

# AKB-KBH HÅNDBOGEN



## DIN BOLIG

<b>RÅDERETTEN</b>	<b>2</b>
RÅDERET	2
INDIVIDUEL MODERNISERING	3
INSTALATIONSRET	4
<b>TIL DIG DER FLYTTER UD</b>	<b>5</b>
OPSIGELSE	5
FRAFLYTNINGSSYN	5
VEDLIGEHOLDELSESORDNINGER	6
BOLIGGARANTIBEVIS	6
<b>TIL DIG DER FLYTTER IND</b>	<b>7</b>
INDFLYTNINGSSYN	7
HUSLEJE	7
<b>MULIGHEDER I BOLIGEN</b>	<b>8</b>
FREMLEJ DIN BOLIG	8
BOLIGBYTTE	8



# RÅDERETTEN - VIL DU FORBEDRE DIN BOLIG?

Råderetten er din mulighed for at tilpasse din bolig, så den passer til dine ønsker og behov. Har du en drøm om at ændre noget i dit hjem, er det bare om at komme i gang. Mange AKB, Københavnerne har allerede benyttet sig af råderetten, nu er det din tur. Her kan du læse alt om, hvad du gør. Udover råderetten, er der også individuel modernisering og installationsretten. Her kan du få overblik og læse om forskellen på de tre.

## RÅDERET

Råderetten er din mulighed for at gennemføre forbedringer af din bolig. Det kan for eksempel være, at du trænger til et nyt køkken eller badeværelse. Dette er forbedringer af din bolig, som får boligen til at stige i værdi. Derfor vil du, når du flytter, få økonomisk godtgørelse for de udgifter, du har haft på forbedringerne.

Du kan også foretage forandringer af din bolig, der ikke giver ret til økonomisk godtgørelse, når du flytter. Du kan fjerne eller opsætte skillevægge, hvis du vil ændre på ruminddelingen i din bolig. Eller du kan foretage boligændringer som udskiftning af døre eller gulvbelægning. Dette er boligændringer, som tilpasser din bolig bedre til dig. Nogle ændringer kan kræves reetableret, når du fraflytter. Husk derfor altid at sende en ansøgning inden du går i gang.

## 5 REGLER FOR RÅDERETTEN

1. Du må gerne selv udføre arbejdet, men det skal udføres håndværksmæssigt korrekt. Visse ting, som el-arbejde og VVS-arbejde, skal altid udføres af autoriserede håndværkere.
2. Du skal have svar på din ansøgning, før du går i gang med arbejdet. Din ansøgning kan afvises, hvis de ønskede forandringer ikke opfylder reglerne.
3. Du har krav på at få svar på din ansøgning eller anmeldelse, senest 8 uger efter, at den er modtaget (dette gælder ikke i juli).
4. De forbedringer af din bolig, som øger boligens værdi, giver dig ret til økonomisk godtgørelse, når du fraflytter. Forbedringer af din bolig, kan aldrig kræves reetableret, når du fraflytter.
5. Hvis du har foretaget forandringer af din bolig, som ikke er forbedringer, kan disse kræves reetableret, når du fraflytter. Din afdeling kan også bede om et depositum, når du foretager forandringsarbejder, for at sikre, at der er penge til reetablering, når du fraflytter.



## HVAD SKAL JEG VÆRE OPMÆRKSOM PÅ VED ØKONOMIEN?

Hvis du laver forbedringer af din bolig, har du ret til økonomisk godtgørelse, når du fraflytter. Godtgørelsen beregnes på grundlag af afholdte og dokumenterede udgifter, når arbejdet er udført og godkendt af en fra ejendoms- eller lokalkontoret.

Der er en grænse for, hvor meget du kan få i godtgørelse når du fraflytter. I 2014 er maksimumbeløbet 120.410 kr. Beløbet reguleres en gang om året af Boligorganisationernes Landsforening. Den beregnede godtgørelse afskrives over en periode på 10-20 år, der svarer til forbedringernes forventede holdbarhed.

Hvis du f.eks. får lavet nyt badeværelse med godtgørelse på 50.500 kr., der afskrives over 10 år, vil du ved fraflytning efter 1 år få 45.450 kr. i godtgørelse. Fraflytter du efter 2 år vil du få 40.400 kr. i godtgørelse osv.

Godtgørelsen for arbejdet, kan reduceres:

- Med værdien af eksisterende installationer (f.eks. det eksisterende køkken)
- Hvis udgifterne til håndværker eller materialer skønnes at være for høje

Du kan ikke modtage godtgørelse for følgende udgifter:

- Arbejder uden moms
- Særligt energiforbrugende installationer (f.eks. et spa-bad)

Du må gerne selv udføre arbejderne i forbindelse med din forbedring, men du kan ikke modtage godtgørelse for dette.

Eksempel på beregning af godtgørelse

Forbedring af et badeværelse	
Afholdte og dokumenterede udgifter	65.000 kr.
Reduktion	
Værdien af eksisterende badeværelse	-5.000 kr.
Særligt energiforbrugende installationer (spa bad)	-6.500 kr.
For høje udgifter til håndværker	-3.000 kr.
<b>Godtgørelse i alt</b>	<b>50.500 kr.</b>

## INDIVIDUEL MODERNISERING

På afdelingsmødet i din boligafdeling kan I beslutte, at I vil foretage en modernisering i jeres afdeling. Det kan være, at I beslutter, at hele afdelingen skal have altaner, nye køkkener eller nyt bad. Individuel modernisering betyder, at det er op til den enkelte beboer, hvornår moderniseringen skal foretages. Dermed kan du vælge moderniseringen fra, hvis det ikke er noget du ønsker i din bolig. Det kan dog også besluttes på afdelingsmødet, at en modernisering skal foretages i alle boligerne i afdelingen.



1. Det er din afdeling, som finansierer moderniseringen. De beboere, som siger ja til moderniseringen, betaler gennem en lejeforhøjelse på 10-30 år.
2. Hvis du fraflytter din bolig, er det den nye lejer, der betaler huslejeforøgelsen perioden ud.
3. Moderniseringen kan finansieres ved et almindeligt realkreditlån, hvis der kan lånes i ejendommen. Din afdelingsbestyrelse kan også ansøge organisationsbestyrelsen om, at bruge egen trækningsret i Landsbyggefonden til at finansiere forbedringerne.

## INSTALLATIONSRET

Installationsretten er din mulighed for at lave nye installationer i din bolig. Det kan være, du vil installere en opvaskemaskine, en vaskemaskine eller en ny emhætte. Det eneste, det kræver, er, at installationen er lovlig og kan lade sig gøre rent praktisk. Installationen er din personlige ejendom, derfor kan du også tage den med dig igen, når du flytter.

### 4 REGLER FOR INSTALLATIONSRETEN

1. Du har ret til at udføre installationer i din bolig, hvis du f.eks. vil have hårde hvidevare, der ikke var en del af boligen da du flyttede ind. Det er dog en forudsætning, at installationen er lovlig og kan lade sig gøre rent praktisk, mht. afløb og el-kapacitet i din bolig.
2. Installationsretten gælder alle hårde hvidevarer, telefonstik, stik til computer, tv-antenne og parabol. Opsætning af tv-antenne og parabol skal dog ske efter anvisninger fra AKB, København.
3. Installationen giver ikke ret til godtgørelse, hvis du fraflytter. Til gengæld er den din personlige ejendom, og du kan tage den med dig, når du fraflytter.
4. Dit ejendoms- eller lokalkontor kan kræve, at du reetablerer der hvor installationen har stået, når du fraflytter. De kan også kræve et depositum, som sikkerhed for, at reetableringen sker.

## HAR DU FÅET BLOD PÅ TANDEN?

Så kan du bede dir ejendomskontor om et ansøgningsskema eller du kan selv finde det på [www.akb-kbh.dk/ansøgning](http://www.akb-kbh.dk/ansøgning). Ansøgningen sendes til dit ejendomskontor med post eller på e-mail. God fornøjelse!

(Kilde: Håndbog om almene boliger)



## TIL DIG DER FLYTTER UD

Når du skal fraflytte din bolig er der en række forhold du skal være opmærksom på. Du skal blandt andet have lavet et fraflytningssyn og en endelig flytteafregning med din afdeling. I huset her under kan du få overblik over de vigtigste ting vedrørende din fraflytning.



### OPSIGELSE

Hvis du ønsker at opsiges din bolig, skal du aflevere en skriftlig opsigelse til KAB, hvor både du og eventuel samlever skal skrive under. Da det er KAB, som administrerer alle boligerne i AKB, København, er det dem, der varetager opsigelse og genudlejning af din bolig. KAB sender dig en bekræftelse, når de har modtaget din opsigelse.

Du har 3 måneders opsigelse til den første hverdag i måneden. KAB skal modtage din opsigelse senest den første hverdag i måneden inden kl 12.00. Hvis du ønsker at flytte, inden der er gået 3 måneder så skriv datoen på opsigelsen. Så forsøger KAB at genudleje din bolig hurtigst muligt.

Opsiger du lejemålet for et dødsbo, bedes du sende en kopi af skifteretsattesten med din opsigelse.

I opsigelsesperioden har du pligt til at fremvise din bolig til boligsøgende. KAB kontakter dig i god tid, så I kan aftale en dato for, hvornår fremvisningerne skal finde sted

### FRAFLYTNINGSSYN

Når du har opsagt din bolig og skal fraflytte, skal en fra ejendomskontoret syne din bolig. Synsmedarbejderen skal tjekke, at boligen ikke er misligholdt og finde ud af, hvilke arbejder der skal udføres, inden den nye beboer kan flytte ind.

Når din bolig er blevet synet, udarbejdes en synsrapport, som opgør, hvad der skal betales af dig, som fraflytter, og hvad der skal betales af afdelingen. Senest to uger efter synet, modtager du et overslag over din flytteafregning.



## DEN ENDELIGE FLYTTEAFREGNING

3-4 uger efter, at du er flyttet, modtager du den endelige flytteafregning. Det er en opgørelse over, hvad du samlet set skylder. Det gælder både hvis der har været håndværkere til at istandsætte din bolig, eller hvis du skylder noget for vand og el. Dette fratrækkes evt. forudbetalt husleje eller depositum, som du har betalt da, du flyttede ind.

## HVORNÅR ER DER TALE OM MISLIGHOLDELSE?

Hvis boligen skal istandsættes efter misligholdelse, er det altid lejeren, der betaler. Misligholdelse forekommer, hvis boligen eller dele af boligen er skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforvarlig adfærd.

Manglende vedligeholdelse medfører derfor ikke nødvendigvis misligholdelse, da det er et krav, at der skal kunne påvises forringelse eller skade på boligen. Men boligen skal alligevel vedligeholdes så ofte, at den ikke forringes ud over almindelig slid og ælde.

## VEDLIGEHOEDELSESORDNINGER

Der er forskel på, hvad du skal gøre, når du fraflytter alt efter, hvilken type vedligeholdelsesordning I har i din afdeling. De fleste af AKB, Københavns afdelinger har valgt at have B-ordning. Hvis du er i tvivl, så spørg din afdelingsbestyrelse.

### B-ORDNING - HVIS DU BOR I ET ALMENT LEJEMÅL

Når du har B-ordning, er det afdelingen, som sørger for, at din bolig bliver vedligeholdt i bo-perioden. Udgifterne bliver betalt gennem en vedligeholdelseskonto, som du betaler til gennem din husleje. Du kan når som helst vælge, at bruge af din vedligeholdelseskonto indtil den dag, du opsiger lejemålet. Når du har B-ordning, skal din bolig ikke istandsættes, når du fraflytter.

### A-ORDNING - HVIS DU BOR I EN PLEJEBOLIG

Når du har A-ordning, er det dig, som betaler alle udgifter til vedligeholdelse af boligen. Når du flytter, skal du aflevere din bolig normalistandsat. Det vil sige, at du skal foretage nødvendig hvidtning, maling og tapetsering af lofter og vægge. Afdelingen overtager dog gradvist udgifterne til istandsættelsen ved fraflytning over en periode på 10 år.

### A-ORDNING MED NI-BELØB - HVIS DU BOR I ALMENBOLIG+

Når du har A-ordning med NI-beløb, modtager du et beløb til ny istandsættelse, når du flytter ind i din bolig. Når du fraflytter, skal du betale NI-beløbet. Afdelingen overtager dog gradvist udgiften til dette over en periode på 10 år.

## BOLIGGARANTIBEVIS?

Med et boliggarantibevis kan du vende tilbage til en tilsvarende bolig inden for 3 år, hvis du skulle fortryde din fraflytning. Kontakt KAB, hvis du vil vide mere om boliggarantibeviset.





## TIL DIG DER FLYTTER IND

Velkommen i AKB, København. Du er nu AKB, Københavner. I AKB, København synes vi, det er vigtigt, at din bolig passer godt til dig. Derfor har vi gjort det nemt for dig at få overblik over dine muligheder for at lave ændringer i din bolig.

Du kan blandt andet forbedre din bolig ved at benytte dig af råderetten. Du kan også forbedre din afdeling gennem beboerdemokratiet. Hvis du har en idé til noget, der mangler, kan du tage det op på afdelingsmødet. I AKB, København er det nemlig beboerne, der bestemmer fremtiden. Begge dele kan du finde flere oplysninger om i AKB-KBH Håndbogen.

Her er, hvad der sker, når du flytter ind i AKB, København:

- Når du har fået en lejekontrakt, skal den underskrives, og sendes til KABs administration. Det er dem, der står for udlejning og husleje i AKB, København.
- Du får udleveret nøglerne på dit nye ejendomskontor, den dag du flytter ind.
- Når du flytter ind, skal du lave et indflytningssyn med en fra ejendomskontoret
- Du har to uger fra indflytningsdatoen til at notere fejl og mangler, som I har overset ved indflytningssynet
- Din afdelingsbestyrelse kan fortælle dig om særlige forhold og regler i din afdeling

## INDFLYTNINGSSYN

Når du flytter ind i din bolig, skal du sammen med en fra ejendomskontoret gennemgå boligen. Ejendomskontoret udarbejder en indflytningsrapport, hvor det noteres, hvis der er fejl og mangler i boligen. Så er du sikker på, ikke at skulle betale for udbedring af dem, hvis du på et tidspunkt flytter igen. Indflytningsrapporten skal underskrives af dig og synsmedarbejderen.

## HUSLEJE

Du modtager din første huslejeopkrævning sammen med din kontrakt. Du kan betale girokortet på posthuset, i din bank eller via netbank. Du kan også tilmelde dig betalingservice, som automatisk trækker din husleje hver måned. Så er du sikker på at du altid får betalt din husleje i tide. Det fremgår af girokortet, hvordan du tilmelder dig betalingservice.

Da det er KAB der står for administrationen i AKB, København, er det også dem du modtager huslejeopkrævninger fra. Det er derfor også KAB du skal kontakte hvis du har spørgsmål omkring din husleje. Du kan ringe til KAB på 33 63 10 00 eller gå ind på hjemmesiden [www.kab-bolig.dk](http://www.kab-bolig.dk).



## MULIGHEDER I BOLIGEN

### FREMLEJ DIN BOLIG

Du kan fremleje din bolig, hvis du f.eks. midlertidigt har fået et job i udlandet. Fremlejen må højst vare to år, og det er stadig dig, der er ansvarlig for boligen i den periode, hvor du lejer den ud. Det vil sige, at det er dig, der hæfter for eventuel misligholdelse og manglende betaling.

Da det er KAB, som står for udlejningen af AKB, Københavns boliger, er det også dem, der står for alt vedrørende fremleje af din bolig. Kontakt KAB for at få flere oplysninger om mulighederne for fremleje. Du kan ringe til KAB på 33 63 10 00 eller finde oplysninger på [www.kab-bolig.dk](http://www.kab-bolig.dk).

### BOLIGBYTTE

Hvis din bolig ikke længere passer til dine behov, kan du bytte bolig, med en anden beboer i en almen boligorganisation eller en privat udlejningsejendom. Der er et krav, at du har boet i din bolig i 3 år, før du må bytte.

Da det er KAB der står for administrationen af AKB, Københavns boliger, er det også dem, der skal godkende din boligbytning. Du kan læse mere om, hvordan du ansøger på [www.kab-bolig.dk](http://www.kab-bolig.dk). Her kan du også se, hvordan du søger efter beboere, som du kan bytte bolig med.

