



Når du flytter ind i din bolig

Hvad skal du være opmærksom på når
du flytter ind i din nye bolig?

Lejekontrakten - vores fælles aftale

Du har sagt ja til tilbuddet om en almen bolig i et af de mange lokale boligselskaber som DAB administrerer for. Du har fået tilsendt lejekontrakt og en række andre papirer, der handler om din nye bolig. Lejekontrakten danner sammen med vedtægterne for boligselskabet, ordensreglementet, vedligeholdelsesreglementet, råderetskataloget og reglerne for brug af de fælles faciliteter, det retslige grundlag for aftalen mellem dig og boligselskabet. Det er mange regler, du skal sætte dig ind i, men det kan godt betale sig - både økonomisk - og i forholdet til dine nye naboer. Vi har produceret en video på 8 forskellige sprog du kan låne på ejendomskontoret, når du flytter ind, og som på 15 minutter fortæller om dine rettigheder, pligter og hvordan du hurtigt finder dig godt til rette.

Lejekontrakten

lejekontrakten er den bindende aftale mellem dig og boligselskabet. Med din underskrift på lejekontrakten binder du dig til at betale indskud, husleje, varme mv. og til at overholde en række regler der gælder alle beboere i almene boligafdelinger, og nogle regler, der er vedtaget af beboerne i den boligafde-

ling, du er på vej til at flytte ind i. DAB skriver - på boligselskabets vegne - under på at vi til gengæld - så længe du bor der, overholderne husordenen og betaler din boligafgift - vil sørge for at du har en bolig i overensstemmelse med kontraktensbestemmelser.

Beboerne bestemmer

I denne vejledning vil vi nævne alle de forhold du skal være opmærksom på når du flytter ind i din bolig, og alle de steder du kan læse mere om hvordan og hvad du skal vedligeholde, hvad du må lave om i din bolig, og hvordan du skal gøre hvis du gerne vil lave noget om. Det er boligselskabet og beboerne i din nye boligafdeling der har bestemt hvordan reglerne skal være. De er ofte forskellige fra boligafdeling til boligafdeling, så du kan ikke være sikker på, at du kender reglerne fordi du har boet i en almen boligafdeling - som DAB måske administrerede - tidligere. Det betyder til gengæld at hvis du synes at der er regler og bestemmelser som du ikke synes om, så kan du selv være med til at ændre dem. Der er mere om beboerdemokratiet senere i denne vejledning.

Beboernes egne ordensregler

I en almen bolig skal du og din familie overholde en række fælles regler. Alle boligafdelinger har et ordensreglement, der gælder både i boligen og på fællesarealerne. Reglerne handler stort set om at tage hensyn til hinanden, og de er forskellige i hver afdeling, for det er beboerne, der bestemmer, hvordan reglerne skal være.

Disse regler gælder næsten alle steder:

- Hold vinduerne lukkede, hvis du spiller høj musik.
- Spil ikke høj musik efter klokken 22.00.
- Tag ikke bad mellem kl. 24.00 – og kl. 6.00.
- Brug ikke boremaskiner efter kl. 19 og søndag efter 12.
- Skal du holde fest længere end til kl. 24.00, så aftal det med dine nærmeste naboer.

Udenfor boligen

- Lad være at støje i trappeopgange.
- Affaldet skal lægges de steder, der er beregnet til det: I skakt eller container. Mange steder sorteres affaldet. Spørg ejendomskontoret, hvis du er i tvivl.
- Antenner må kun sættes op efter de regler, som beboerne har godkendt. Du skal søge om tilladelse i DAB.
- Passe på bede og blomster.
- Er der et fælles vaskeri, skal reglerne for, hvor hvordan man må bruge det overholdes af hensyn til naboerne.
- Fortæl dine børn hvor det er tilladt at lege.

Om parabler

Du må ikke sætte parabler op uden tilladelse fra DAB. Boligselskabet kan nægte opsætning af parabol, hvis du allerede kan modtage de ønskede programmer i afdelingen. Parabler må kun sættes op på bygningerne, efter de regler som boligselskabet har vedtaget.

Husdyr

I mange boligområder er det forbudt at holde husdyr, men nogle steder har beboerne besluttet, at man gerne må have en hund eller kat. Spørg afdelingsbestyrelsen eller ejendomsmedstørelsen, hvis du er i tvivl. Du skal have en skriftlig tilladelse.

Overtrædelse af reglerne

Det er klogt at overholde de fælles regler. Gør du det ikke kan du få problemer med de andre beboere, og i gentagne tilfælde kan konsekvensen blive, at du mister sin bolig.

Fællesskab/beboeraktiviteter

De fleste af os har brug for nogen at tale med, at låne en kop sukker af og til at hjælpe hinanden med børnepasning mm. Boligafdelingen er ofte en god ramme om fællesskaber beboerne imellem. I mange boligområder er der beboerlokaler eller fælleshuse, hvor beboerne kan mødes. Det sociale samvær er med til at skabe trivsel i boligafdelingerne.

Normal-Istandsættelsesbeløb og Vedligeholdelseskonto

Når det gælder den indvendige vedligeholdelse af boligen kan boligselskabet enten vælge A-modellen med NI-beløb hvor beboerne selv vedligeholder boligen i boperioden, og B-modellen med vedligeholdelseskonto for hver bolig, hvor beboerne løbende sparer op til vedligeholdelsen, og får beløb udbetalt når vedligeholdelsen sker. De fleste boligselskaber DAB administrerer har valgt A-modellen.

A) NI-beløbs ordningen

A-modellen går meget kort ud på, at når du flytter ind i lejemålet får du udbetalt et kontant NI beløb - eller det bliver fratrukket i indbetalingen af kontraktbeløbet. NI beløbet får du til at istandsætte lofter og vægge i lejemålet. Når du flytter igen, skal NI-beløbet - der kan være reguleret, siden du flyttede ind - udbetales til den lejer, der flytter ind efter dig.

Afdelingen overtager betalingen af NI-beløbet

Afdelingen overtager gradvist betalingen af NI-beløbet. Efter et antal måneder, (ofte 100 måneder) har afdelingen overtaget betalingen for dig. Herefter skal du som fraflytter alene betale for misligholdelser.

B) Boliger med vedligeholdelseskonto

Beboeren overtager lejemålet i rengjort og i normal vedligeholdt stand, med et større eller mindre beløb på vedligeholdelseskontoen, alt efter hvor meget den forrige beboer har brugt til løbende vedligeholdelse. Beboerne kan bruge vedligeholdelseskontoen til istandsættelse af vægge og lofter. Istandsættelse skal normalt aftales i forvejen med ejendomskontoret. Fraflyttere skal efter B-modellen alene betale for misligholdelser i boligen.

Indflytningsrapport

Før du flytter ind i boligen og medens den er helt tom skal der foretages et syn af lejligheden. Du aftale synet med ejendomskontoret. Indflytningssynet foregår normalt på en hverdag i ejendomsfunktionærernes arbejdstid. (*Ellers har de jo aldrig fri*) Ejendomskontoret har for nogen tid siden lavet udflytningsrapport med den tidligere lejer, og alle misligholdelser er normalt udbedret inden du flytter ind. Din bolig bliver gennemgået rum for rum og samtidig skrives Indflytningsrapporten. Du skal skrive under på rapporten, men skulle der være noget som du midt i postyret har overset, har du 14 dage til at gøre ejendomskontoret opmærksom på det.

Rent og pænt - men ikke nyistandsat

De fleste flytter ind i en brugt bolig. Du skal uanset om afdelingen har den ene eller den anden vedligeholdelsesordning selv sørge for at sætte boligen i stand, male vægge, lofter, osv. med mindre at boligen af en eller anden grund er nyistandsat. Det er beboernes pligt at sørge for vedligeholdelse af boligen og ejendomskontoret kontrollerer ofte efter en periode om boligen er i vedligeholdelsesmæssig god stand.

Vedligeholdelse og istandsættelse - hvordan

Beboerne har i hver eneste boligafdeling vedtaget et vedligeholdelsesreglement der fastlægger *hvordan* boligen skal vedligeholdes. Hvis du ikke har fået vedligeholdelsesreglementet kan du få det på ejendomskontoret.

Modernisering af køkken, bad mv.

Mange ønsker at ændre på boligen, installere nyt køkken, modernisere badeværelse, rive en væg, lave overdækket terrasse, opsætte markiser osv. Regerne for modernisering har beboerne også selv besluttet og de findes i boligafdelingens råderetskatalog. Det kan fås på ejendomskontoret, hvis du

ikke allerede har et.. Der er efter visse bestemmelser mulighed for at afdelingen kan overtage og betale dig for moderniseringer, du har lavet i boligen, hvis du flytter indenfor de næste 10 år. Du kan få flere oplysninger om disse muligheder på ejendomskontoret. Det er vigtigt at du kender til disse regler før du går i gang med større vedligeholdelses- og moderniseringsarbejder, så du ikke gør noget forkert, som du senere skal betale for at få ændret igen.



10 gode råd - indflytning

1. Skriv lejekontrakten under, læs og udfyld alle de øvrige papirer, der returneres til DAB
HUSK: Kontrakten også skal underskrives af evt. samlever/ægtefælle
2. Aftal indflytningssyn med ejendomskontoret.
3. Aftal evt. overtagelse af inventar f.eks. vaskemaskine mv. med den forrige lejer.
Lav en skriftlig aftale om overtagelse med den forrige lejer.
HUSK: Du er ikke forpligtet til at overtage effekter fra de tidl. beboere.
Et godt råd: Overtag aldrig faste tæpper uden at du grundigt har kontrolleret om gulvene under er misligholdte. Det kan senere blive dig, der hænger på udgifterne til reparationer af gulvene.
4. Gennemlæs kontrakt, ordensregler, vedligeholdelsesregler og råderetskatalog
en ekstra gang - så du er sikker på at du kender reglerne i hovedtræk.
På den måde undgår du mange overraskelser.
5. Hent flytteblanketter på posthus - eller hos din bank, og meld adresseændring både på posthuset og hos alle der sender noget til dig, f.eks. aviser blade mv.
6. Sørg for - hvis du har råd til det og mulighed for det - at "overlappe" så du har to boliger i en måned.
På den måde får du bedre tid til istandsættelsen af din nye bolig - det tager længere tid end du tror.
7. Flyttemænd: Få tilbud fra to forskellige. Sammenlign både besvær og økonomi med gør-det-selvmodellen, mange har på den måde opdaget det ikke koster så meget ekstra at undgå et stort besvær.
Vælger du bruge en flyttemand, så tænk på, at det er billigere at flytte en hverdag.
8. Sig pænt god-dag til dine nye naboer - så er der en stor chance for at du får det godt med dem.
9. Aftal hjælp/håndværkere til malerarbejde mv. i den nye bolig straks efter overtagelse.
10. Husk at købe øl/vand, mad, rengøringsmidler, koste, skrubber, spande og klude til flyttedagen.

God fornøjelse med din nye bolig.

Boligbutikken i DAB

Finsensvej 33, 2000 Frederiksberg. Tlf. 77 32 00 00 - Fax: 77 32 00 01
E-mail: dab@dabbolig.dk, Internet: <http://www.DABbolig.dk>