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:



Kræmmergade 12 · 6800 Varde · TLF. 75 22 11 12

E-mail: post@aabvarde.dk · www.aabvarde.dk

Bank 7701 0002957569 · CVR. NR. 14 27 88 18



Vi giver dig tag over hovedet



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 indtægts kilde - skal balancere, og der må ikke budgetteres med overskud.

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

Der kan som hovedregel først opkræves husleje, når beboerne på et såkaldt afdelingsmøde, også kaldet beboermøde, 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 driftskontoret.

Du har fået en del papirer udleveret – gem dem

Sammen med denne information og din lejekontrakt har du fået sendt andre dokumenter, som:

- 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



Kræmmergade 12 · 6800 Varde · TLF. 75 22 11 12

E-mail: post@aabvarde.dk · www.aabvarde.dk

Bank 7701 0002957569 · CVR. NR. 14 27 88 18



Vi giver dig tag over hovedet



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

Den dag, du flytter ind, får du nøglerne til din bolig på din nye adresse. Husk at medbringe kvittering for betalt indskud og husleje - ellers må driftskontoret ikke udlevere nøglen. Du skal kontakte driftskontoret for at aftale tid for udlevering af nøgler, når du har betalt og derefter modtaget en kvittering fra os.

Driftskontoret vil ved indflytningen også orientere dig om, er f.eks. fællesvaskeri, 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.

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

Det er 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



Kræmmergade 12 · 6800 Varde · TLF. 75 22 11 12

E-mail: post@aabvarde.dk · www.aabvarde.dk

Bank 7701 0002957569 · CVR. NR. 14 27 88 18



Vi giver dig tag over hovedet



om i vedligeholdelsesreglementet. Det er ikke sådan, at alt kan istandsættes i topkvalitet for den tidligere beboers regning.

c. Indflytningssynet

Den dag du får nøglerne udleveret foretager driftskontoret 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 til driftskontoret.

Et eller andet kan være overset ved indflytningssynet. Så du har yderligere 14 dage til at nedskrive eventuelle yderligere fejl/mangler. Listen sendes til driftskontoret, hvor vi efterfølgende vil gå den igennem sammen med dig. Driftskontoret 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 driftskontoret, som måske kan give dig en fornuftig forklaring. Hvis tingene går i hårdknude, får du måske brug for at klage til AAB, og indsende en skriftlig klage. AAB 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

Tilmeld din husleje til Nets / PBS.

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.



Kræmmergade 12 · 6800 Varde · TLF. 75 22 11 12

E-mail: post@aabvarde.dk · www.aabvarde.dk

Bank 7701 0002957569 · CVR. NR. 14 27 88 18



Vi giver dig tag over hovedet



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. Hent eventuelt nærmere oplysninger hos driftskontoret - før du går i gang. Der skal ALTID anmeldes / ansøges om arbejdet.

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 baghovedet.

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 driftskontoret, hvis du er i tvivl.

e. Overvej om du skal opnoteres på venteliste igen

Da du overtog den nye bolig, bortfaldt din opnotering på ventelisten, 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, 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



Kræmmergade 12 · 6800 Varde · TLF. 75 22 11 12

E-mail: post@aabvarde.dk · www.aabvarde.dk

Bank 7701 0002957569 · CVR. NR. 14 27 88 18



Vi giver dig tag over hovedet



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 at 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.

Om en række praktiske ting:

Brug driftskontoret. 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 beboer mappe 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 "**Beboer-bladet**".



Kræmmergade 12 · 6800 Varde · TLF. 75 22 11 12

E-mail: post@aabvarde.dk · www.aabvarde.dk

Bank 7701 0002957569 · CVR. NR. 14 27 88 18

også

Vi giver dig tag over hovedet



På 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



Kræmmergade 12 · 6800 Varde · TLF. 75 22 11 12

E-mail: post@aabvarde.dk · www.aabvarde.dk

Bank 7701 0002957569 · CVR. NR. 14 27 88 18