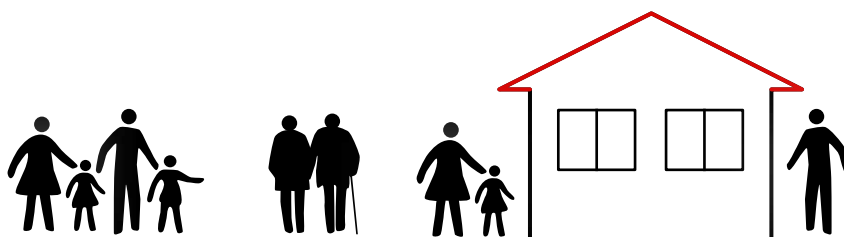


Forord

De følgende oplysninger er generelle og vejledende. De gælder i de fleste boligorganisationer, men nogle boligorganisationer kan have andre regler end de her nævnte, bl.a. fordi de kan være indrettet anderledes. Vi beder derfor boligorganisationerne og den enkelte beboer om at være opmærksom på dette.



Indhold

Velkommen

1. Almene boliger for alle
 - 1.2 Rettigheder og pligter
2. Service og information
 - 2.1 Ejendomsfunktionæren
 - 2.2 Afdelingsbestyrelsen
 - 2.3 Boligorganisationens administration
 - 2.4 Aktivitetsmedarbejdere, boligsociale medarbejdere m.v.
3. Udlejning
 - 3.1 Hovedreglen
 - 3.2 Fortrinsret
 - 3.3 Fleksible udlejningsregler
 - 3.4 Kombineret udlejning
 - 3.5 Afvisning
 - 3.6 Bytte
 - 3.7 Fremleje
4. Indflytning og husleje m.v.
 - 4.1 Indskud
 - 4.2 Lejekontrakt
 - 4.3 Boligens istandsættelse ved indflytning
 - 4.4 Indflytningssyn
 - 4.5 Huslejebetaling
 - 4.6 El, varme, og vand
 - 4.7 Betaling for el, varme og vand
5. Boligstøtte
 - 5.1 Hvem kan få?
 - 5.2 Hvordan får man boligstøtte?
 - 5.3 Udbetaling af boligstøtte
 - 5.4 Indkomstændring

6. Forsikring

- 6.1 Selvrisiko
- 6.2 Ansvarsforsikring
- 6.3 Pris

7. Beboerdemokrati

- 7.1 Beboermødet
- 7.2 Beboeraktiviteter
- 7.3 Naboliv
- 7.4 Husorden
- 7.5 Husdyr
- 7.6 Altaner

8. I boligen

- 8.1 Boligens vedligeholdelse, mens man bor i den
- 8.2 Misligholdelse
- 8.3 Boligens hårde hvidevarer
- 8.4 Køleskabet
- 8.5 Fryseren
- 8.6 Komfur og kogeplader
- 8.7 Ovnen
- 8.8 Emhætten
- 8.9 Paraboler og antenner
- 8.10 El-installationer
- 8.11 Elektricitet og børn
- 8.12 Kortslutninger
- 8.13 Spar på ressourcerne til gavn for miljøet
- 8.14 Sådan kan man spare på el og varme
- 8.15 Sådan kan man spare på vand
 - I madlavning
 - I personlig hygiejne
- 8.16 Luft ud
 - Vanddamp
 - Fugtskader og bakterier
 - Og det kan man selv gøre

9. Forbedringer i boligen (råderet)

10. I boligområdet

10.1 Vask og tørring af tøj

10.2 Vaskemaskiner og tørretumbleren

10.3 Affald

Husholdningsaffald

Storskrald

Farligt affald

Batterier

10.4 Genbrug

Papir

Flasker

Kompost

11. Fraflytning

11.1 Opsigelse

11.2 Man kan flytte før

11.3 Afleveringen af boligen, når man skal flytte

11.4 Fraflytningssyn

11.5 Afregning af indskud

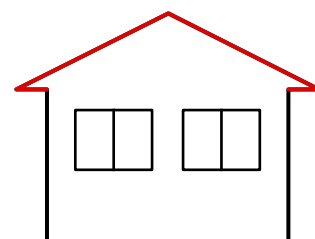
12. Beboerklagenævn

Velkommen

Til lykke med jeres nye bolig. Vi håber, I bliver glade for den og for at bo i vores boligorganisation.

Her følger en række oplysninger om jeres bolig og om boligorganisationen, der sikkert kan være jer til nytte i den første tid.

I kan læse om, hvordan det er at bo i en almen bolig, og I kan finde nogle praktiske oplysninger og gode råd om, hvilke rettigheder og pligter alle beboere i almene boliger har.



1. Almene boliger for alle

Almene boliger er for alle, og alle dem, der bor i den samme afdeling betaler for afdelingens udgifter over huslejen. Det er også beboerne, som i fællesskab bestemmer, hvad der skal ske i afdelingen.

Lovgivningen bestemmer, at ingen må tjene på almene boliger. Huslejen skal fastsættes således, at den dækker det, det koster at drive afdelingen.

Almene boliger administreres af en boligorganisation, og i den enkelte afdeling vælges en afdelingsbestyrelse, som repræsenterer for beboerne overfor boligorganisationen. Læs mere om afdelingsbestyrelsen og boligorganisationen i afsnit 2.

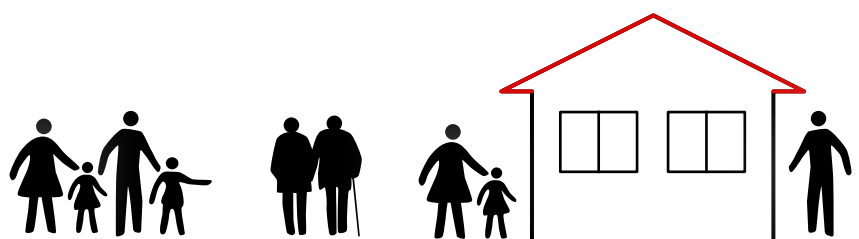
Mindst en gang om året indkalder afdelingsbestyrelsen til et beboermøde, hvor alle beboere inviteres til at sige deres mening eller komme med forslag til, hvad der skal ske i afdelingen. Mange boligafdelinger udgiver et beboerblad, hvor man kan læse om, hvad der sker i boligområdet og om de beslutninger, der bliver truffet på beboermøderne og i boligorganisationen. Almene boliger kan være etplanshuse, rækkehuse, lejligheder, ungdomsboliger, ældreboliger eller seniorbofællesskaber. Nogle er nye og andre er gamle.

Har man allerede en almen bolig, er det nemmere at få en anden bolig i den samme boligorganisation. Ønsker man en anden bolig, så skal man skrives op på boligorganisationens venteliste. Familier med børn har fortrinsret til store lejligheder. Læs mere om udlejning i afsnit 3.

1.2 Rettigheder og pligter

I lejekontrakten står der, hvad man har ret til, og hvad man har pligt til at gøre. Man skal f.eks. betale husleje, el, varme m.v. til tiden. Alle almene boligafdelinger har en husorden, der er vedtaget af beboerne, og som man skal overholde. Se afsnit 7.4.

For at få det godt med sine naboer, skal man følge de fælles regler og holde orden i fællesområderne og inde i ens egen bolig.



2. Service og information

Har du brug for hjælp eller har du spørgsmål om din bolig, så kan du f.eks. henvende dig til:

- ejendomsfunktionæren
- afdelingsbestyrelsen
- boligorganisationens administration

2.1 Ejendomsfunktionæren

Ejendomsfunktionæren er ansat af boligorganisationen til at passe afdelingen. Har du praktiske spørgsmål eller problemer, så kan du trygt spørge ejendomsfunktionæren. Som regel har han fast kontortid hver dag. Får du alvorlige problemer uden for kontortiden – hvis der f.eks. springer et vandrør – skal du ringe til det nummer, som du fik oplyst da du flyttede ind.

2.2 Afdelingsbestyrelsen

Afdelingsbestyrelsen er valgt af beboerne. Medlemmerne får ikke løn, men arbejder frivilligt for styrke afdelingens sociale liv og for at varetage beboernes interesser.

Alt, hvad der handler om aktiviteter i boligområdet, skal man gå til afdelingsbestyrelsen med.

I nogle større boligorganisationer har man også ansat beboerrådgivere til at hjælpe beboerne.

2.3 Boligorganisationens administration

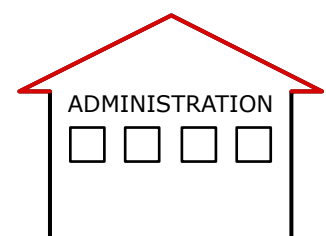
Boligorganisationens administration ordner alt, hvad der handler om betaling af husleje, varme, vand el og lignende.

Du kan også henvende dig til administrationen, hvis du får problemer med nogle af dine naboer eller omkring husorden.

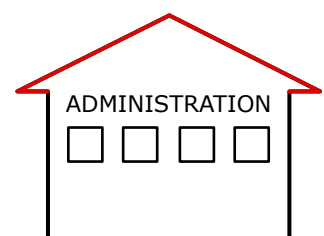
2.4 Boligsociale medarbejdere, aktivitetsmedarbejdere m.v.

I nogle boligorganisationer er der ansat medarbejdere, som har til opgave at støtte det sociale liv eller fremme gennemførelsen af vedtagne forbedringer i samarbejde med beboerdemokratiet.

En boligsocialmedarbejder arbejder i afdelinger, der har fået godkendt en helhedsplan, og som skal arbejde som koordinator mellem beboerne, administrationen og de professionelle fagfolk, der udfører de vedtagne forbedringer.



Som en del af indsatsen kan der også være ansat en aktivitetsmedarbejder eller en kulturmedarbejder, der skal udvikle og støtte sociale aktiviteter i samarbejde med beboerne. Det kan f.eks. være aktiviteter for børn og unge, som de kan deltage i gratis, eller mod betaling af et mindre beløb.



3. Udlejningsregler

Nedenfor nævnes de væsentligste udlejningsregler. Det skal dog nævnes, at der i lovgivningen er mulighed for at boligorganisationen efter godkendelse i kommunen, kan udarbejde egne regler på en række områder, som er tilpasset den enkelte boligorganisation og kommune. Den enkelte boligorganisation kan oplyse om, der er vedtaget sådanne regler for nogle af organisationens afdelinger.

3.1 Hovedreglen

Man skal være fyldt 15 år for at blive skrevet op på en venteliste til at få tilbud om en almen bolig, og man skal betale et gebyr en gang om året for at blive på ventelisten.

Alle boligorganisationer skal have to ventelister: En venteliste for alle, der ikke bor i en af boligorganisationens afdelinger i forvejen. Denne venteliste kaldes den eksterne venteliste. Står man på denne liste, får man en bolig efter, hvor længe man har ventet.

Bor man allerede i boligorganisationen men ønsker en anden bolig, bliver man skrevet op på en anden venteliste. Denne venteliste kaldes oprykningsventelisten. Man får tilbudt en bolig efter, hvor længe man har stået på ventelisten.

Søger man bolig i en boligforening, skal man melde sig ind i foreningen, og man får da et medlemsnummer. Når man ønsker at komme i betragtning til en bolig, skal man meddele det til boligforeningen, og man vil derefter blive registreret som aktivt boligsøgende på ventelisten. Medlemsnummeret er så det, der benyttes til at registrere ventetiden.

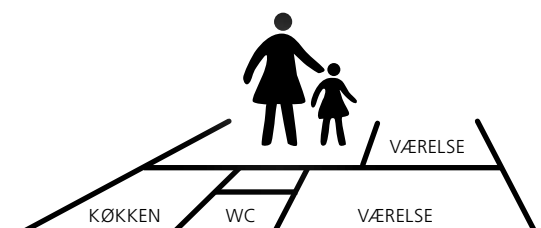
Søger man en bolig i et boligselskab, så er det datoen for opskrivningen på ventelisten, der benyttes for at registrere, hvor længe man har ventet.

3.2 Fortrinsret

Udover placeringen på ventelisten, har nogle personer fortrinsret til at komme foran på ventelisten til nogle bestemte boliger.

Det betyder, at de kan anvises til boligerne før ansøgere med højere anciennitet.

Har man et barn, har man fortrinsret til tre- og fireværelses boliger. Dette gælder, uanset om man er enlig eller et par.



Alle enlige er berettiget til en toværelses bolig. I nogle boligorganisationer er det muligt for et par at få en tre-værelse bolig. Det er organisationsbestyrelsen i boligorganisationen, som kan beslutte dette.

Ældre og personer med handicap har fortrinsret til familieboliger, som er indrettet særligt til denne gruppe.

3.3 Fleksible udlejningsregler

Fleksibel udlejning betyder, at man giver bestemte grupper fortrinsret til en bolig i udvalgte afdelinger. Det er f.eks. muligt at give fortrinsret til personer, der arbejder inden for kommunegrænsen, men som bor i en anden kommune.

Hvilke fortrinsrettigheder, der skal gælde, aftales mellem kommunen og boligorganisationen, og kommunen skal offentliggøre reglerne.

3.4 Kombineret udlejning

I bestemte boligområder med en høj andel af beboere uden for arbejdsmarkedet, er det muligt at afvise at udleje til en beboer, der ikke er aktiv på arbejdsmarkedet. Pågældende vil da blive anvist en bolig i en anden afdeling.

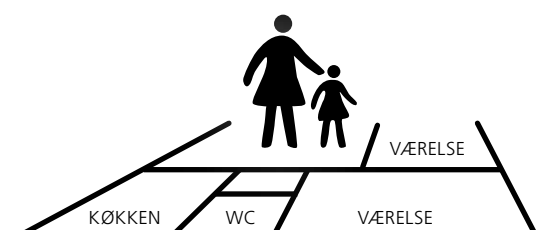
Velfærdsministeriet fastsætter hvert år inden for hvilke boligområder, reglerne om kombineret udlejning skal gælde.

3.5 Afvisning

Boligorganisationen kan beslutte, at der højst må bo 2 personer per beboelsesrum i hver bolig. Denne regel gælder ved anvisning til en bolig, altså når man flytter ind.

3.6 Bytte

Ønsker man at bytte sin bolig med en anden er dette muligt, såfremt man har boet i sin bolig i mindst 3 år. Reglerne om boligens størrelse træder ud af kraft ved bytning. Det betyder, at en enlig kan bytte sig til en 4 værelseslejlighed. Dog er det stadig muligt for boligorganisationen at afvise en bytning, såfremt boligen vil blive beboet af mere end 2 personer per beboelsesrum. Ved bytning opsiges begge boliger, og begge boliger skal behandles som to fra- og indflytninger. Se afsnit 4 og 11. Der skal betales nyt indskud til den bolig, man flytter ind i.



3.7 Fremleje

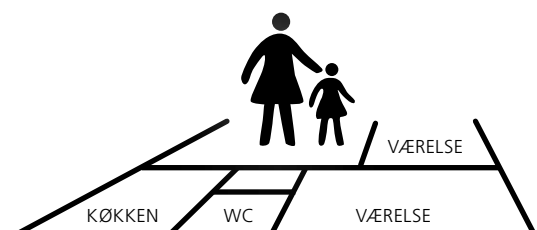
Delvis fremleje:

Man har ret til at fremleje op til halvdelen af sin bolig. Dog må det samlede antal af personer i boligen ikke overstige antallet af beboelsesrum.

Fremleje af hele boligen:

Man har ret til at fremleje hele sin bolig i op til 2 år, såfremt man er nødt til at bo et andet sted på grund af sygdom, forretningsrejse, studieophold eller midlertidig forflyttelse på grund af arbejde. Udlejeren kan modsætte sig fremlejen, såfremt der kommer til at bo mere end 2 personer per beboelsesrum i boligen. Udlejeren kan også modsætte sig fremlejen, såfremt han mener, at han har en rimelig grund.

Ved fremleje udfærdiges en fremlejekontrakt mellem lejeren og den person, som skal leje boligen. Boligorganisationen skal have en kopi af kontrakten, inden fremlejen starter.



4. Indflytning

4.1 Indskud

Når man får en bolig, skal man betale indskud. Man får indskuddet tilbage, når man flytter, medmindre man skylder i leje, varmebidrag m.v., og det man skal betale for at få lejligheden gjort i stand.

Man kan søge kommunen om et lån eller en lånegaranti for indskuddet. Det skal man gøre, når man får lejligheden tilbudt. Man kan få hjælp til indskuddet, hvis man har en meget lav indkomst. De nærmere bestemmelser herom kan ses i BL's brochure, "Lån til indskud" (Findes kun på dansk). Eller du kan kontakte kommunen og høre om din mulighed for lån til indskud.

4.2 Lejekontrakt

En lejekontrakt er en aftale mellem lejerne og boligorganisationen. Den skriver man under på, når man får en almen bolig. Kontrakten indeholder oplysninger om de rettigheder og pligter, man har som lejer, og om det boligorganisationen skal sørge for.

En lejekontrakt er juridisk bindende. Det vil sige, at lejer og boligorganisation er forpligtet til at overholde de aftaler, som står i kontrakten.

4.3 Boligens istandsættelse ved indflytning

Almene boliger har to former for istandsættelse: A-ordning og B-ordning.

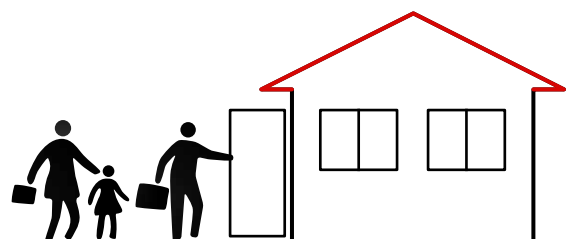
Når du flytter ind i din almene bolig, så er den sat i stand efter den forrige lejer på baggrund af hvilken ordning, boligafdelingen har valgt.

Har afdelingen A-ordning, så fremtræder vægge nymalede eller med nyt tapet. Loftet er normalt nymalet, og lejligheden er gjort ren. De øvrige ting i boligen er sat i stand, hvis de har været i stykker.

Har afdelingen B-ordning, så overtager du boligen, som den tidligere beboer afleverede den. Det vil sige, at lofter og vægge ikke nødvendigvis er gjort i stand. Boligen har en vedligeholdelses-konto, hvis beløb du kan anvende til at sætte boligen i stand efter aftale med boligorganisationen.

4.4 Indflytningssyn

Når du flytter ind i din bolig, skal du sammen med boligorganisationen gennemgå boligen, og der skal udarbejdes en indflytningsrapport, som boligorganisationen og du selv skal underskrive. Er der fejl eller mangler i boligen, skal de noteres i rapporten. Så kommer du ikke til at betale for udbedring af dem, når du flytter.



4.5 Huslejebetaling

I lejekontrakten og i loven står der, hvornår man skal betale husleje. Indbetaler man for sent, skal man betale et gebyr. Hvis man ikke betaler straks efter at have modtaget et rykkerbrev, risikerer man, at lejemålet bliver ophævet. Det betyder, at man straks skal flytte.

Boligorganisationen fortæller, hvordan man skal betale huslejen. Det letteste er at lade en bank sørge for at huslejen betales automatisk hver måned via PBS (betalingsservice).

4.6 El, varme, og vand

For at skåne miljøet og for at spare på vandressourcerne, er det blevet meget dyrt at bruge el, varme og vand i Danmark, fordi staten opkræver afgifter på vand og el for at nedsætte forbruget. Derfor er der også i mange almene afdelinger gjort noget for at få beboerne til at spare på disse ressourcer.

Alle boliger har elmålere og varmemålere. De måler, hvor meget el og varme, der bruges i boligen. I nogle byggerier er der også vandmålere i boligen. De måler vandforbruget.

4.7 Betaling for

- el

De fleste steder betaler man el a conto direkte til elselskabet. Det vil sige, at man betaler et fast beløb hver måned eller hvert kvartal. Hvor meget man skal betale, bliver fastsat ud fra den el, der blev brugt i lejligheden året før. Hvis forbruget eller priserne stiger, kan acontobeløbet sættes op med en måneds varsel.

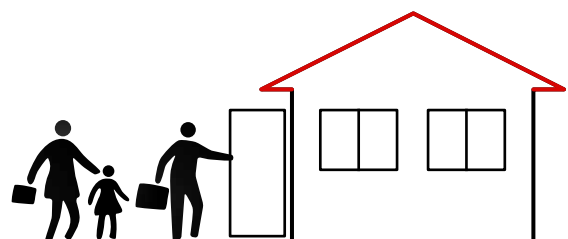
En gang om året bliver elforbruget gjort op. Boligens el-målere skal aflæses, så man kan se, hvor meget el der er brugt.

Elselskabet sender et kort med posten. Det skal man udfylde og sende tilbage til el-selskabet. Det er vigtigt at returnere kortet. Gør man ikke det, vil elselskabet vurdere, hvor meget el man har brugt. Eller boligorganisationen vil sørge for, at el-forbruget bliver læst af. Hvis man har brugt mindre, end man har betalt for, får man penge tilbage. Har man brugt mere, skal man betale ekstra.

- varme

De fleste steder betaler man varme a conto. Det vil sige, at man betaler et fast beløb hver måned. Hvor meget man skal betale, bliver fastsat ud fra den varme, der blev brugt året før. Hvis forbruget eller priserne stiger, kan acontobeløbet sættes op med en måneds varsel.

Boligens varmemåler aflæses normalt af et målerservicefirma en gang om året. Der fremsendes

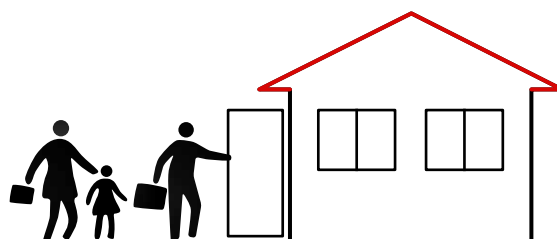


et varmeregnskab over hver lejligheds forbrug, og der betales tilbage eller opkræves ekstra i forhold til det indbetalte a conto beløb.

- vand

Har den enkelte bolig ikke vandmåler, er vandforbruget indeholdt i huslejen.

Hvis den enkelte bolig har en vandmåler, aflæses den en gang om året. Hvor meget man skal betale, bliver fastsat ud fra den mængde vand, man har brugt året før. Forbruget betales a conto. Det vil sige, at man betaler et fast beløb hver måned eller hvert kvartal. Hvis forbruget eller priserne stiger, kan acontobeløbet sættes op med en måneds varsel



5. Boligstøtte

Boligstøtte er et økonomisk tilskud til huslejen. Man kan få tilskud, hvis huslejen er høj i forhold til indkomsten. Boligstøtten bliver udbetalt af den kommune, man bor i. En gang om året får man reguleret den støtte, man får.

Er man pensionist kaldes boligstøtten for boligydelse. For alle andre hedder det boligsikring. Reglerne for de to former for støtte er forskellige.

5.1 Hvem kan få?

Ikke alle kan få boligstøtte. Hvor meget man kan få, kommer bl.a. an på husstandsindkomsten, og hvor meget man skal betale i husleje. Og på hvor stor familien er i forhold til boligens størrelse.

5.2 Hvordan får man boligstøtte?

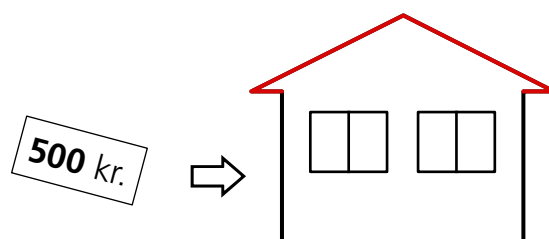
Vil man søge om boligstøtte, så skal man bruge en speciel blanket, som man kan få i boligorganisationen eller hos kommunen. Man skal søge, så snart man har skrevet under på lejekontrakten. Jo hurtigere man søger, des før kan man modtage boligstøtte. Man skal søge om boligstøtte igen, hvis man flytter til en anden bolig.

5.3 Udbetaling af boligstøtte

Når man bor i alment byggeri, bliver boligstøtten ofte udbetalt direkte til boligselskabet, og den husleje, man skal betale, bliver formindsket svarende til tilskuddet.

5.4 Indkomstændring

Får man boligstøtte og indkomsten stiger eller falder, så skal man meddele det til boligstøttekontoret i kommunen. Det skal man også gøre, hvis familien bliver større eller mindre. Kommunen får det ikke at vide automatisk. Hvis man i en periode har fået for mange penge i boligstøtte, skal man betale dem tilbage.



6. Forsikring

Det er vigtigt at have en familieforsikring. Man kan få erstattet tøj, møbler og andet indbo, hvis det bliver stjålet eller brænder. Man skal melde tyveri til politiet og til forsikringsselskabet.

6.1 Selvrisiko

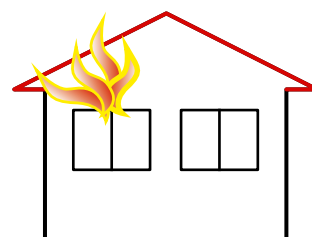
Når der er selvrisiko på en forsikring, betyder det, at man selv skal betale en del af skaden.

6.2 Ansvarsforsikring

Familieforsikringen er også en ansvarsforsikring. Forsikringen betaler, hvis man bliver gjort ansvarlig for at have skadet andre mennesker eller deres ejendom.

6.3 Pris

Prisen på en familieforsikring afhænger blandt andet af, hvor i landet man bor, og hvilke værdier man vil have forsikret.



7. Beboerdemokrati

Lovgivningen for det almene byggeri bestemmer, at beboerne har flertal i boligorganisationens bestyrelse. Boligorganisationens bestyrelse skal varetage den samlede boligorganisations interesser. Alle almene boligafdelinger har ret til at vælge en afdelingsbestyrelse, der skal varetage beboernes interesser i den afdeling, hvor de er valgt.

Afdelingsbestyrelsen bliver valgt af beboerne på et beboermøde, som alle beboere indkaldes til. I nogle afdelinger kan det være svært at få valgt en. Det er så i stedet boligorganisationens organisationsbestyrelse, der skal tage sig af afdelingen, indtil der kan blive valgt en afdelingsbestyrelse.

7.1 Beboermødet

Mindst en gang om året skal beboerne tage stilling til afdelingens budget på et beboermøde. Afdelingsbestyrelsen fremlægger et forslag til det kommende års budget, der er bestemmende for eventuelle huslejestigninger. Er der behov for forbedringer i boligområdet eller for vedligeholdelse, skal afdelingens beboere stemme om det, og det vil så indgå i afdelingens budget. På beboermøderne er man med til at stemme om, hvad der skal ske i boligområdet. Nogle af de ting, beboerne skal tage stilling til, er afdelingens drift og økonomi, herunder:

- Hvad skal beboerhuset bruges til?
- Åbningstider og priser i fællesvaskeriet
- Skal der være haver mellem blokkene?
- Hvordan skal børnenes legepladser se ud?
- Hvordan skal de nye køkkener se ud?
- Kan der holdes kurser i lokalområdet?
- Hvilke TV – programmer skal man kunne se gennem fællesantennen?

Det er blot nogle af de ting, man kan få indflydelse på, hvis man er aktiv i sin bolig-afdeling.

7.2 Beboeraktiviteter

I mange boligafdelinger er der fælles aktiviteter i løbet af året, og der er møder om nyt, der skal ske med boligerne. Måske er der en filmklub, fællesspisning, fester, kurser og andre arrangementer. De fleste boligafdelinger har lokaler, som man kan bruge til møder, eller som man kan leje, hvis man skal have fest.

Det kan være en overvindelse at gå til beboerarrangementer, hvis man ikke i forvejen kender nogen af dem, der deltager. Dette gælder også for danskere. Men er man først kommet af sted,



vil man oftest være glad for det, for som regel bliver man godt modtaget. Samtidig er det godt at vide, hvad der sker, der hvor man bor.

7.3 Naboliv

Hvor mennesker bor og færdes i samme omgivelser, er der regler – skrevne som uskrevne. De skrevne regler er det muligt at lære og forholde sig til. De uskrevne er det mere vanskeligt med. Spørger man danskere om de uskrevne regler, vil de i mange tilfælde ikke kunne svare. De kender reglerne, men de tænker aldrig eller kun sjældent over dem.

Mange udlændinge oplever, at danskere er svære at komme i kontakt med. Det er nok i mange tilfælde rigtigt. Det betyder dog ikke, at danskerne ikke vil i kontakt med andre. Ofte går der blot et stykke tid, før man kommer ind på livet af danskerne. Og er man først kommet ind på livet af dem, vil man opdage, at de fleste er varme og gæstfrie.

Danskerne er ikke så vant til at gå ind og ud hos hinanden, som man er det i mange andre kulturer. Men selv om danskerne godt kan virke reserverede, vil de allerfleste gerne hjælpe. Derfor skal man bare spørge sine naboer, hvis man har brug for hjælp, eller hvis der er noget, man er i tvivl om. De fleste steder kan man også banke/ringe på og spørge sin nabo, om man kan låne mel eller sukker, hvis man står og mangler det.

Danskerne kommer normalt ikke uanmeldt på besøg hos hinanden. Man aftaler det på forhånd. Som ny beboer er det en god idé at invitere sine nærmeste naboer til en kop kaffe. Man kan lære dem at kende, fortælle om sig selv, og samtidig kan man få noget at vide om områdets regler – skrevne som uskrevne.

7.4 Husorden

Alle boligafdelinger har en husorden. En husorden er fælles regler, som beboerne har vedtaget for at passe på boligerne og de arealer, der er udenom, og for at undgå at genere hinanden med unødvendig støj m.m..

Almindelige regler kunne f.eks. være

- i boligen

- boremaskiner må kun bruges indtil klokken 19.00
- hvis man en weekend vil holde fest, fortæller man sine naboer, at man vil gøre det



- man spiller ikke højt efter klokken 22.00
- hvis man syr på maskine, skal den stå på et underlag, så den ikke larmer

- uden for boligen

- må man kun bortkaste affald på steder, der er indrettet til det
- må man kun sætte parabolantennener og andre antenner op, når man har fået tilladelse af boligorganisationen. Se også afsnit 8.8.
- hvordan man skal passe på bede og blomster

7.5 Husdyr

I nogle afdelinger har beboerne besluttet, at man gerne må holde hund eller kat.

7.6 Altaner

Hvis man har en altan, skal man sørge for, at dens afløb er rene. Hvis de bliver tilstoppede af blade eller andre ting, kan det give vandskader i andre lejligheder. Derudover er der ofte regler for at holde altanerne pæne at se på udefra.

Man kan spørge ejendomsfunktionæren om husordenen, hvis der er noget, man er i tvivl om. Han kan altid fortælle, hvad man må og ikke må.



8. I boligen

8.1 Boligens vedligeholdelse, mens man bor i den

Det er godt at bo et sted, der er velholdt – ude og inde. Derfor skal beboerne gøre, hvad de kan for at vedligeholde deres bolig.

Boligafdelingen sørger for vedligeholdelse og reparation af: vand- og gashaner, ruder, el-afbrydere, wc'er, cisterner, vaskekummer og badekar. Det samme gælder køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende installationer, som hører til lejligheden og ejes af boligafdelingen. I nogle boligorganisationer skal man selv vedligeholde låse og nøgler – i andre er det boligafdelingens opgave.

I boligafdelinger med A-ordning skal man selv sørge for at vedligeholde vægge, lofter og gulve, mens man bor i boligen.

I boligafdelinger med B-ordning står boligafdelingen for vedligeholdelsen. Man kan få betalt vedligeholdelsen, hvis der er penge på boligens vedligeholdelseskonto.

8.2 Misligholdelse

Man skal selv betale, hvis man ikke har passet ordentligt på de ting, som hører til boligen. Hvis man har brugt de ting, der hører til i boligen til noget, som de ikke er beregnet til, og de har taget skade af det, så skal man selv betale for en udskiftning eller for en reparation. Har man forsøgt at sætte noget i stand i boligen, og det ikke er gjort godt nok, dvs., som en håndværker ville gøre det, så er det fejlagtig vedligeholdelse, og så skal man også selv betale for istandsættelsen.

Hvis man selv har medbragt køleskab eller lignende, skal man selv betale for vedligeholdelsen.

8.3 Boligens hårde hvidevarer

Når man flytter ind i en ny bolig, skal man lære boligens hårde hvidevarer at kende. Man skal vide, hvordan de bruges og holdes vedlige. Bruger man maskinerne rigtigt, kan de holde i mange år. Samtidig kan man spare energi og få lavere elregninger.

Man har ret til selv at få installeret f.eks. en vaskemaskine eller en tørretumbler i boligen, med mindre ejendommens el- og afløbskapacitet ikke kan klare installationen. Denne ret kaldes "installationsretten".



Man skal give boligorganisationen besked, inden man går i gang med at installere, så man sikrer at installationen er korrekt.

Det man selv har fået installeret, ejer man, og man skal derfor tage det med, når man flytter.

8.4 Køleskabet

Temperaturen i køleskabet bør være plus 5 grader. Man kan kontrollere temperaturen med et termometer. Man skal sørge for, at tætningslisten ved køleskabsdøren er hel, og at den slutter tæt. Is på væggene i køleskabet og støv på bagsiden får elforbruget til at stige. Har man en fryser, er det en god idé at tø frostvarer op i køleskabet. Det sætter elforbruget ned.

8.5 Fryseren

Temperaturen i fryseren bør være minus 18 grader. En tom fryser bruger lige så meget el som en fyldt. Døren eller låget skal slutte tæt, og fryseren skal holdes ren ligesom køleskabet. Man kan spare på elforbruget ved at stille fryseren et koldt sted i boligen. Der skal kunne cirkulere luft omkring både et køleskab og en fryser.

8.6 Komfur og kogeplader

En kogeplade skal skrues helt op, indtil maden koger. Så skal man skrue så langt ned som muligt, uden at maden holder op med at koge. Gryder skal være helt flade i bunden, ellers kan de bruge op til 50% mere elektricitet. Gryderne skal passe til kogepladen. Man spilder megen varme, hvis man sætter en lille gryde på en stor plade. Grydelåget skal slutte helt tæt til gryden – uden låg bruger man 3 gange så meget el. Man kan udnytte eftervarmen ved at slukke for kogepladen, 5 minutter før maden er færdig. Man må ikke lave mad direkte på kogepladen. Det ødelægger komfuret.

8.7 Ovn

For at udnytte forvarmen kan man sætte retten ind i ovnen, når man tænder for den. Og eftervarmen bruger man, hvis man slukker for ovnen 10 til 15 minutter, før retten er færdig. Det er dyrt at bruge ovnens grill. Ovnene bør gøres ren, hver gang man har brugt den.



8.8 Emhætten

En emhætte sørger for, at damp og mados bliver suget ud af køkkenet. Man skal kun skrue op på højeste trin, hvis man har gryder på alle kogeplader. Når man bruger emhætten, skal man ikke have åbne vinduer samtidig. En gang om måneden skal man rense fedtfiltret i emhætten. Et stoppet filter medfører, at emhætten ikke fungerer så godt.

8.9 Paraboler og antenner

Man har ret til at anbringe en parabol ved sin bolig. Men det skal ske efter aftale med boligorganisationen. Boligorganisationen skal anvise en placering, så den ikke er til gene for andre beboere eller for ejendommen.

Hvis man kan se de kanaler, som man ønsker at se, via afdelingens fælles antennesystem, kan boligorganisationen sige nej til opsætning af en parabol.

Hvis flere lejere ønsker at se de samme kanaler, kan de etablere et fællesantenneanlæg.

I så fald kan boligorganisationen forlange, at lejerne skal gå sammen i en antenneforening.

Medlemmerne af foreningen skal vælge en bestyrelse med vedtægter, der skal sendes til boligorganisationen.

Hvis man sætter en parabol op på huset, så kan udlejer forlange, at man skal betale et depositum, der skal bruges til en eventuel reparation af det sted, hvor parabolen har siddet, når den fjernes igen.

8.10 El installationer

Elektricitet skal behandles med omtanke – ubetænksomhed kan medføre livsfare. Der er derfor regler for, hvad man må og ikke må med elektricitet.

Det må man:

- sætte lamper op
- skifte afbrydere, hvis de er i stykker
- skifte sikringer

Det må man ikke:

- arbejde med el uden at slukke for hovedafbryderen
- sætte ledninger sammen med tape
- sætte stikkontakter op, hvor der ikke har været nogen før



- genbruge sikringer
- lade ledninger ligge på gulvet, hvor man går. Man kan slide hul på dem, og det kan medføre kortslutning. Ledninger skal sættes fast på fodpanelet eller væggen med specielle ledningsholdere eller eventuelt gemmes bag møbler.

8.11 Elektricitet og børn

Stikkontakter er farlige for små børn. De kan få elektrisk stød, hvis de stikker ting ind i kontakten. Det er en god idé at købe blindpropper, som man kan stikke i kontakter, man ikke bruger.

8.12 Kortslutninger

I alle boliger findes et fejlrelæ for at forhindre kortslutninger. Hvis der er fejl i det elektriske system, vil fejlrelæet slå fra, og al elektricitet i boligen slukker. Mindst én gang om året skal man prøve om relæet virker. Kender man ikke fejlrelæet, kan ejendomsfunktionæren vise, hvordan det virker.

8.13 Spar på ressourcerne til gavn for miljøet

Den største post på energiregningen er opvarmning af boligen. En anden stor post er elforbruget. Ved at tænke sig om kan man skære sit energiforbrug meget ned, så man får lavere el- og varmeregninger.

Samtidig kan man være med til at skåne miljøet. Jo mindre el og varme vi bruger, des mindre brændstof skal der til. Det gavner miljøet. At spare er ikke det samme som helt at undvære.

Vand slukker ikke kun vores tørst. I hjemmet bruger vi vand til mange ting. Ofte bruger vi alt for meget vand. Uden vand – intet liv. Og der er ikke ubegrænsede mængder af vand! Vand er mange steder en knap og kostbar vare. Det koster især mange penge at rense det brugte spildevand. Derfor betaler man til forbrug af vand og til vandaflledning enten gennem huslejen eller via en vandafgift.

8.14 Sådan kan man spare el og varme

Det gælder om at få mest muligt ud af energien:

- man skal lukke for varmen, mens man lufter ud



- man skal ikke have store møbler foran varmeapparater eller gardiner, som hænger ned foran dem
 - man skal slukke lyset i de rum, hvor man ikke opholder sig
 - man skal ikke lade det varme vand løbe uden at bruge det
 - man skal fylde vaskemaskinen op med tøj og ikke blot vaske et enkelt stykke
- De fleste vaskemaskiner bruger lige meget strøm og vand, hvad enten de vasker lidt eller meget tøj. Derfor er det en god idé at fylde vaskemaskinen op

8.15 Sådan kan man spare vand

I madlavningen

- man skal ikke skrælle grønsager under rindende vand
- grønsagerne behøver ikke at være dækket helt af vand, mens de bliver kogt
- man skal ikke koge mere vand til te/kaffe, end man har brug for
- man skal vaske op i en balje – ikke under rindende vand.

I personlig hygiejne

- man kan tage brusebad i stedet for karbad
- man kan lukke for vandet, mens man kommer sæbe i håret, og mens man børster tænder.
- man skal sørge for, at toilettet og vandhanerne ikke løber.

8.16 Luft ud

I Danmark er mange boliger isoleret tæt på grund af det kolde vinterklima. I en tæt bolig undgår man varmespild, men hvis man ikke lufter ud, undgår man også frisk luft. Og frisk luft er en betingelse for sundhed. Derfor er det vigtigt, at man lufter ud ofte. Det skal ikke være i mange timer ad gangen. Luk vinduer og døre op i 5 til 10 minutter og lav gennemtræk i rummene. Gør det 1 til 2 gange om dagen. I badeværelset og i køkkenet skal man lufte ud, når man har brugt det. Og når man om morgenen forlader soveværelset. Husk at skrue ned for varmen imens.

Vanddamp

En familie med 4-5 personer producerer cirka 15 liter vanddamp om dagen. Dels fra familien selv (gennem udånding og sved), dels fra køkkenet og badeværelse, når familien laver mad og tager bad. Den vanddamp skal ud af boligen igen. Det kan den kun komme, hvis man lufter ud.



Fugtskader og bakterier

Lufter man ikke ud, kan det give fugtskader, som det er dyrt at reparere. I fugtskader trives bakterier godt. Men det gør mennesker ikke! Fugt og bakterier giver usund luft i boligen, og menneskene kan blive syge. Man kan få allergi og problemer med at trække vejret.

Og det kan man selv gøre

Man kan begrænse fugtigheden ved at lægge låg på gryderne og bruge emhætte, når man laver mad. Derudover skal man ikke tørre tøj i boligen. Hvis man har ventilationsriste, er det vigtigt, at de er åbne og rene. Ellers virker de ikke. Dug på vinduerne er et tegn på, at der er for meget fugt i lejligheden. Så trænger der til at blive luftet ud.



9. Forbedringsarbejder (Råderet)

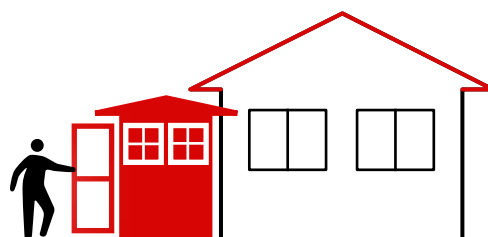
Alle beboere har ret til at forbedre deres bolig indendørs efter at have orienteret boligorganisationen og få en godtgørelse af dokumenterede udgifter til forbedringen, såfremt man flytter inden beløbet er nedskrevet. En forbedring af boligen, skal ikke reetableres ved fraflytning. Er der tale om en forandring, som ikke hæver boligens værdi, kan boligorganisationen forlange boligen bliver reetableret, når man flytter.

Ved råderet er det således muligt at indsætte f.eks. et nyt køkken, som man selv vælger og betaler. Flytter man, inden der er gået 20 år – såfremt afskrivningsperioden er 20 år – får man nogle af udgifterne refunderet.

Uden for sin bolig er det også muligt at foretage forbedringer eller ændringer. Men her er det afdelingsmødet, som beslutter, hvad der er tilladt i afdelingen, ligesom det er afdelingsmødet, der beslutter, om der skal ske en reetablering.

Hvis forandringen eller forbedringen kræver særlige vedligeholdelsesudgifter, kan lejen forhøjes for at dække disse udgifter.

Du kan læse mere om regler og muligheder i BL's brochure "Råderetten" (Findes kun på dansk).



10. I boligområdet

10.1 Vask og tørring af tøj

De fleste boligselskaber har vaskerier med vaskemaskiner og tørretumblere. Hvis der er fællesvaskeri, er der regler for, hvornår man må bruge det. Og der er regler for, hvor og hvornår man må tørre tøj. Børn må ikke være alene i vaskeriet – maskinerne kan være farlige for børn.

10.2 Vaskemaskinen og tørretumbleren

Det er vigtigt, at maskinerne er fyldt op og ikke vasker eller tørrer halvtomme.

Vaskemaskinen: Hvis tøjet ikke er meget snavset, kan man springe forvasken over.

Vaskemaskinen vasker bedst og renest, hvis filtret er renset.

Tørretumbleren: Hvis fnugfiltret ikke bliver renset, hver gang man har brugt maskinen, tørrer den ikke så godt.

10.3 Affald

I alle kommuner er der mulighed for at aflevere papir og glas til genbrug. Når vi genbruger, sparer vi på verdens ressourcer. Og vi undgår at forurene naturen med affald. Når man flytter ind i en ny bolig, er det vigtigt at finde ud af, hvilke regler der er for affald, og hvor man skal aflevere forskellige slags affald.

Husholdningsaffald

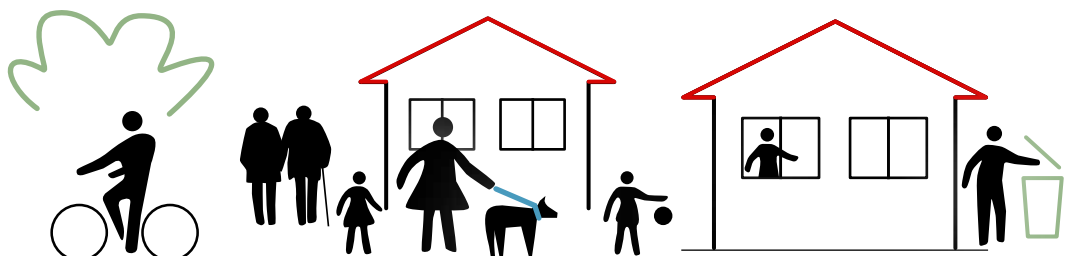
Hvis man bor i en etageejendom, er der ofte en affaldsskakt. Heri skal man smide det husholdningsaffald, som skal forbrændes. Alt affald skal være i poser. Man må ikke kaste gløder i en skakt. Affaldet ender i et affaldsrum. Her må man ikke stille andet skrald. Bor man i enfamiliehus, række- eller kædehus, vil der oftest være en eller flere containere til affaldet.

Storskrald

Storskrald, for eksempel møbler, tomme papkasser eller papstykker, skal i særlige affaldscontainere. Hvis der ikke er containere til storskrald, kan man snakke med ejendomsfunktionæren om, hvordan man kommer af med det.

Farligt affald

Maling, terpentiner, benzin og andre farlige stoffer skal afleveres i den forretning, hvor de er købt, eller på de kommunale affaldspladser, som sender affaldet enten til genbrug eller til destruktionsanlæg. Flere kommuner har oprettet nær genbrugsstationer, hvor man kan komme af med farligt



affald. Det kan ud over maling, terpentin og kemikalier være olie og lysstofrør. Medicin, der er for gammel, eller som man ikke har brug for længere, skal afleveres på apoteket.

Batterier

Batterier er farlige, hvis de bliver smidt direkte i naturen, eller hvis de ender på forbrændingsanstalten. I batterier er der kviksølv og cadmium, som kan genbruges. Man skal derfor aflevere batterier i de butikker, som sælger dem, eller lægge dem i særlige små plastbokse til batterier.

10.4 Genbrug

Papir

Aviser, reklamer og andet papir kan genbruges. Man kan lave nyt papir af det gamle. Derfor er der flere steder containere, hvor man skal aflevere sine gamle aviser, reklamer og andet papir.

Flasker

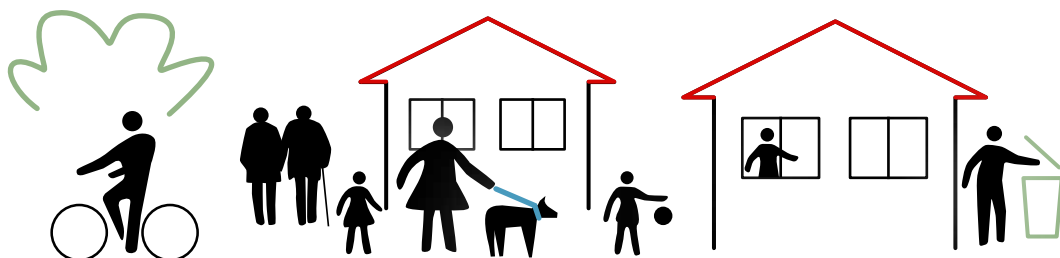
Glas kan også genbruges. Derfor skal vi aflevere de glas og flasker, som vi ikke betaler pant for i glascontainere. Nogle flasker er mærket med et genbrugstegn. Det betyder, at man har betalt pant og kan få pantet igen, når flasken afleveres.

Husk, at en skraldespand eller en container ikke må blive overfyldt. Gør den det, vil renovationsarbejderne ikke tømme den.

Kompost

Hver dag smider vi køkkenaffald ud. Det er fyldt med næringsstoffer og energi, som kan genbruges. I nogle kommuner er man begyndt at genbruge madrester og køkkenaffald enten som foder til dyr eller til kompost/gødning.

På boligorganisationens administrationskontor eller hos ejendomsfunktionæren kan du finde ud af, hvilke regler der gælder for affald og for genbrug i din afdeling.



11. Fraflytning

11.1 Opsigelse

Der er regler for, hvordan man siger et lejemål op. 3 måneder før man ønsker at flytte, skal man sige sin lejlighed op til den 1. i en måned. Det er den mest normale regel for opsigelse. Den gælder, hvis der ikke står andet i lejekontrakten. Opsigelsen skal være skriftlig. Den skal sendes til boligselskabet.

11.2 Man kan flytte før

Man kan flytte, før de 3 måneder er gået. Vil man det, skal boligorganisationen prøve at leje boligen ud så hurtigt som muligt. Men lejerer skal betale huslejen i de 3 opsigelsesmåneder, hvis boligselskabet ikke kan leje boligen ud tidligere.

11.3 Afleveringen af boligen, når man skal flytte

Man skal rydde en bolig og gøre den ren, når man flytter. De ting, som var i boligen, da man flyttede ind, skal også være der, når man flytter. Nøgler skal afleveres i forbindelse med fraflytningen.

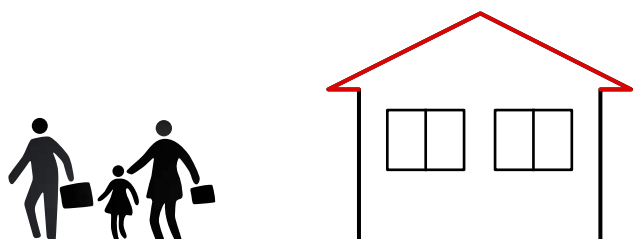
11.4 Fraflytningssyn

Når man flytter skal boligorganisationen sammen med beboeren gennemgå lejligheden. Det kaldes at foretage fraflytningssyn. Boligorganisationen skal sende et brev til beboeren om, hvornår der er fraflytningssyn. Ved fraflytningssynet skal boligorganisationen finde ud af, hvad der skal sættes i stand. De skal også finde ud af, hvor meget beboeren skal betale, og hvor meget afdelingen skal betale.

Senest 14 dage efter fraflytningssynet sender boligorganisationen en fraflytningsrapport om, hvad der skal laves, og hvor meget det ca. vil koste. Den endelige regning må højst overskride det angivne beløb med 10 %.

Når man flytter, skal man derfor huske at give boligorganisationen sin nye adresse.

Hvis det er en boligafdeling med A-ordning, står der også i fraflytningsrapporten, hvor meget man skal betale for at få boligens vægge og lofter tapetseret og malet. Og hvis der er blevet gjort rent, står der også, hvor meget det har kostet. Regningen for maling eller tapetsering af vægge og lofter samt rengøring bliver reduceret alt efter hvor lang tid, man har boet i boligen. Har man f.eks. boet i boligen i 10 år, så skal man ikke betale for en normalistandsættelse. Har



man boet der i 5 år, så skal man betale halvdelen. Er der noget i boligen, der er misligholdt, så skal man betale for det.

Hvis det er en boligafdeling med B-ordning, skal man normalt ikke betale for at få malet og tapetseret, men man skal i alle tilfælde betale fuldt ud for såkaldt misligholdelse.

Når boligen er sat i stand, får man den endelige regning for det, man eventuelt skal betale. Boligorganisationen modregner udgifterne i det indskud, som man betalte, da man flyttede ind.

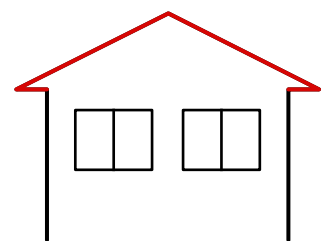
11.5 Afregning af indskud

Når man skal flytte fra en almen bolig, skal man afregne indskuddet.

Havde man selv pengene til indskuddet, da man flyttede ind, afregner man blot med bolig-selskabet.

Hvis pengene til indskuddet var et lån fra kommunen eller et kommunegaranteret lån fra banken, skal det beløb af indskuddet, man får tilbage, bruges til at tilbagebetale lånet. Når man har gjort det, vil man normalt stadig skyldes et beløb, som man skal betale til kommunen eller banken.

Kommunen kan sige nej til at give lån til en ny bolig, hvis det gamle lån endnu ikke er betalt tilbage.



12. Beboerklagenævn

I alle kommuner findes der et beboerklagenævn, man som lejer eller boligorganisationen kan klage til, hvis man er blevet uenig med sin boligorganisation, eller boligorganisationen er blevet uenig med en lejer.

Det er dog en god idé, at man i første omgang forsøger at løse problemet i samarbejde med boligorganisationen, inden man går til beboerklagenævnet.

Det er ikke alt, man kan klage over til beboerklagenævnet, men man kan f.eks. klage over overtrædelser af husorden, boligens standard ved indflytning, betaling af varme og vand m.m. Det koster kr. 128 at klage til beboerklagenævnet (i 2009). Prisen følger den normale prisudvikling.

De nærmere bestemmelser herom kan ses i BL's brochure "Beboerklagenævn" (Findes kun på dansk).

