

BEBOERHÅNDBOGEN 2021

PRIS 59 KR.

**ALT OM
BOLIGSTØTTE,
RÅDERET OG LIVET
I ALMENE BOLIGER
SAMLET ÉT STED**

**BO
GODT**

Foto: Martin Schubert



INDHOLD

KAP 1

HVAD ER EN ALMEN BOLIG?

06

KAP 2

BOLIGSTØTTE

16

KAP 3

RÅDERET, RENOVERINGER OG VEDLIGEHOLDELSE

23

KAP 4

HUSDYR OG HUSORDEN

38

KAP 5

FREMLEJE, BOLIGBYTTE OG FORSIKRINGER

48

KAP 6

VENTELISTER, BOLIGBYTTE OG INDSKUDSLÅN

54

KAP 7

LARMER NABOEN? SÅDAN LØSER DU KONFLIKTEN

66



Kære læser

Du kender det sikkert: Du har brug for et ordentligt hjem. Men du har også brug for penge til at kunne leve og opleve. Hvordan får du det til at gå op?

Det har vi prøvet at lave en håndbog om. Det er den, du sidder med her.

I de almene boliger er der plads til alle. Det er boliger, der er til at betale. Det er de, fordi ingen skal tjene penge på dem. Udgifterne til at drive boligerne og indtægterne fra huslejen går nemlig lige op.

Du får en almen bolig ved at skrive dig op hos et boligselskab eller ved at blive anvist til en bolig af kommunen, fordi du står i en svær situation og mangler et hjem.

Men lige meget hvordan du fik boligen, så kender alle værdien af et hjem: Den ro i livet, der er ved at se sit navn på hoveddøren, ved at låse sig ind og vide, du er hjemme.

Vi skal tale mere om at bo. Hvornår vi bor godt nok, og hvad det må koste.

Det er det, vi gerne vil samle et fællesskab om på Bo Godt.

Vi er glade for, at du vil være med. Og vi håber, du får glæde af Beboerhåndbogen 2021.

Foto: Camilla Hey



Bedste hilsner

Mette fra Bo Godt
redaktør

KAPITEL 1

HVAD ER EN ALMEN BOLIG?



ALMENE BOLIGER ER FOR ALLE

Velkommen til et helt særligt fællesskab! Du bor til leje i en almen bolig – ligesom knap en million andre danskere.

Faktisk bor hver sjette af os til leje i en almen bolig, og du kan være stolt af, at her er plads til alle.

Hver fjerde bolig er reserveret til dem, der har allermest brug for tag over hovedet. Nyskilte med børn. Unge hjemløse. Og mennesker med sygdomme eller sociale problemer kan få anvist en lejebolig gennem kommunen.

Det almene fællesskab løfter derfor en vigtig samfundsopgave, og det kan kun lade sig gøre, fordi der er et tæt samarbejde med for eksempel kommunen.



Landlig idyl eller lejlighed?

Måske bor du til leje i en lejlighed. Det gør de fleste almene beboere. Men omkring en tredjedel af boligerne er rækkehuse. De almene boliger ligger spredt ud over hele landet.

Faktisk har vi almene boliger i alle landets kommuner. Derfor kan du både have udsigt til en stor fælles gård, kornmarker og kaotiske motorveje, når du bor til leje i en almen bolig. Og vil du skifte udsigten ud, kan du enten bytte internt eller skrive dig på venteliste hos en anden almen boligorganisation.

Du bor sikkert billigere end mange af dem, du kender, der bor i eget hus med have eller i en ejer- eller andelsbolig i en af de større byer.

Det gør du, fordi din boligafdeling ikke skal tjene penge på din bolig. Økonomien skal selvfølgelig løbe rundt, men der skal ikke være overskud.

Din husleje dækker den daglige drift i afdelingen, og den er med til at afdrage på boligafdelingens lån.

Huslejen kan dække vedligeholdelse

En del af din husleje går til den løbende vedligeholdelse af hele boligafdelingen.

Skal I derfor have nye vinduer eller køkkener, kan huslejen ofte dække hele udgiften. I kan slippe for et ordentligt huslejesmæk, hvis I over huslejen har sparet op til de løbende udgifter.

De større renoveringer kan boligafdelingen søge om støtte til hos Landsbyggerfonden, der støtter renoveringer, som kan ruste din bolig til fremtiden.

ADMINISTRATION ELLER ADMINISTRATOR?

Din boligorganisation kan blive administreret af et stort administrationsselskab – som for eksempel KAB eller DAB.

Er det tilfældet, skal du henvende dig på et mindre kontor, der tilhører din egen boligorganisation.

Det kan være for eksempel AKB, FFB eller ALBOA.

Det kan være bredere døre eller elevator, så beboere med handicap også kan komme ind i boligen. Eller det kan være renovering af dit betonbyggeri, fordi det er slidt af tidens tand.

NY I EN ALMEN BOLIG?

3 FOLK, DU SKAL KENDE

1

Ejendomsfunktionæren

– også kaldet for viceværten

Måske sidder han i din boligafdeling og har faste kontortider. Ellers kan du finde ham på kontoret eller i det lokale servicecenter, hvor han sammen med sine kolleger løser opgaver for flere forskellige boligafdelinger.

Kontakt ham, hvis du har problemer med wc, strøm, varme, dit komfur eller køleskab. Sker der noget akut – som for eksempel et vandrør, der springer – skal du ringe til kontorets nummer, som du fik oplyst ved indflytning.

2

Kontoret – også kaldet for administrationen

Da du overtog din nøgle og lejekontrakt, hentede du sikkert begge dele på et kontor. Her finder du administrationen – også kaldet for boligorganisationen – og de kan hjælpe dig, hvis du har spørgsmål til din husleje eller for eksempel betalingen af din vand- eller varmeregning.

3

Afdelingsbestyrelsen

Som beboer er du selv med til at vælge afdelingsbestyrelsen, og det sker på det årlige afdelingsmøde. Afdelingsbestyrelsens primære opgave er at sørge for, at beboernes beslutninger bliver ført ud i livet.

Har du forslag til aktiviteter i dit boligområde – eller til en forskønnelse af jeres grønne områder – kan du kontakte bestyrelsen.

Husk, at dine naboer i bestyrelsen arbejder frivilligt. Derfor svarer de måske ikke med det samme. Du finder kontaktinfo på boligorganisationens hjemmeside. Som regel har din boligafdeling sin egen fane.

BEBOERDEMOKRATI – DU ER MED TIL AT BESTEMME!

Drømmer du om en fælles grillplads, hvor I kan nyde de sene sommer-timer? Eller måske vil du have et digitalt vaskeri, som du kan booke på telefonen oppe fra lejligheden? Eller en ny legeplads til gårdens unger?

Uanset hvad drømmen er, har du en mulighed for at gøre den til virkelighed på det årlige afdelingsmøde, hvor alle beboere kan deltage. På beboermødet kan du være med til at bestemme, og ingen forslag er for små til at blive taget op der. Det er her, du kan få indflydelse.

Vi kalder det for beboerdemokrati, og det har fået hjulene under det almenne byggeri til at køre rundt i flere generationer.

Heldigvis kan du selv være med til at bestemme, hvilke forbedringer der bliver sat penge af til over huslejen. Det kan du ved at deltage i beboerdemokratiet.

Drøm stort på beboermødet

Mindst fire uger inden afdelingsmødet får du en skriftlig indkaldelse. Har du en god ide, bør du forberede dig så godt som muligt, før du tropper op på beboermødet med dit forslag.

Du skal sende forslaget ind senest 14 dage inden mødet. Ellers kan dit forslag ikke blive behandlet.

Måske drømmer du om en ny legeplads eller en stor grøn køkkenhave? Du skal selv undersøge, hvad det vil koste, og hvordan I griber processen an.

Dit forslag sender du til afdelingsbestyrelsen, og administrationen kigger det igennem, før det ryger videre til beboermødet. Mangler der detaljer i dit forslag, bliver du kontaktet af administrationen. De kan komme med gode råd til, hvordan du gør forslaget mere konkret.

Huslejen betaler for forbedringer

Chancen for at få dit forslag stemt igennem er størst, hvis du dukker op med et færdigt forslag, hvor både pris og detaljer står klart for dine naboer. Ligesom til folketingsvalget er det selvfølgelig flertallet, der bestemmer, hvordan I skal bruge jeres penge.

Din husstand har to stemmer. Det vil sige, at du kan stemme to gange, hvis du bor alene. Og bor du sammen med en anden, har I en stemme hver på mødet. Møder kun en af jer op til mødet, kan den person stemme to gange. Det gælder selvfølgelig kun, hvis I er myndige – det vil sige 18 år eller derover.





Men hvor skal pengene komme fra? Når du bor til leje, er der ingen, der tjener på dig. Vi kalder det for 'nonprofit', og derfor skal huslejekroner betale for den nye grillplads, vaskeriet eller legepladsen.

Du kan altså risikere at få en højere husleje, hvis I stemmer dit forslag igennem. Heldigvis kan I kun stemme om et forslag, hvis I ved præcis, hvor meget huslejen vil stige.

Og er I mange beboere i en stor afdeling, skal du huske, at udgiften bliver fordelt mellem jer – og at I har mange år til at betale af på forbedringen.

Du kan derfor være heldig, at det er få kroner om måneden, det drejer sig om. Skal I modernisere hele køkkenet eller badeværelset, bliver huslejen selvfølgelig højere. Men når I har betalt alle forbedringer af, ryger huslejen ofte ned igen.

Det kan også ske, at boligafdelingen har planer om at blive mere effektiv i de kommende år.

De penge, der bliver sparet på driften, kan dække din drøm om et bedre vaskeri eller en flot fælles gård. På den måde kan du undgå, at huslejen stiger.



Brænder du? Stil op til bestyrelsen

Vil du gerne være helt tæt på beslutningerne? Så kan du stille op til afdelingsbestyrelsen på det årlige beboermøde.

Det er frivilligt arbejde at være med i bestyrelsen, og som regel skal du deltage i et møde en enkelt gang om måneden. Til gengæld varetager du en vigtig rolle.

Du bliver beboernes talerør, og du kommer i tæt kontakt med kontoret. Du får serveretten, mens det er på afdelingsmødet, der i sidste ende bliver truffet beslutninger om, hvad der skal ske i afdelingen.

Når du er i bestyrelsen, kan du også få flere ideer til, hvordan dit boligområde bliver bedre. Fordi du kommer i dialog med både beboere og driften, kan du få flere ideer til, hvordan I får afdelingen til at blomstre.

Måske ser kontoret en ide i at få flere parkeringspladser eller at forny vaskeriet. Eller de kan komme med forslag til, hvordan I sparer penge på nyt bredbånd.

Skal jeres boligafdeling i gang med store ændringer – som for eksempel er del af

en helhedsplan – får du sat et markant fingeraftryk på planen ved at være en del af bestyrelsen.

Sæt dit præg på helhedsplanen

En helhedsplan bliver til i tæt samarbejde mellem kommunen og boligorganisationen, og den skal løse både byggetekniske og sociale problemer.

Hos Landsbyggefonden søger man støtte til sin helhedsplan – så man undgår, at beboerne selv skal betale renoveringen over huslejen.

En renovering, der giver jeres boligafdeling et solidt generationsskifte, kan for eksempel få støtte af fonden.

Nye facader og vinduer eller en elevator, der kan gøre boligen mere tilgængelig for gangbesværede, er eksempler på den slags renoveringer. Og sidder du i afdelingsbestyrelsen, kan du være med til at sætte dit præg på helhedsplanen, men det er beboermødet, der godkender planen.

LANDSBYGGEFONDEN

Hos Landsbyggefonden kan I søge om støtte til større renoveringer af boligområdet – også kaldet for helhedsplaner.

Alle beboere betaler automatisk til fonden over huslejen, og I kan for eksempel få støtte til projekter, der er til gavn for trygheden, indeklimaet eller energiforbruget.

Landsbyggefonden er en selvejende institution, der er stiftet af de almene boligorganisationer og oprettet ved lov.

Det er politikerne, der bestemmer, hvornår og hvordan pengene skal bruges. Det foregår i Folketinget cirka hvert fjerde år, hvor der bliver lavet en boligaftale.

Skal I alligevel have ændret hele facaden, kan du måske få nye køkkener med ind i planen. Eller I kan se på, om I også skal have altaner. Eller om det er muligt at ændre på lejlighedernes størrelser.

Nogle gange kræver det blot en mindre huslejestigning, fordi I alligevel er i gang med et stort projekt.

KAPITEL 2

BOLIGSTØTTE

DU SKAL SELV SØGE OM BOLIGSTØTTE

Boligstøtte er et skattefrit tilskud til din husleje, og du skal selv søge om det. Vil du have penge fra første dag, du flyttede ind i din lejebolig, har du lige præcis 30 dage fra indflytningsdatoen til at søge om boligstøtte. Du søger om det på www.borger.dk på siden **Din boligstøtte**.

Når du engang flytter videre, skal du fortælle det til Udbetaling Danmark. På **Din boligstøtte** kan du både stoppe boligstøtten og søge boligstøtte på ny til dit næste hjem.

Du kan kun få boligstøtte til din gamle adresse, mens du bor der. Glemmer du at stoppe boligstøtten, før du flytter, skal du betale pengene tilbage til Udbetaling Danmark bagefter.



Undgå lang ventetid på boligstøtte

Der kan være op til syv ugers ventetid, før du får svar på din ansøgning. Men hver tredje ansøgning bliver behandlet med det samme. Vil du være en af de heldige, der får pengene med det samme, skal du udfylde alle felter i ansøgningen korrekt til at starte med. Du får dog tidligst svar dagen efter, du er flyttet ind i en ny bolig.

Det gælder om at have et godt overblik over din økonomi, når du logger ind for at søge om boligstøtte. Hvad tjener du? Hvad tjener de andre, du bor sammen med? Er nogen af jer på overførselsindkomst? Har du formue – og hvor stor er den?

Når boligstøtten bliver beregnet, kigger Udbetaling Danmark på hele husstandens indkomst. De kigger også på din husleje, størrelsen på boligen og antallet af børn under samme tag. Du må som enlig bo på maks. 65 kvadratmeter, hvis du vil have boligstøtte for hele boligens størrelse.

Har du børn, giver det ret til 20 kvadratmeter mere per barn. En enkelt person med to børn kan altså bo på 105 kvadratmeter og stadig få beregnet sin boligstøtte med udgangspunkt i den fulde husleje.

Flytter du ind i en dyr lejebolig, kan du **kontakte Udbetaling Danmark** for at spørge, om du kan få en midlertidig udbetaling, mens din ansøgning om boligstøtte bliver behandlet.

Husk, at de først kender det rigtige boligstøtte-beløb, når din ansøgning er blevet behandlet.

Det kontante beløb, du får til at starte med, kan altså være forkert. Beløbet skal bare hjælpe dig, mens din boligstøtte bliver beregnet. Og du kan risikere at skulle betale penge tilbage senere.

HVAD ER BOLIGSTØTTE?

Boligstøtte er et skattefrit tilskud til huslejen, som du selv skal søge om på **www.borger.dk**.

Find NemID og lønseddel frem, inden du logger ind. Du kan søge om boligstøtte, hvis du bor i en lejebolig med eget køkken.

Som regel bliver din boligstøtte udbetalt direkte til din boligorganisation, der sørger for at trække beløbet fra din husleje. Du får et brev fra Udbetaling Danmark, der forklarer, hvordan lige præcis din boligstøtte bliver udbetalt.

På **Din boligstøtte** kan du taste ændringer ind. Her kan du også se, hvad der allerede er registreret om din boligstøtte.



Børnenes bopæl ændrer boligstøtten

Skal du skilles, får det betydning for din boligstøtte, hvor børnene skal bo. Selvom du har levet i et papirløst parforhold, bør du tænke dig grundigt om, når du vælger børnenes nye bopæl.

Har dig og din eks to børn i en 7-7-ordning, og har I derfor børnene lige meget, har I mulighed for at give dem hver deres adresse – hos hver af jer.

Et barn tæller kun med i beregningen af boligstøtten der, hvor det har sin bopælsadresse. Og før du tænker, at vi opfordrer til snyd, vil vi bare understrege: Et barn skal selvfølgelig have sin bopæl der, hvor det opholder sig mest.

BOLIGSIKRING ELLER BOLIGYDELSE?

Boligsikring og boligydelse er i bund og grund to navne for det samme skattefrie tilskud til din husleje.

Når du er folkepensionist eller førtidspensionist efter gammel ordning (før 2003), bliver din boligstøtte kaldt for boligydelse.

For alle andre grupper bliver boligstøtten kaldt for boligsikring.

Pensionister får som regel en højere ydelse end andre grupper.

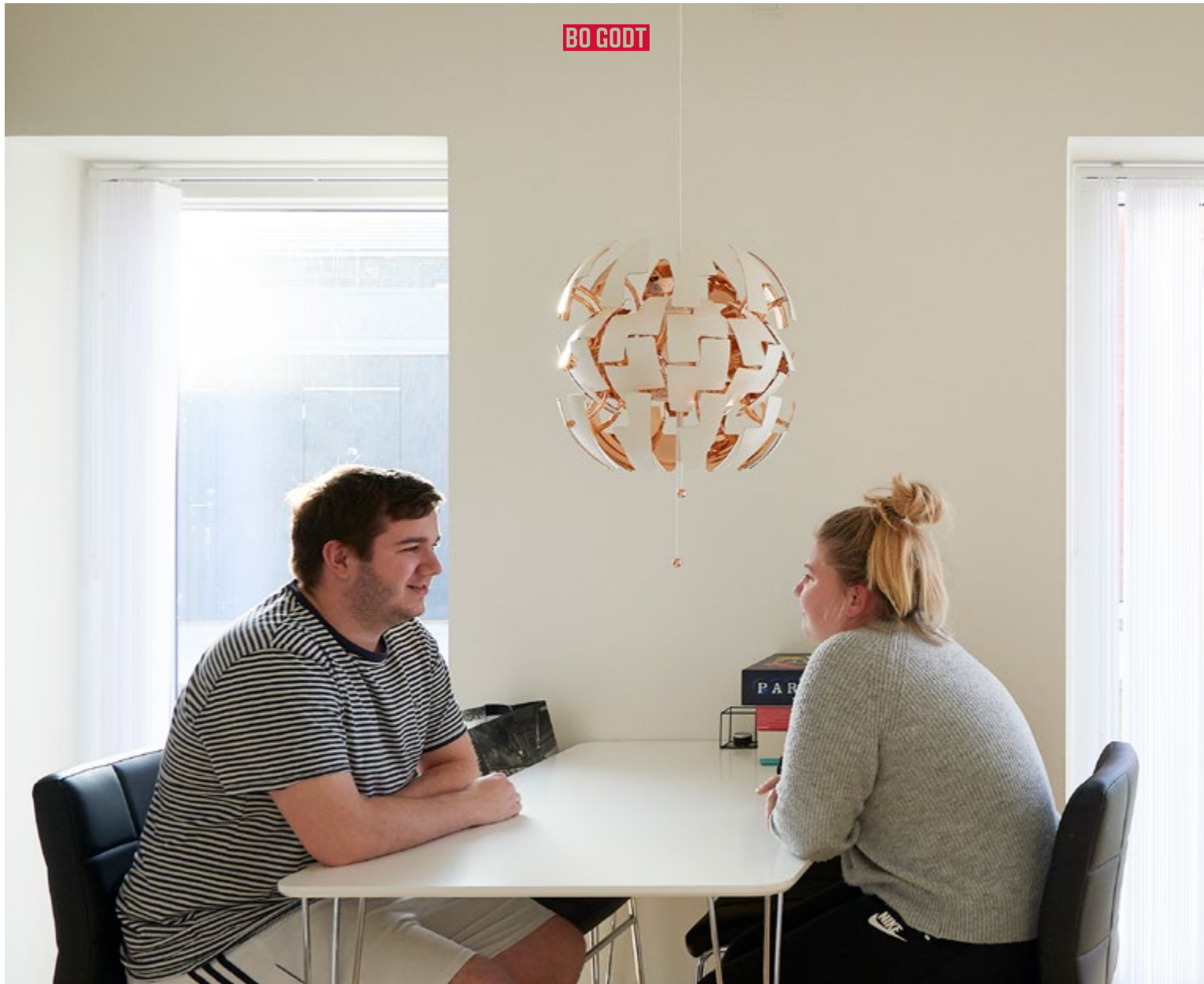
Har begge jeres børn bopæl hos en af jer, får bopælsforælderen op til 2.500 kroner mere end den anden i boligstøtte hver måned.

Har du et barn, der fylder 18 år og er i arbejde, kan du miste din boligstøtte. Det gælder også, hvis du har et stort barn, der får SU.



Hele husstandens indtægt bliver regnet med, når boligstøtten skal beregnes. Og når dit barn er fyldt 18 år, bliver det betragtet som voksen og tæller derfor med i regnestykket.

Sørg altid for at melde det til Udbetaling Danmark, hvis der sker ændringer i jeres indtægt – uanset om det er din egen, din samlever eller dine voksne børns indtægt, det drejer sig om.



Hvornår er man kærester?

Sover du sammen med din kæreste mere end halvdelen af tiden, opfatter Udbetaling Danmark jer som et par, der bor sammen. Derfor kan din boligstøtte godt blive påvirket, selvom I har hver jeres bolig.

I skal melde fælles adresse hos Folkeregistret, hvis I har det, som Udbetaling Danmark kalder for "fast ophold" i en af jeres boliger.

Hvis din kæreste opholder sig hos dig det meste af tiden, skal I begge have adresse hos dig. Det ændrer I hos Folkeregistret.

Får din kæreste adresse hos dig, vil Udbetaling Danmark kontakte dig, inden din boligstøtte bliver beregnet på ny. Svarer du ikke, er det umuligt for dem at beregne dit tilskud. Derfor vil din boligstøtte stoppe.

KAPITEL 3

RÅDERET, RENOVERINGER OG VEDLIGEHOOLDSE



Pas på dit indskud – hold øje med fejl!

Et par uger inden, du flyttede ind i din almene bolig, betalte du et beboerindskud. Det er en form for depositum. Der er stor forskel på størrelsen af indskud, men der er helt faste regler for, hvordan det bliver beregnet.

Du får først pengene tilbage, når du flytter ud af boligen igen. Derfor er det vigtigt, at du holder boligen i samme stand, som da du overtog den.

Når du flytter ind, skal du gennemgå boligen sammen med boligorganisationen. Ved "indflytningssynet" kigger I på, om der er fejl og mangler. Er der synlige ridser i gulvene? Virker stikkontakterne? Det er

en god ide at gøre opmærksom på fejl og mangler ved indflytningssynet. Men du kan også gøre opmærksom på det efter indflytning.

Du får en mangelliste fra kontoret, som du kan udfylde. Den skal afleveres senest 14 dage, efter du overtog boligen. Bliver den udfyldt korrekt, slipper du for at betale for de nævnte mangler, når du engang flytter ud igen. Du kan også være i den situation, at boligorganisationen udbedrer manglerne, inden du flytter ud igen.

Passer du godt på din almene bolig, får du beboerindskuddet tilbage, når du flytter.





Istandsættelse – to typer ordninger

Sammen med din lejekontrakt fik du et såkaldt ”vedligeholdelsesreglement”. Det er en god ide at bladre lidt i det, før du for eksempel skal male væggene. For det kan indeholde et par gode råd og krav om, hvilken glans du skal male med i de forskellige rum. Dine lofter og dit køkken skal for eksempel have forskellige typer maling.

Overholder du ikke rådene og kravene, kan du risikere at få en regning, fordi du har vedligeholdt din lejebolig forkert. I reglementet står der også, hvordan du har pligt til at vedligeholde din bolig mere generelt.

Du kan have en A- eller en B-ordning for istandsættelse. Boligafdelingen har valgt ordningen på et afdelingsmøde. I din lejekontrakt, som du fik ved indflytning, kan du se, hvilken ordning I har.

A- ELLER B-ORDNING?

Har du en A-ordning, virker dine vægge nogenlunde nymalede, når du flytter ind i lejligheden. Boligen har også fået en hurtig rengøring. Og har der været fejl og mangler, har boligorganisationen sat det i stand, inden du flyttede ind.

Bor du i en lejebolig med A-ordning, skal du selv betale for at vedligeholde dine vægge, gulve og lignende.

Radiatorer, hårde hvidevarer og armaturer i bad og køkken skal vedligeholdes af din ejendom. Kontakt boligorganisationen med det samme, når du opdager fejl og mangler i boligen.

Har du en B-ordning, overtager du boligen, som den sidste beboer efterlod den, medmindre boligen er blevet direkte misligholdt. Så ordner boligorganisationen det enten inden indflytning eller umiddelbart efter, du er flyttet ind i boligen.

Du skal selv ordne vægge, lofter, dørkarme og paneler, når du flytter ind. Til gengæld er der en vedligeholdelseskonto, som du kan bruge, når boligen skal sættes i stand. Pengene kan du bruge i hele den tid, du bor der. Når du betaler husleje, går der automatisk penge ind på vedligeholdelseskontoen.

Men husk, at du ikke længere kan bruge kontoen, når du har opsagt din lejlighed.

På boligorganisationens kontor kan du få at vide, hvor mange penge der står på vedligeholdelseskontoen. Pengene kan du bruge til at ordne vægge og lofter.

Du kan også bruge af kontoen, når du vil foretage en let slibning eller lakere gulvene.

Men husk altid først at forhøre dig på kontoret, inden du går i gang med at sætte noget i stand.

Nogle steder får du penge, inden du starter på arbejdet. Men ofte må du selv lægge ud for arbejdet.

Få bugt med skadedyr – med det samme

Opdager du mus, rotter, væggelus eller andre skadedyr, skal du straks kontakte ejendomskontoret, hvor du fik din nøgle og lejekontrakt.

Det er deres ansvar at få undersøgt problemet. Og skal I have besøg af skadedyrsbekæmpelsen, bliver det som udgangspunkt også betalt af din boligorganisation.

Hører du puslen eller gnave-lyde fra gulve eller vægge, kan det være tegn på skadedyr. Det kan også være, du finder ekskrementer i hjørner og kroge, uden at kende ophavsmanden til dem.

UNDGÅ SKADEDYR

Kød, mejerivarer og madrester kan tiltrække skadedyr, der kan kravle videre ind i dit hjem. Husk altid at lukke dine madvarer godt til, hvis du opbevarer dem uden-dørs, for eksempel på din altan.

Har du selv misligholdt din lejlighed og derfor været skyld i skadedyrs invasion, kan du risikere at skulle betale for regningen selv.

PAS PÅ LAK, RØG OG SKIMMELSVAMP

1

Lak på gulvet

Hold øje med dine gulve, når du bor til leje. Mange lejeboliger har lakerede gulve, og det er vigtigt, at lakken ikke bliver slidt af. Er der mindre ridser i lakken, kan kontoret fortælle, om din vedligeholdelseskonto kan dække udgiften. Dog dækker vedligeholdelseskontoen aldrig dybe ridser.

2

Pas på røg

Ryger du, skal du være ekstra omhyggelig med din rengøring. En gang om året bør du vaske dine karme og paneler af, for træværket kan blive gult af nikotinen. Du bør også male både vægge og lofter hyppigere end i et røgfrit hjem. Husk jævnligt at vaske dine køkkenskabe af, hvis de begynder at tage farve af røgen.

3

Luft ud

Husk at lufte ud! Gerne med gennemtræk i 5-10 minutter ad gangen – op til tre gange om dagen. Har din boligafdeling et udluftningsanlæg, er det vigtigt, at du bruger det.

Skimmelsvamp opstår i fugtige rum. Derfor er udluftning nøglen til at slippe for problemet.

Du bør også undgå at tørre vådt tøj indendørs og huske at lufte ud, når du har været i bad.



Pas på de hårde hvidevarer

Din bolig har sikkert allerede fryser, komfur og køleskab. Men der er også nogle boliger, der ikke har det, og hvor du selv skal sørge for at købe det. Du kan se i din lejekontrakt, om boligen er udstyret med hårde hvidevarer, når du flytter ind.

Det er boligorganisationens ansvar at sørge for vedligeholdelsen, hvis boligen allerede var udstyret med fryser, komfur og køleskab, da du rykkede ind i den. Men køber du selv hårde hvidevarer undervejs, har du ansvaret for dem.

Før du går i gang med at installere nye hvidevarer i dit lejemål, skal du som regel tage kontakt til boligorganisationen. Enkelte steder skal du i stedet tale med viceværten – også kaldet for ejendomsfunktionæren.

Du har ret til at installere nye hårde hvidevarer. Måske vil du have en opvaskemaskine, vaskemaskine eller tørretumbler i din lejbolig. Det hedder ”installationsretten”, men boligorganisationen skal først godkende, at du får installeret de nye maskiner korrekt.



De kan også hjælpe dig med gode råd til installationen. For eksempel er det en god ide at have forsikret din nye vaskemaskine eller at have en drypbakke under køleskabet eller opvaskemaskinen. På den måde undgår du en vandskade.

Råderet – Drøm om nyt køkken eller carport?

Drømmer du om nyt bad eller køkken? Eller måske en flot carport foran dit lejede rækkehus? Så er der håb forude. Du har nemlig ret til at ændre en hel del i din bolig, selvom du bor til leje. Det hedder ”råderetten”.

Du skal bare altid huske at kontakte boligorganisationen, før du går i gang med at ændre på noget i eller udenfor din lejebolig.

Men kræver dine ændringer særlige udgifter til vedligeholdelse, skal du selv betale for dem. Det gælder både arbejder udendørs og indendørs.

En forbedring eller en forandring?

Der er stor forskel på, om du vælger at ændre på noget, der bliver set som forbedringer eller som forandringer.

Opfatter boligorganisationen dit nye bad eller køkken som en forbedring, vil du få penge retur, når du flytter fra boligen igen. Får du for eksempel et nyt køkken, der er vurderet til at holde i ti år, får du halvdelen af pengene retur, hvis du flytter efter fem år. Du får dog ikke penge retur for særligt energiforbrugende installationer. Flytter du efter ti år, får du ingen penge retur.

Bliver dine ændringer set som en forbedring af boligen, vil den få lov til at blive en del af boligen – også mange år efter, du selv er flyttet.

En forbedring giver boligen mere værdi, mens en forandring blot ændrer på boligens stand.

Forandringer – Tal med boligorganisationen først

Selvom der intet galt er med din bolig, kan du stadig have et stærkt ønske om at ændre på den, så den passer til din personlighed. Det er der gode muligheder for. Du skal bare huske at tale med boligorganisationen først.

De kan også vejlede dig i, hvordan du undgår at skulle gendanne din bolig, som den så ud før, når du flytter en dag. Du får ingen penge retur for forandringsarbejder.

Nogle gange skal du betale boligorganisationen for at behandle din sag. Hvis det er tilfældet, får du oplyst beløbet, når du kontakter boligorganisationen.



Du må også både flytte, fjerne eller opsætte nye skillevægge, hvis du drømmer om en helt anden rumfordeling.

Men det gælder selvfølgelig ikke, hvis væggene er bærende eller har en anden form for stabiliserende funktion. Og ændrer du på væggene, får du ikke penge for hverken arbejdet eller materialer, når du fraflytter.

Den eneste undtagelse er, hvis du ændrer på vægge i forbindelse med et forbedringsarbejde, som for eksempel nyt køk-

ken. I den situation vil udgiften til væggene indgå i regnskabet og give dig ret til penge, når du fraflytter.

Hold styr på pengene

Når arbejdet er udført, og du er klar til at træde ind i din drømmebolig, er det en god ide at få styr på regnskabet.

Du kan få boligorganisationen til at beregne godtgørelsen med det samme. Så ved du øjeblikkeligt, hvor mange penge du får, når du engang flytter fra boligen – uanset om det er måneden efter eller om ti år.





Inden du starter på at ændre din bolig, er det en god ide at kigge i vedligeholdelsesreglementet, som du fik udleveret sammen med din nøgle og lejekontrakt på kontoret. Her kan stå, hvilke krav boligafdelingen stiller til maling og materialer for eksempel.

Vil du ændre noget udendørs?

Drømmer du om at ændre på din have, carport eller andre udendørs områder? Så skal du kigge i din boligafdelings råderets-

katalog. Her vil der stå, hvad du kan ændre – og om det bliver betragtet som en forbedring eller en forandring.

På afdelingsmødet beslutter I selv, hvor meget man må ændre. Bagefter bliver det skrevet ind i råderetskataloget.

Boligorganisationen beregner, hvor dyrt det bliver på den lange bane, og du kommer til at betale det af over huslejen.

Men du kan også tale med boligorganisationen og spørge, om du selv kan sørge for en del af vedligeholdelsen, når der er behov for det.

Et eksempel kan være en ny carport, der løbende skal vedligeholdes med maling. Det samme gælder, hvis du får bygget et nyt cykelskur, en garage eller en udestue.

Kollektiv råderet – Huslejen betaler for fælles forbedringer

Synes både du og naboen, at jeres køkkener er alt for gamle? Og er jeres vinduer utætte og utidssvarende? Så kan I måske benytte jer af det, der bliver kaldt for ”den kollektive råderet”.





HVAD ER HENLÆGGELSER?

Henlæggelser er de penge, der bliver sat af til den løbende vedligeholdelse af din bolig.

Nye vinduer, hårde hvidevarer, centralvarmeanlæg og kloakker skal vedligeholdes løbende. Og du betaler det over din husleje.

Sammen med dine naboer i boligafdelingen, kan du være med til at bestemme, at nødvendige forbedringer bliver betalt over huslejen.

Du skal lave et forslag til afdelingsmødet, hvor du sammen med de andre beboere skal stemme om forslaget.

Som regel vil I allerede have penge til gode til den slags arbejde – penge, som er en del af det, man kalder for henlæggelser – men du vil højst sandsynligt også få en lidt højere husleje, hvis du er en af dem, der får gavn af forbedringen.

Skal alle boliger i en hel boligafdeling have nyt bad, køkken, vinduer eller tekniske installationer, kalder man det for kollektive forbedringer.

Afdelingsmødet beslutter, hvor meget der skal laves, og hvor mange penge I skal bruge på forbedringerne.

Det er boligorganisationen, der sætter det i værk, og afdelingen vil optage et lån, som I sammen skal betale over huslejen. Alle beboere får derfor lejeforhøjelse, hvis alle boliger skal forbedres. Ofte falder huslejen til et lavere niveau, når lånet er betalt af, men det kan tage mange år.





Og selvom huslejestigningen ligger et godt stykke ude i fremtiden, og du selv drømmer om at flytte i hus med have på et tidspunkt, bør du tænke på de kommende beboere.

Undrer du dig over størrelsen på din husleje, kan du dukke op på det næste beboermøde – også kaldet for afdelingsmødet. Her kan du for eksempel spørge: Har vi mon sat penge af til nye vinduer eller hårde hvidvarer?

Bor du for eksempel i et rækkehus på knap 100 m² til omkring 4.000 kroner om måneden, kan det betyde, at I sætter for få penge af til vedligeholdelse.

Brug beboermødet

Du kan selv komme med forslag til renoveringer på beboermødet i din boligafdeling, og det er også her du sammen med de andre beboere stemmer henlæggelser igennem.

Princippet er, at alle beboere skal betale for det daglige slid af boligen. De tidligere beboere betalte for, at du kan bo i en tidsvarende bolig, mens du betaler for, at de kommende generationer kan det samme.

KAPITEL 4

HUSDYR OG HUSORDEN



CODE LEVEREGLER GIVER ET GODT FÆLLESSKAB

Da du skrev under på din lejekontrakt, fik du sikkert også udleveret en husorden. Den består af en række leveregler, der skal sikre dig og dine naboer et godt liv sammen i boligafdelingen. Den skal også sørge for, at I passer godt på både jeres boliger og de fælles områder, som I deler.

Husordenen bliver vedtaget af beboerne på et afdelingsmøde, og det er vigtigt, at du kender den og overholder den.

Har du smidt husordenen væk, kan du få en ny på kontoret, eller du kan læse reglerne på din boligafdelings hjemmeside.

5 LEVEREGLER, DU SKAL KENDE

- 1** Tag hensyn til naboerne, når du spiller musik, bruger maskiner eller støjer.
- 2** Vis særligt hensyn om aftenen og om natten.
- 3** Tjek, om husdyr er tilladt.
- 4** Tjek, om du må grille på afdelingens område.
- 5** Giv dine naboer besked, hvis du vil holde fest.

Sådan skal du opføre dig

De mest almindelige leveregler handler om støj. Er du typen, der skruer helt op for musikken og danser rundt i stuen, skal du prøve at begrænse det – især efter klokken 22. Du skal også lade være med at tage den store boremaskine i brug om aftenen, når dine naboer har brug for ro. Og skal du holde fest, bør du sætte et opslag op i opgangen – eller skrive det i jeres Facebook-gruppe.

Synes du, det er dejligt at blive vækket af nabostøj om natten? Svaret er garanteret et klart nej. Brug dit svar som pejlemærke for, hvordan du selv opfører dig derhjemme. Prøv at opføre dig overfor din nabo, som du ønsker, han eller hun skal være overfor dig. Får du besøg udefra, skal dine gæster også overholde levereglerne. Det samme gælder, hvis du lejer din bolig ud.



Husdyr eller ej?

Menneskets bedste ven har fire ben og logrer med halen, når den ser dig. Men hunden er kun velkommen i dit hjem, hvis I har vedtaget det på afdelingsmødet. Det samme gælder for dine venners hund.

Jeres husorden har helt sikkert et afsnit om husdyr, og måske står der her, at husdyr ikke er tilladt. Men du må altid gerne have fisk eller fugl – og andre dyr, der ikke generer din nabo. Små dyr i bur, som hamster, mus og skildpadder er også altid tilladt.

Det vigtige er, at de små dyr bliver indenfor i din bolig, og at din nabo ikke mærker noget til dem.

Men drømmer du om at bo sammen med en kat eller hund, skal I altid vedtage det på afdelingsmødet først. Medmindre I beslutter andet, må du kun have en enkelt hund eller kat, og den må ikke genere dine naboer med hverken dårlig lugt, pi-ben eller højlydt gøen.

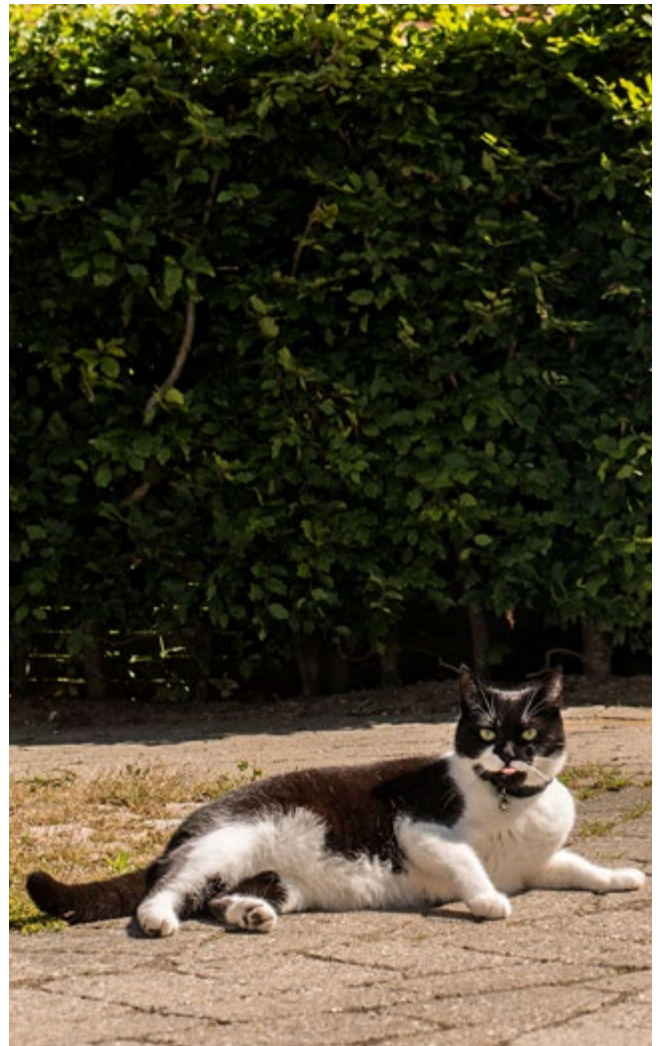
Dine naboer skal selvfølgelig også være trygge, når de går forbi dit husdyr på trappen eller i gården. Derfor skal du som regel oplyse, hvilken race din kat eller hund har, når du søger om at få lov til at holde dyr. Og de hunderacer, der er forbudt mod i hundeloven, må selvfølgelig heller ikke opholde sig i din boligafdeling.

Sådan kan du prøve at ændre husordenen

Drømmer du om en husorden, der tillader både kryb, kravl og din store pelsede kat? Så kan du stille et forslag om at ændre jeres husorden. Afdelingsbestyrelsen skal have dit forslag senest 14 dage inden næste afdelingsmøde.

Sådan skal du bruge jeres fælles arealer

Levereglerne i din husorden fortæller også, hvordan du skal opføre dig, når du bevæger dig udenfor din egen bolig. I er



SKAL DU FLYTTE? HER ER HUSDYR TILLADT

På **DanmarkBolig.dk** kan du finde en bolig, som din firbenede ven kan flytte med ind i. Du skal vælge "Flere filtre" i menuen på hjemmesiden, og her kan du søge efter et hjem, hvor du må holde husdyr.

DanmarkBolig.dk er en gratis online boligportal, der giver dig overblik over flere end 560.000 almene lejeboliger spredt over hele landet.

Husdyr er oftest tilladt i rækkehuse og familieboliger.

sikkert mange mennesker, der dagligt bruger de samme fælles områder. Derfor er det vigtigt, at I står sammen om at holde dem pæne og rene.

Har I en fælles gård, skal du altid efterlade den, som var det din egen have. Du skal rydde op efter dig og dine gæster. Ellers kan der dumpe en regning fra boligorganisationen ind ad din brevkasse, som du skal betale.

Du skal også passe på jeres fælles trappeopgang, hvis du bor i lejlighed. Den skal kunne fungere som flugtvej. Derfor må du de fleste steder ikke opbevare fodtøj, flasker eller andre ting i opgangen.

Det er forbudt at ryge på boligafdelingens fællesområder ifølge Rygeloven. Det gælder for eksempel trappeopgangen, indgangspartierne og elevatoren.

HUSDYR TILLADT, MEN...

Selvom du bor i en boligafdeling, hvor husdyr er tilladt, skal du ofte stadig overholde nogle krav.

Få overblik over dem, der gælder hos dig, i jeres husorden. Du kan sikkert finde den på boligorganisationens hjemmeside.

Forbuddet gælder kun, hvis der er umiddelbar adgang for offentligheden på området. Selvom beboerlokalet ikke er omfattet af Rygeloven, kan der være vedtaget rygeforbud til beboermødet.



HUSDYR FORBUDT, MEN...

Fugl, fisk og gnavere i bur er altid tilladt, selvom husordenen siger, at husdyr er forbudt.

Er du i tvivl om reglerne, kan du spørge hos ejendomsfunktionæren eller på kontoret, hvor du fik din nøgle og lejekontrakt.

Jo bedre du opfører dig på jeres fælles områder, jo færre penge skal I bruge på vedligeholdelse! Og det er som bekendt din egen husleje, der skal dække vedligeholdelsen.

Pas på jeres fælles grønne hjem

Nogle boligafdelinger har et gårdlaug, som sørger for at holde jeres grønne områder flotte og frodige. Du betaler til driften over huslejen. Andre steder har en vicevært – også kaldet en ejendomsfunktionær. Han sørger som regel for at slå græs, rydde sne og holde legepladsen ved lige.

Har du et godt forslag til, hvordan jeres fælles områder skal se ud, kan du nævne det for afdelingsbestyrelsen. Eller du kan tage det op på det årlige afdelingsmøde – også kaldet for beboermødet.

Tænk stort – tænk grønt

Har du grønne fingre? Så er der håb for, at du kan stikke dem i noget jord, selvom du skulle bo i lejlighed. I flere boligafdelinger kan du skrive dig op til en nyttehave for en rimelig pris.



En nyttehave er en lille have, der minder om en kolonihave. Men der følger ikke et hus med til, som du kan sove i. I nyttehaven kan du blive selvforsynende med egne bær, frugter og grøntsager.

Andre boligafdelinger har bygget et drivhus til gavn for alle de beboere, der vil være med til at dyrke egne frugter og grøntsager.

Drømmer du om et drivhus, kan du drøfte din ide med afdelingsbestyrelsen inden det næste beboermøde. Hvis du er heldig, kan du også få kontoret til at hjælpe dig med at indhente priser på drivhuse.

Et drivhus er dyrt. Måske kan kontoret hjælpe dig med ideer til, hvor I kan søge om tilskud til jeres drivhusdrøm.

Imens I tænker stort, kan I starte med at lave grønne åndehuller i det små. Start med plantekasser til gavn for alle beboere.

Det er nemt at passe og billigt at etablere. Og I kan spare penge på husholdningsbudgettet, hvis I bruger det, I dyrker, til aftensmaden.

Sådan sorterer du skrald

Det giver sig selv: Din skraldepose skal selvfølgelig have det rigtige sted og ikke stå og samle bananfluer i trappeopgangen. Du skal heller ikke stille den på altanen.

HER ER DE MEST NORMALE KRAV:

- Husdyr må ikke genere de andre beboere.
- Du må maks. have et dyr.
- Din hunderace skal være tilladt i Hundeloven.
- Kamp- og muskelhunde er forbudt.
- Du skal i nogle tilfælde søge om husdyrhold hos ejendomskontoret.

Hverken dig eller dine naboer er tjent med skadedyr. Bor du i lejlighed, er affaldscontainerne måske tæt på din bolig, mens de ofte er en lille gåtur væk, hvis du bor i rækkehus i en større boligafdeling.

Du skal altid pakke dit skrald ned i en lukket pose og sørge for at sortere resten af dit affald i de rigtige containere: Pap, plast, glas, metal og så videre. Du kan altid spørge viceværten eller afdelingsbestyrelsen, hvilke regler for affaldssortering der gælder i jeres kommune.

Sløser du med sorteringen, kan arbejdet ende i ejendomsfunktionærens hænder. Og hans arbejdstider betaler du som bekendt til over huslejen.

PAS PÅ MED AT SLØSE

Sløser du med affaldssorteringen, kan arbejdet ende i ejendomsfunktionærens hænder. Og hans arbejdstider betaler du som bekendt til over huslejen.

Holder du dig ikke indenfor reglerne, kan du få en skriftlig besked om, at du skal rette op på problemet. Ellers skal du over huslejen betale for, at ejendomsfunktionærerne rydder op for dig.





Du skal overholde husordenen

Når du har skrevet under på din lejekontrakt, har du pligt til at overholde husordenen. Det er til gavn for både dig selv og dine naboer, at I overholder levereglerne.

Afdelingsbestyrelsen og administrationen har ansvaret for, at husordenen bliver overholdt. Måske kontakter de dig først mundtligt, hvis du ikke overholder husordenen.

Ændrer din adfærd sig ikke, får du en skriftlig henvendelse fra enten ejendomsfunktionæren eller administrationen.

Du har pligt til at løse problemet – og husk at holde øje med, om de giver dig en frist for, hvornår problemet skal være ude af verden.

I sidste ende kan du miste din lejebolig. Administrationen kan vælge at tage sagen videre til beboerklagenævnet, der afgør, om du får en advarsel eller ”det gule kort” i form af en betinget opsigelse.

Det betyder, at du får en advarsel om, at du skal ændre adfærd, eller en afgørelse med særlige vilkår, som du skal opfylde, hvis du vil undgå at miste din lejebolig.

KAPITEL 5

FREMLEJE, BOLIGBYTTE OG FORSIKRINGER



3 VIGTIGE FORSIKRINGER

1

Indboforsikring

Ved brand i din boligafdeling er du på den uden en indboforsikring. Det er forsikringen, der sørger for at genhuse dig, hvis det er nødvendigt. Og den dækker også dit tab, hvis dine værdier er brændt ned. Det samme gør den, hvis du er udsat for tyveri derhjemme.

Har du dyrt elektronik, briller eller særligt dyre cykler, kan det måske betale sig at få dem forsikret. Få prisen hos dit forsikringsselskab.

2

Ulykkesforsikring

Kommer du alvorligt til skade, kan en ulykkesforsikring give dig økonomisk compensation. Den kan også dække for eksempel psykolog og fysioterapeut eller kiropraktor.

3

Bilforsikring

Har du en bil, skal du have en ansvarsforsikring. Det er lovpligtigt og dækker både skade på dine medpassagerer og på andre mennesker og deres ejendele. Tal med dit forsikringsselskab, hvis du er i tvivl om, hvor mange tilvalgsforsikringer du har brug for.

Så meget må du fremleje

Du har ret til at fremleje din bolig, men husk altid at kontakte boligorganisationen, før du går i gang. Medmindre de modsætter sig, kan du fremleje din bolig i op til to år, men der skal være en god grund til fremlejen. Måske skal du på forretningsrejse, på studieophold i udlandet eller det kan være, du er indlagt på grund af sygdom. Det fremgår af lovgivningen, i hvilke situationer du må fremleje.

En gyldig grund er ikke, at du sover på sofaen hos en ven eller bor i din kolonihave i en længere periode.

Skal du på en kortere ferie i op til seks uger, skal du også først have tilladelse af boligorganisationen, hvis du vil fremleje imens. Nogle steder er det forbudt at leje boligen ud i en kortere periode.

Overskrider du reglerne for fremleje, kan du risikere at miste dit hjem.

Det er også muligt at fremleje en del af din bolig, mens du selv bor i den. Du må højst fremleje halvdelen af hjemmets beboelsesrum. Det vil sige, at du i en treværelses lejlighed kun må fremleje et enkelt værelse. Har du fire værelser, må du fremleje to af dem. Antallet af personer, du fremlejer til, må heller ikke overstige antallet af rum.



Feriedrømme? Spørg om lov, før du bytter bolig

Skal du til fjerne himmelstrøg og drømmer du om en billig ferie, kan du spare penge ved at bytte bolig med andre rejsende.

Men hver boligorganisation har sine egne regler for boligbytte, og flere steder er det forbudt, fordi det falder ind under reglerne om fremleje.

Derfor skal du altid spørge om lov på beboerkontoret, før du for eksempel begynder at arrangere ferie via en tjeneste, hvor brugerne kan bytte bolig i ferien.

Som lejer er du ansvarlig for, hvordan din bolig bliver behandlet, mens du er på ferie.

Hvis den familie, du låner din bolig ud til, laver mærker på væggene eller hakker i lakken på gulvet, er det dit ansvar at rette op på det bagefter.

Du er også ansvarlig for, hvordan familien opfører sig – og derfor er det dig, der vil få en påtale fra boligorganisationen, hvis der for eksempel er støjgener under opholdet.



Fællesskabet er grundlaget for de almene boliger. Ville du selv have lyst til at få nye naboer hver fredag, der kom bumpende med deres rullekufferter op igennem ejendommen? Din boligafdeling er ikke et hotel.

Husk forsikringen

Det kan være fristende at spare forsikringen væk for at få ekstra penge mellem hænderne. Men i sidste ende kan det komme til at koste dig dyrt.

Udbryder der brand i din boligafdeling, får du ingen erstatning uden en indboforsikring.

Du skal selv betale for at købe tøj, elektronik og møbler på ny. Og selvom ildebranden skulle ramme taget eller den øverste etage i en opgang, kan det stadig påvirke dem, der bor i stueetagen. Vand kan sive hele vejen ned igennem opgangen og ødelægge dit indbo.

Det får også konsekvenser for en eventuel genhusning, hvis du mangler indboforsikringen. Det er forsikringsselskabet, der står for at genhuse dig, hvis dit hjem er blevet ubeboeligt på grund af en brandskade.

Har du ingen forsikring, er det kommunens opgave at hjælpe. Nogle gange kan du komme på en venteliste for alle dem, der har et akut behov for en ny bolig.

Få den billigste forsikring

Prisen på din forsikring afhænger af, hvor du bor. Bor du i et område med mange indbrud, brande eller vandskader, kommer du til at betale mere for forsikringen. Det samme gælder som regel, hvis du bor i stueetagen, hvor der oftere er indbrud.

CODE RÅD TIL FORSIKRING

Du kan bruge **Forsikringsguiden.dk** til at sammenligne priser for forskellige boligområder.

Du kan også altid ringe til forsikringsselskabet og prøve at forhandle prisen ned. Har I for eksempel video på dørtelefonen eller nogle særligt gode låse i lige præcis din opgang, kan det hjælpe dig til at få en lavere pris.



KAPITEL 6

VENTELISTER BOLIGBYTTE OG INDSKUDSLÅN



SÅDAN BYTTER DU BOLIG

Savner du mere plads? Eller drømmer du om at skifte udsigten til storbyen ud med grønne marker? Så er der gode muligheder for det. Når du bor alment, har du ret til at bytte din bolig.

Du kan oprette en profil på www.bytbolig.dk, der er en gratis portal, som bliver drevet af BL – Danmarks Almene Boliger. Her kan du søge efter en anden lejer, der også drømmer om at skifte sin udsigt ud.

Du kan bytte bolig både internt og udenfor din egen boligorganisation. Du kan endda bytte bolig med lejere i nogle af de private udlejningsboliger.

Send en ansøgning til boligorganisationen, inden du bytter bolig. Mange boligorganisationer har en formular på hjemmesiden, som du skal udfylde. Får du godkendt ansøgningen, skal du huske, at boligorganisationen skal syne boligen. Lav en aftale med boligorganisationen og ejendomsfunktionæren om, hvordan syn og udflytning skal foregå.

Når du bytter bolig, bliver den istandsat efter de almindelige regler, som vi beskrev i afsnit 3 om istandsættelse.

VENTELISTER – 3 CODE RÅD

1

Den eksterne venteliste åbner landet op

Alle landets boligorganisationer har ventelister, som du kan skrive dig op på. Du skal være 15 år eller derover. Som regel koster det et par hundrede kroner om året at være skrevet op til en almen bolig.

2

Brug **DanmarkBolig.dk** til at få overblik over, hvor og hvordan du kunne tænke dig at bo. Og skriv dig op hos de boligorganisationer, der har flest boliger, der lever op til dine kriterier.

3

Du skal huske at melde dig som ”aktiv boligsøgende”, hvis du vil have tilbudt en ny bolig med det samme. Men selvom du står passivt på ventelisten, vil du stadig optjene anciennitet. Jo længere tid, du er skrevet op, jo tættere kommer du på drømmen om den bolig, du ønsker.

Særlige regler for dig i AlmenBolig+

Der er andre regler for boligbytte, hvis du bor i AlmenBolig+, der er en særlig boligform, hvor du selv skal stå for vedligeholdelsen af din bolig. Her skal du have lavet en vurderingsrapport, før du kan gennemføre et boligbytte. Du skal også sørge for, at den, du bytter bolig med, lever op til de fleksible AlmenBolig+-kriterier i din boligafdeling.

Flyt med den interne venteliste

Hvis du allerede bor i en almen bolig, kan du også vælge at skrive dig op på boligorganisationens interne venteliste. Denne bliver også kaldt for oprykningsventelisten, og din anciennitet tæller fra den dag, du skriver dig på listen.

Her skal du også huske at melde dig som ”aktiv boligsøgende,” når du er klar til at modtage boligtilbud. Bor du i en stor boligorganisation, har du god mulighed for at finde en anden bolig, og ofte er ventetiden kortere, end hvis du kommer udefra.

Du kan også bruge den interne venteliste til at få en anden bolig i samme afdeling eller måske endda samme opgang, som du allerede bor i.

Når du takker ja til en bolig, bliver du i nogle boligorganisationer slettet fra ventelisten og mister din anciennitet.

Nogle steder kan du svare nej til et tilbud om bolig lige så mange gange, du vil. Spørg hos boligorganisationen, hvis du er usikker på reglerne.



GIV BARNET EN PLADS PÅ VENTELISTEN

Har du et barn eller barnebarn, der fylder 15 år, har du mulighed for at skrive dem op til en almen bolig.

Ventetiden til en almen bolig er særligt lang i landets største byer. Derfor kan det være en stor fordel at komme på ventelisten som 15-årig.

Hvis barnet flytter hjemmefra som 20-årig, vil det allerede have fem års forspring på ventelisten sammenlignet med venner og studiekammerater, der skal i gang med at finde en egnet studiebolig, der er til at betale.

Kontakt din lokale boligorganisation og spørg, om det er muligt at skrive yngre familiemedlemmer op der. Husk at forny din opskrivning en gang om året. Det koster som regel et par hundrede kroner.

Det er vigtigt, at du altid husker at svare på et tilbud, og at du betaler gebyret for at stå på venteliste, når du modtager den årlige opkrævning. Ellers mister du din plads på ventelisten og skal starte helt forfra.

Få bolig hurtigere med ”fleksibel udlejning”

Har du fast arbejde, er du studerende, eller søger du akut bolig på grund af et brudt parforhold eller skilsmisse? Så kan du måske få en bolig gennem det, der bliver kaldt for fleksibel udlejning.

Hver boligorganisation har deres egne kriterier for, hvornår du kan få en bolig via den fleksible udlejning. Kriterierne er fastlagt i samarbejde med kommunen.

Du kan kontakte boligorganisationen for at finde ud af, om du lever op til kriterierne.

På din boligorganisations hjemmeside skal du sikkert markere, om du er skrevet op med fleksible kriterier. Måske er din opskrivning endda gratis, fordi du hører under de særlige kriterier.



Det er vigtigt, at du ændrer din opskrivning, hvis din boligsituation ændrer sig. Når du får tilbudt en bolig med fleksibel udlejning, skal du som regel kunne dokumentere, at du stadig lever op til de kriterier, du skrev dig op med.

Selvom du hører under den fleksible udlejning, kan du stadig risikere at vente i flere år på en bolig. Ventetiden er især lang i de store byer.

Har du ikke tid til at vente, kan du gå ind på **DanmarkBolig.dk** og vælge det filter, der hedder "Ledighed". Her kan du vælge kun at se de boliger, der er ledige eller snart klar til indflytning.

Fra **DanmarkBolig.dk** kan du også klikke dig videre til boligorganisationens egen hjemmeside, hvor du som regel vil kunne se, hvor lang ventetiden er på de forskellige boligtyper.

Hvis du er i akut boligmangel og har sociale problemer, bør du kontakte din kommunes boligsociale anvisning først. Måske har de mulighed for at give dig en plads på akut-listen. Kommunerne har forskellige krav til, hvornår du har ret til det.



Indskudslån – Kan du få det?

Når du flytter ind i en almen bolig, skal du betale enten indskud eller depositum. Det kan være svært, hvis du flytter fra den ene til den anden almene bolig og endnu ikke har fået pengene tilbage fra dit gamle indskud.

Du kan søge om lån til at betale indskudet hos kommunen, hvis du selv og resten af husstanden har en lav indkomst. Lånet bliver udbetalt direkte til din boligorganisation, og renten er lav.

Log ind på **borger.dk** og søg efter ”beboerindskud”. Får du godkendt et lån, dækker det hele det beløb, du skal betale. Selvom du har en lav indtægt, kan du stadig få afslag på et lån hos kommunen.

Et afslag får du som regel, hvis du for eksempel har en formue, hvis du kun midlertidigt er ramt af en lav indtægt, eller hvis du stadig mangler at betale dit tidligere lån af.

SÅDAN EFTERLADER DU BOLIGEN

Du bør efterlade boligen, som du selv ville have lyst til at overtage den. Tænk på de kommende beboere, når du gør din bolig ren og rydder grundigt op før din fraflytning.

Støvsug hele boligen. Giv dit bad og køkken en grundig overhaling med svamp og sæbevand. Og gør dig umage med at fjerne kalkrester i begge rum.

Dyrt at låne penge i banken

Får du afslag på at låne penge hos kommunen, kan du spørge i banken. Måske foreslår de en kassekredit eller et forbrugslån, som du kan bruge til at betale dit boligindskud med. Men tænk dig om.

Et banklån er som regel dyrere end at låne penge hos kommunen, og hos nogle banker er det mere end dobbelt så dyrt i renter.

Din kommune har pligt til at kautionere for dit banklån, hvis du har en lav indtægt.

I 2021 må du maksimalt tjene 257.670 kroner om året for at få kaution af kommunen. Har du børn, bliver beløbet forhøjet med 45.200 kroner for hvert barn i husstanden.

Vær opmærksom på, at bankerne har meget forskellige renter. Det er en god ide at kontakte flere forskellige banker, før du skriver under på et lån til boligindskud.

Fraflytning – Sådan opsiger du lejemålet

Den dag, du beslutter dig for at flytte fra din lejebolig, har du tre måneders opsigelsesfrist. Det betyder, at du skal opsiges din bolig, inden den første i næste måned. Ellers skal du betale en hel ekstra måneds husleje.

Du opsiges boligen på skrift, og som regel har boligorganisationen et opsigelses-skema liggende på deres hjemmeside.

Overtager du dit næste hjem med det samme, kan du være heldig at slippe for tre måneders husleje i din tidligere bolig.

Når du opsiges boligen, skriver du, hvornår du fraflytter lejemålet. Og hvis boligorganisationen finder en ny lejer, der kan flytte ind, inden de tre måneder er gået, kan du slippe for at betale for hele perioden.

Hvis du bor i en almen ungdomsbolig, kan opsigelsesfristen være seks uger. Det fremgår af lejekontrakten.

Efterlad en ren bolig

Det er en god ide at gøre din bolig grundigt ren, før du flytter derfra.

Måske har du mulighed for at sætte boligen i stand med penge fra vedligeholdelseskontoen, før du flytter derfra. Det gælder kun, hvis din boligorganisation giver lov til det. Og vedligeholdelseskontoen kan kun bruges indtil den dag, du skriver under på opsigelsen af boligen.



ET BOLIGGARANTIBEVIS GIVER TRYGHED

I nogle boligorganisationer kan du købe et boliggarantibevís, når du flytter fra afdelingen. Det er din garanti for, at du kan flytte tilbage til boligorganisationen på et senere tidspunkt.

Det kan være en god ide, hvis du for eksempel skal prøve at bo sammen med en ny kæreste og er nervøs for at opgive din bolig.

Har du efterladt boligen med dybe hak i lakken eller ødelagte fliser i bad eller køkken, kan det blive set som mislighold.

Boligorganisationen vurderer, om skaderne er så slemme, at der er tale om misligholdelse, som du selv skal betale for at få ordnet.

Fraflytningssyn afgør regningen

Når du flytter, skal du gennemgå boligen sammen med din boligorganisation. Her finder boligorganisationen ud af, hvor meget der skal laves – og hvad det kommer til at koste for både dig og boligafdelingen.

Du får en fraflytningsrapport efter synet, hvor du får besked på, om du selv skal betale noget i forbindelse med fraflytningen.

Boligorganisationen skal have din nye adresse, så du kan få den endelige regning tilsendt. Regningen bliver modregnet dit beboerindskud. Er den lavere end dit indskud, får du stadig penge retur, når din gamle bolig er sat i stand.

Hvis du lånte penge af enten kommunen eller banken, da du i sin tid skulle betale for beboerindskuddet, får du ikke nødvendigvis pengene retur. Du skal bruge pengene til at tilbagebetale dit lån, hvis det ikke allerede er betalt ud.



I nogle boligorganisationer kan du købe et boliggarantibevis, når du flytter fra afdelingen. Det er din garanti for, at du kan flytte tilbage til boligorganisationen på et senere tidspunkt.

Det kan være en god ide, hvis du for eksempel skal prøve at bo sammen med en ny kæreste. Spørg på boligkontoret, om der er mulighed for at få et boliggarantibevis i jeres boligorganisation.

Skal du skilles? Måske kan du blive boende

Står du foran en skilsmisse, og har du boet sammen med din ægtefælle i mindst to år, har du mulighed for at beholde jeres fælles bolig – også selvom det er din ægtefælles navn, der står på lejekontrakten. Men det kræver, at I er enige om, at det er dig, der overtager boligen, når I skal flytte fra hinanden.

I de fleste boligorganisationer kan der kun stå en enkelt person på lejekontrakten. Den person, der stod på venteliste til boligen, kommer automatisk til at stå på kontrakten – også selvom personen flytter ind sammen med en kæreste eller en bofælle.

Enkelte boligorganisationer giver mulighed for at få begge beboeres navne på lejekontrakten. Men det gør ingen forskel for, hvem der overtager boligen, hvis I vil flytte fra hinanden. I er ligestillet, hvis du har boet i boligen i mindst to år – uanset hvilket navn, der står på lejekontrakten.

Hvis du og din tidligere partner ikke kan blive enige om, hvem der skal overtage boligen, kan det afgøres i jeres skilsmissebevilling.



KAPITEL 7

LARMER NABOEN? SÅDAN LØSER DU KONFLIKTEN



NABOSTØJ GIVER STRESS

Bor du i lejlighed, kender du sikkert til lyden af naboens børn. Små fødder på overboens gulv, lyden af høj musik og tunge trin på trappen.

Børn kan skabe konflikter mellem naboer, og det er især beboere i lejlighed, der klager over naboens støj. Og det er klart. For mange ældre etagebyggerier er så dårligt isoleret, at selv de laveste lyde fra naboen trænger gennem både gulve og vægge.

Nabostøj kan forstyrre vores søvn, give stress og skabe store konflikter. Bor du i lejlighed, kan du sikkert ikke slippe helt af med lydene fra naboen. Men du kan blive bedre til at leve med dem. Og går du til naboen på en venlig måde frem for at klage til boligorganisationen, er der en god chance for, at problemet bliver mindre.



Tag snakken med det samme

Ligger du søvnløs over lydene fra naboens vaskemaskine eller fjernsynet, der larmer i de sene nattetimer, er det en god ide hurtigst muligt at tale med naboen om problemet.

Venter du for længe, kan problemet vokse sig større, fordi du bliver mere opmærksom på lige præcis de lyde, der kommer fra naboen.

Du kan blive overfølsom overfor lyde, der står på i længere tid. Og når problemet vokser i dit hoved, kan det føre til konflikt, når du endelig beslutter dig for at konfrontere naboen.

Derfor er det en god ide at tage snakken tidligt i forløbet.

Prøv at være både ærlig og konkret. Hvad er det præcis, der forstyrrer din nattesøvn? Er det naboens køkkenskabe, der smækker? Eller at naboen går rundt med sko indenfor? Få sat ord på, hvornår på dagen, du bliver forstyrret – og i hvor høj grad.

Din nabo ved sikkert ikke, at hendes dagligdag generer dig, og at lydene trænger gennem vægge og gulve og direkte ind til dig.

Derfor er det en god ide at forklare, hvordan du oplever lydene frem for at fortælle, at naboen gør noget forkert. Du skal også være åben for, at I begge kan komme med løsninger på problemet.

Lær naboen at kende

Mødet med naboen kan i sig selv hjælpe på problemet. Når vi har et godt forhold til vores nabo, oplever vi sjældent naboens lyde som et problem.

Mange oplever, at de kan danne sig nogle positive tanker om naboens lyde, hvis de kender personen i forvejen.

Måske laver naboen børnenes livret, når du hører hende bakse med gryderne i køkkenet? Og måske har nabobørnene en kærlig stund med pudeleg, når gulvet giver sig? Det er svært, men prøv alligevel at skifte dine negative billeder af din nabos lyde ud med positive.

Brug det, du allerede ved om naboen, til at få gode forestillinger om, hvad der foregår derinde.

Når du skal tage en alvorlig snak, er det en god ide at invitere naboen til kaffe, kage eller te. Gør det hyggeligt.

UNDGÅ NABOKLAGER

Har du husket filtdupper under dine spisebordsstole? Og vidste du, at du kan købe et par støjdempende gummifødder til din vaskemaskine?

Søg på "vibrationsdæmpere" og sæt dem fast under din brummende maskine. Sørg også for, at den står lidt ude fra væggen, så du undgår brummen ned gennem hele opgangen.

Måske er det også en ide at købe et lydabsorberende underlag til dit fjernsyn eller dine højttalere.

Det er også en god ide at lægge gulvtæpper i de rum, hvor I opholder jer mest. Et tykt tæppe kan skåne underboen fra jeres lyd i for eksempel stuen eller børneværelset.

Du kan måske invitere indenfor hos dig selv, I kan låne beboerlokalet eller gå en tur med termokopper i boligområdet eller i jeres fælles gård. Fungerer den måde at snakke på, kan I på det første møde aftale, at I gør det på samme måde næste gang.

Et møde kan i sig selv gøre problemet mindre, fordi det kan være frygteligt at være i konflikt med sin nabo – især når konflikten har stået på i længere tid. Som regel går I begge lettet fra et personligt møde – især hvis I føler jer hørt og forstået.

Lyt, før du selv taler

Det kan være grænseoverskridende at få en klage ind ad brevsprækken. Måske får du lyst til at svare igen i en hård tone eller til at løbe ud på opgangen for at hamre på naboens dør. Lad være med det.

HAR DU FÅET EN NY NABO? TAG KONTAKT!

Når du får nye naboer, kan det være en god ide at hilse ordentligt på dem, du skal bo tæt sammen med, for I kommer sikkert til at kende hinanden mange år frem.

Det kan også være med til at forebygge konflikter omkring nabostøj.

Prøv i stedet at lytte til kritikken og gå åbent ind i en snak med naboen. Start med at spørge ind til, hvornår og hvorfor din nabo bliver generet af lyde fra dit hjem. Fortæl din nabo, at du ikke vil ge-



5 LYDE, DIN NABO KLAGER OVER

- 1** Dine larmende børn.
- 2** Dine skænderier med kæresten.
- 3** Din radio eller dit TV, der kører hele dagen.
- 4** Dine trin over gulvet, der får underboens loft til at larme og ryste.
- 5** Dine klager over nabolarm, som din nabo opfatter som chikane.

nere nogen. Og at du ønsker at finde en fælles løsning.

Du kan også modtage anonyme klager. Det er straks sværere at håndtere. Får du klagen fra beboerkontoret, kan du sige, at du gerne vil tale med den, der klager. Spørg, om de kan hjælpe dig med at få kontakt.

Er klagen sat op som et opslag i opgangen, kan du hænge et nyt opslag op ved siden af. Husk at skrive det i en venlig tone og inviter personen til at tage kontakt til dig. Lykkes det at komme i dialog, kan du gå til det med smil, kaffe, kage eller en gåtur i godt vejr. Det giver det bedste grundlag for en god stemning.

Brug en konfliktmægler

Hvis I har svært ved at tale sammen uden at ryge i totterne på hinanden, kan det være en god ide at hive en tredje part ind som konfliktmægler. Det er vigtigt, at personen er neutral og ikke har en holdning til, hvem af jer der har ret. Vælg for eksempel en rolig nabo, som ingen af jer er tætte venner med.

En konfliktmægler skal være en person, som du stoler på, og som virker rolig. Spørg, om personen vil styre samtalen mellem dig og din nabo. Lad gerne personen læse hele dette afsnit af Beboerhåndbogen og fortæl, at det er vigtigt, at I begge bliver hørt uden at blive afbrudt.



Løsninger på problemet skal først falde til sidst. Først skal der være tid til en samtale, hvor I begge kan føle jer hørt og forstået.

Der findes også professionelle konfliktmæglere. Men det kan være dyrt at sætte i værk. Dog har enkelte boligorganisationer ansat en konfliktmægler.

Spørg på ejendomskontoret, om de kan hjælpe jer med en professionel mægler. Det kan være, de har en medarbejder, der har kendskab til – eller er uddannet i – konflikthåndtering.

Sådan klager du over naboen

Har du en konflikt med naboen er det bedre at tale sammen end at sende en klage.

Derfor bør du altid starte med et uformelt og behageligt møde, hvor I lytter til hinanden. Tag eventuelt en ekstra person med, der kan agere konfliktmægler.

Går mødet dårligt, kan du tale med ejendomskontoret om dine muligheder for at løse konflikten. Når du har afprøvet alle muligheder, kan du overveje at sende en formel klage til samme sted.

Men du skal være opmærksom på, at en klage kan optrappe konflikten og gøre situationen værre for både dig og din nabo. Klager kan føre til en juridisk sag, men det betyder ikke, at din nabo bare bliver smidt ud af sit lejemål.

Den anklagede skal have overtrådt husordenen mange gange eller i meget alvorlig grad for, at det kan få den slags konsekvenser.

Administrationen vil først og fremmest hjælpe jer med at finde en fælles løsning på problemet, som alle parter kan leve med.

Lær naboen at kende

Når du får nye naboer, kan det betale sig at lære dem godt at kende. Det forebygger konflikter, at du har et godt forhold til din nabo.

LARMER DIN NABO?

Hver tredje beboer i lejlighed er generet af støj fra naboen, og hele syv ud af ti konflikter handler om, hvor meget naboen larmer.

Fortæl naboen, hvornår det er vigtigt for dig at have ro derhjemme, og hvor din grænse for larm går. Lad naboen gøre det samme – og husk at lytte.

Har du børn, der spiller på et instrument eller ser fjernsyn sent om aftenen, når de er teenage-dvaske, kan du advare om det. Og naboen kan fortælle om, hvilke lyde du kan regne med at høre fra dem. I kan slutte af med at aftale, hvordan I





fremover tager kontakt til hinanden, hvis I oplever problemer med støj.

Er væggene tynde som papir?

Bor du i en almen bolig af ældre dato, er den typisk dårligt isoleret. Prøv at tage kontakt til ejendomskontoret, hvis I er mange beboere, der oplever, at nabostøj trænger gennem vægge og gulve.

Måske kan et forslag om lydisolering blive taget op på et afdelingsmøde. Men det kræver, at økonomien først er tænkt godt igennem. Tal med ejendomskontoret om mulighederne.

Står I foran en større renovering, kan I måske komme problemet til livs uden at få en stor regning, der skal betales over huslejen bagefter.

SKAL DU KLAGE OVER NABOEN?

En klage er sjældent vejen til at løse en konflikt. Det er derimod et møde mellem to mennesker, der lytter til hinanden.

Lydisoleringen kan nogle gange indgå som en del af en renoveringsplan – eller som del af en større helhedsplan. Som regel vil den slags planer også indeholde en række effektiviseringer, der i sidste ende betyder, at I kan få renoveret uden at få en høj husleje.

I kan isolere jeres boligafdeling på flere måder. En lydisolerende forsatsvæg er noget af det mest almindelige. Men et lyd-isolerende loft kan også være en mulighed, og det bremser effektivt overboens støj.

Nogle gange lægger man et lydisolerende lag under gulvene. Det er en mere omfattende løsning, for det kan kræve, at døre-ne bliver hævet sammen med gulvene.

Dæmp lydene. Indret dig blødt

Selvom der ikke er mulighed for en større lydisolering af jeres ejendom, kan du selv indrette dig på en måde, der dæmper de uønskede lyde.

NABOENS BØRN LARMER MEST

Knap halvdelen af alle konflikter handler om naboens børn. Det viser en stor undersøgelse af et samarbejde mellem seks forskellige boligorganisationer, der tilbød konfliktmægling i en periode på fire år.



INDRETNING

4 TING, DER DÆMPER STØJ

1

Bogreoler og lysekroner

Reolen kan fange støj i hulrummet bag bøgerne. Det samme kan andre former for ujævne overflader. For eksempel er en gammeldags lysekrone effektiv til at sprede lyden i et rum, så det ikke bliver kastet rundt i rummet som et ekko.

2

Tunge teatergardiner

Et tykt og tungt gardin kan fjerne noget af støjen fra gaden. Gardinet kan bedst suge støjen til sig, hvis det er til at puste igennem, forklarer lyd-eksperten. Er gardinet glat og stift, kan du risikere, at det kaster støjen rundt i rummet. Puste-testen kan du også lave på din sofa eller gulvtæppe, der kun dæmper støj, hvis begge dele er blødt og luftigt.

3

Akustiske billeder

”Akustiske billeder” er ofte lavet af kraftige uldplader, og du kan som regel få dit eget billede trykt på pladen. Jo større rum – jo større billede skal du vælge, hvis det skal virke mod støj. Søg på nettet efter ”akustiske billeder” eller besøg dit lokale byggemarked. Spørg eventuelt, om det er klasse A eller B, som er bedst.

4

Nye vinduer og støjfri asfalt

Bor du i en bolig, der er bygget før 1980, er dine vinduer muligvis tynede som papir. Du kan tale med din afdelingsbestyrelse om problemet. Måske kan et par nye vinduer blive dækket over huslejen. I kan også overveje at hive kommunen ind i sagen, hvis støjdæmpende asfalt udenfor vinduet kan forbedre din nattesøvn.

Gå efter en indretning, der minder om den, du kender fra din mormor eller andre ældre i familien:

Tunge gardiner, tykke tæpper og porcelænsfigurer dæmper støjniveauet i boligen. Til gengæld giver en minimalistisk indretning – med store tomme vægge og ganske få møbler – en dårlig lyd i dit hjem.

De bare vægge vil få lydene udefra til at springe rundt i rummet i længere tid, og en larmende lastbil kan komme til at give efterklang i din stue.

Derfor er det en god ide at tænke i at indrette sig blødt og med mange bogreoler, billeder og tunge gardiner.

TRAFIKSTØJ?

Bor du tæt på en stærkt trafikeret vej, hjælper bløde møbler og ny indretning ikke det store. Der skal større tiltag til – som for eksempel nye vinduer.

CODE RÅD OM NABOSTØJ

Søger du flere gode råd, kan du læse mere i håndbogen ”Gode råd om nabostøj”, som du finder på www.nabostoj.dk under ”Til beboer og administrator”. Håndbogen har vi også brugt som god inspiration til dette kapitel.



KILDELISTE

Juridiske eksperter hos BL – Danmarks Almene Boliger har hjulpet os med nyttig viden og faktatjek i alle de kapitler, hvor ingen andre kilder er nævnt.

Kapitel 1

<https://bl.dk/politik-og-analyser/temaer/hvad-er-en-almen-bolig/>

Kapitel 2

Udbetaling Danmark

Kapitel 5 – side 50-51

TÆNK og Forsikringsoplysningen.

Læs mere:

<https://bogodt-bl.dk/artikler/2020/september/tjek-det-nu-5-ting-som-goer-din-forsikring-dyrere/>

Kapitel 7

Forskningsprojektet "Sammen om nabostøj" (2020), støttet af Grundejernes Investeringsfond og Realdania.

Håndbogen "Gode råd om nabostøj" finder du på www.nabostoj.dk under menupunktet "Til beboer og administrator".

Webhåndbogen www.roligbolig.dk.

Faktaboksen på side 71:

Evaluering af Boligkonflikten, fsb, 2019

Faktaboksen på side 73:

A & B Analyse 2016 Naboskab, BL - Danmarks Almene Boliger

Faktaboksen side 75:

Evaluering af Boligkonflikten, fsb, 2019

Bo Godt – Beboerhåndbogen 2021

Udgivet af BL – Danmarks Almene Boliger

Ansvarshavende redaktør: Bent Madsen

Redaktør: Mette Lauth

Redaktion: Katrine Nadia Jørgensen

Fotografer: Martin Schubert,
Simon Jeppesen, Andreas Holm Hansen,
Lars Græsborg Mathiasen,
Holger Svend Anderson

Layout: Polygraphic

Udgave 1, 2021

FØLG MED PÅ VORES HJEMMESIDE

BOGODT-BL.DK

Her får du nyt om:

Boligstøtte

Spareråd

Tips til indretning

Konkurrencer

Inspiration fra andre beboere

