

Forslag til afdelingsmøde

Afd. 20 Niels Ebbesens Gård

Afholdes den 03-05-2023



Frist for udsendelse af forslag den 26-04-2023

Forslag til afstemning

Råderetskataloget

TIL ORIENTERING

FORSLAG 1

Der stilles forslag om at afdelingsmødet tillader at hver enkelt beboer har mulighed for at tage initiativ til:

- **Redskabsskur (Rækkehusene)**
Etablering af op til 2 småbygninger.
Mål: Max 7 m² pr. bygning, højde max 2,5 m over terræn.
Placering: Min 2,5 m fra andre bygninger/hus.
Materialer: trykimprægneret træ/vedligeholdelsesfrie brædder (Ivar plank, komposit eller lign).
Farve/vedligeholdelse: RAL 7015/NCS S 5000N (lysskifergrå) RAL 7016/NCS S7502B (antracitgrå)
Se vedligeholdelsesreglementet under afsnit 6.3 Udvendigt træværk.
- **Stikkontakt**
Installation af udendørs stikkontakt.
Bemærk: Arbejdet skal udføres af autoriseret elinstallatør.
- **Vandhane (Rækkehusene)**
Etablering af udendørs vandhane.
Bemærk: Arbejdet skal udføres af en autoriseret vvs-installatør.
Bemærk: Vandhanen skal være frostsikker og med returventil.

Alle ovenstående initiativer er blivende (bliver en del af lejemålet fremadrettet), giver godtgørelse og giver lejemålet en merleje til vedligeholdelse.

FORSLAG 2

Der stilles forslag om at afdelingsmødet tillader at hver enkelt beboer i rækkehusene har mulighed for at tage initiativ til:

- **Belægning (Rækkehusene)**
Etablering af belægningssten
Type: Grå herregårdssten i målene 14x21 cm. eller tilsvarende. Løs granitbelægning eller lign. kan lægges i forhaven.
Placering: I for- og baghave. Maksimalt 50 % af boligens samlede udenomsareal.
Bemærk: Hvis der etableres terrasse ind mod huset, skal der jf. bygningsreglementet etableres niveaufri adgang. Regnvand fra belagte arealer skal altid ledes væk fra huset, og bortledes i egen have.

Initiativet er blivende (bliver en del af lejemålet fremadrettet) og giver lejemålet en merleje til vedligeholdelse.

FORSLAG 3

Der stilles forslag om at afdelingsmødet tillader at hver enkelt beboer i etageboligerne har mulighed for at tage initiativ til:

- **Dørkrog og hasp på altanen**
Etablering af dørkrog og -hasp til altandøren.
Opsætning af dørkrog på altanen skal ske i betonvæg på altan.

Initiativet er blivende (bliver en del af lejemålet fremadrettet).

FORSLAG 4

Der stilles forslag om at afdelingsmødet tillader at hver enkelt beboer i enten rækkehuse eller etageboligerne har mulighed for at tage initiativ til:

- **Cykelstativ (Rækkehusene)**
Opsætning af cykelstativ
- **Drivhus (Rækkehusene)**
Opsætning af drivhus
Etablering af op til 2 småbygninger
Mål: * Max 10 m² pr. bygning, højde max 2,5 m over terræn
Placering * Min 2,5 m fra andre bygninger på grunden
Afstand til skel: Mindre end 2,5 m, hvis højden ikke overstiger 1,8 m
- **Espalier**
Opsætning af espalier
- **Flagstang (Rækkehusene)**
Opsætning af flagstang
Maksimal højde er 7 meter.
- **Glas på altansider**
Montering af plexiglas på altanens indvendige sider.
Materiale: Klar glas
Mål: Maks. Højde er til altanens håndliste på rækværket.
Bemærk: Der må ikke bores i betonen/facaden.
- **Havelåge (Rækkehusene)**
Etablering af havelåge
- **Højbed**
Opsætning af højbed
- **Legehus, gyngestativ, hundehus og lign. (Rækkehusene)**
Opsætning af legehus og lign. i egen have.
- **Markise (Rækkehusene)**
Opsætning af manuel eller elektronisk markise
Bemærk: Arbejdet skal udføres af en autoriseret elinstallatør

- **Pergola (Rækkehusene)**
Opsætning af pergola
- **Redskabsskur (Rækkehusene)**
Etablering af op til 2 småbygninger.
Mål: Max 7 m² pr. bygning, højde max 2,5 m over terræn.
Placering: Min 2,5 m fra andre bygninger/hus.
Farve: RAL 7015/NCS S 5000N (lys skifergrå), RAL 7016/NCS S7502B (antracitgrå), Sort NCS S 9000N.
- **Trampolin (Rækkehusene)**
Etablering af nedgravet trampolin
- **Træterrasse (Rækkehusene)**
Etablering af træterrasse
- **Udendørsbelysning**
Installation af udendørsbelysning
Bemærk: Arbejdet skal udføres af en autoriseret elinstallatør
- **Vandtønde (Rækkehusene)**
Etablering af tønde til opsamling af regnvand

Alle ovenstående initiativer er med reetablering (skal medtages af fraflytter).

FORSLAG 5

Der stilles forslag om at afdelingens oprindelige køkkener moderniseres ved fraflytning:

- **Modernisering af køkken ved lejerskifte**
Afdelingens oprindelige køkkener moderniseres ifm. lejerskifte.

Arbejde	Afskrivningsperiode	Maksimal huslejestigning kr. pr. måned	Maksimal pris for moderniseringen
Modernisering af køkken (rækkehuse)	15 år	809 kr.	120.000 kr.
Modernisering af køkken (etageejendom)	15 år	545 kr.	80.000 kr.

Moderniseringen betales via huslejen i afskrivningsperioden på 15 år og det maksimale beløb for moderniseringen er angivet i ovenstående tabel. Følgearbejder som moderniseringen giver anledning til at udføre fx VVS og EL, finansieres af afdelingens henlæggelser hertil.

Vedligeholdelsesreglementet

Afdelingsmødet fastsætter om beboere eller afdelingen vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen. Dette fremgår af vedligeholdelsesreglementets afsnit 6, og nedenstående forslag omhandler dette. Nedenstående forslag bygger på

afdelingen opdaterede vedligeholdelsesreglement for B-ordning, der ønskes gældende fra 3. maj 2023 efter afstemningens udfald.

FORSLAG 6

I vedligeholdelsesreglementet afsnit 6.2 vedr. Renholdelse og vedligeholdelse af adgangsveje m.v. stilles der forslag om at tilføje følgende punkter:

- Afdelingen renholder fællesarealer og adgangsveje ind til kantstenen og foran opgangs-/indgangspartierne i etageboligerne. Forpligtelsen gælder også snerydning og glatførebekæmpelse.
- I rækkehusene er du som beboer forpligtet til at renholde herunder fejning og fjernelse af ukrudt på eget fortov og ved adgang til boligen helt ind til hoveddør, affaldsbeholdere samt postkasse. Forpligtelsen gælder også snerydning og glatførebekæmpelse på eget indgangsareal.

Disse punkter erstatter tidligere reglements formulering:

Renholdelse m.v.

- Beboere i afdelingens huse har pligt til at holde gade og fortov rene. Servicecentret foretager al snerydning og glatførebekæmpelse foran husene.

FORSLAG 7

I vedligeholdelsesreglementet afsnit 6.3 vedr. vedligeholdelse af udvendigt træværk stilles der forslag om at tilføje følgende punkter:

- Afdelingen har vedligeholdelsen af udvendigt træværk på afdelingens fællesarealer og træværk på selve ejendommen/rækkehusene.
- Hegn til naboskel (havens sider) skal fremstå som et plankeværk i rått træ uden bevoksning. Plankeværket til naboskel vedligeholdes af beboeren med algerens og klar olie hver 7. år første gang i 2023. Materialer og olie stilles til rådighed af afdelingen. Arbejdet skal udføres i de pågældende år i perioden maj til oktober.
- På boligernes altaner er der opsat lameller. Disse vedligeholdes af afdelingen.
- Altanernes håndliste i træ vedligeholdes af dig som beboer med afvask og aftørring. Disse er af vedligeholdelsesfrit rått træ.
- Du er som beboer forpligtet til at vedligeholde alle godkendte og blivende råderetsarbejder fx skure mfl. vedligeholdes med maling/oliering minimum hvert 7. år. Vedligeholdelsen indebærer at du selv indkøber maling til formålet efter de tilladte farver i afdelingen og udfører arbejdet. Du skal til enhver tid følge producentens/produktets forskrifter for vedligeholdelse. Arbejdet skal udføres i perioden maj til oktober. Tilladte farver er: RAL 7015/NCS S 5000N (lysskifergrå), RAL 7016/NCS S7502B (antracitgrå), Sort NCS S 9000N eller klar/rått træ uden farve.

FORSLAG 8

I vedligeholdelsesreglementet afsnit 6.4 vedr. Haver, altaner m.v. stilles der forslag om at tilføje følgende punkter:

- Det påhviler den enkelte beboer at holde haven og altanen i pæn, ryddelig og årstidssvarende stand, herunder løbende fjernelse af ukrudt eller nedfald. Haverne og altanerne skal fremtræde velholdte således, at de ikke skæmmes kvarteret.
- Grene fra planter, træer og buske skal holdes klippede, så de ikke vokser ind i bygningen, på taget, tagrender eller over til naboen eller over-/underboen.

- I afdelingens rækkehuse er der hegn i naboskel. Hegnet i havens ende ud mod skel har bevoksning med efeu, der skal klippes min. 1 gang årligt af dig på havens indvendige side.
- Beplantning, der kan forårsage skade på boligforeningens hegn, bygninger eller stier, kan forlanges beskåret eller fældet. Det er således ikke tilladt med bevoksning som efeu, vedbend, vin og lignende på ejendommens facademure mv.
- Tildækning af og beplantning op ad dæksel til samlebrønd skal undgås, af hensyn til eventuel rensning af kloakledning. Merudgifter i forbindelse med åbning forårsaget af tildækning/ beplantning tilfalder beboeren.
- I baghaven må træer og buske ikke overstige 4 meter i højden. Der må ikke plantes hestekastanje, ahorn, elm, poppel, eg, bøg, lind, ask og lignende typer. Planter frugttræer, skal det være dværgtræer.
- 0-1,5 m fra hegn: Beplantning, der er højere end huset eller over 3 m i højden, kan, hvis det generer naboer og/eller genboer, forlanges beskåret til 4 m.
- Over 1,5 m fra hegn: Beplantning, der er højere end 4 m, kan, hvis det generer naboer og/eller genboer.
- Nyplantning af træer i haven skal være dværgtræer bl.a. af hensyn til skyggedominans.
- Altaner vedligeholdes af dig med støvsugning og afvaskning. Altanen må ikke spules, da overskydende vand flader ned til de underliggende altaner.
- Vinduer pudses af dig efter behov og minimum 2 gange årligt.
- Boligernes franske altaner vedligeholdes af afdelingen.

Disse punkter erstatter tidligere reglements formulering:

- Det påhviler ligeledes den enkelte beboer at holde haven i pæn og ryddelig stand. Træer og buske skal holdes klippede, så de ikke vokser ind over nabogrunden og må i modsat fald fjernes af naboen.

FORSLAG 9

I vedligeholdelsesreglementet afsnit 6.5 vedr. Trappevask stilles der forslag om at tilføje følgende punkter:

- Ved husdyrhold er det dyreejeren, der sørger for ekstra rengøring af trappeopgangen, hvis tilsmudsning af denne skyldtes dyrets adfærd og færden.
- Afdelingen renholder af trappe, indgangsparti og repos hver 14. dag i vinterhalvår og 1 gang pr. måned i sommerhalvår. Arbejdet udføres af eksternt rengøringsfirma.

FORSLAG 10

I vedligeholdelsesreglementet afsnit 7.1 vedr. indvendig vedligeholdelse stilles der forslag om at tilføje følgende punkter:

Lofter	
Gips, puds, beton el.lign.	Farve: Hvid ral 9010
Rør og radiatorer	
Generelt	Farve: Hvid ral 9010.
Træværk	
Paneler, gerigter, dørkarme, skabsgavle	Farve: Hvid ral 9010.
Skabs- og køkkenlåger	Farve: Alle farver
Behandlede døre	Farver: Hvid ral 9010.
Vinduer	
Karme, rammer og bundplader	Vedligeholdes med afvask og aftørring.
Bundplader er oprindeligt terrazzo men udskiftes med laminat løbende.	
Gardiner, persienner m.v.	Det er tilladt at bore små huller i vinduets ramme.
Gulve	

Gulvtyper i afdelingen	I forbindelse med gulvbehandling er det muligt at få monteret fejlister i træ langs væggene. Disse vedligeholdes med maling i farven ral 9010.
Vægge	Du må male vægge i alle farver

FORSLAG 11

Der stilles forslag om at afdelingen pr. 1. januar 2024 vedligeholdes efter en A-ordning, og at vedlagte vedligeholdelsesreglement for A-ordning er gældende fra 1. januar 2024.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Hvad betyder forslaget for din økonomi?

Forslaget indebærer en årlig nedsættelse af din husleje på gennemsnitligt 12 kr. pr. m² pr. år. Og en gennemsnitlig nedsættelse af din husleje på 72 kr. pr. måned og 889 kr. pr. år.

Det betyder, at du **sparer**:

624 kr. pr år, hvis din bolig er på 51 m² - svarende til 52 kr. pr. måned

732 kr. pr år, hvis din bolig er på 62 m² - svarende til 61 kr. pr. måned

816 kr. pr år, hvis din bolig er på 70 m² - svarende til 68 kr. pr. måned

864 kr. pr år, hvis din bolig er på 76 m² - svarende til 72 kr. pr. måned

1008 kr. pr år, hvis din bolig er på 85 m² - svarende til 84 kr. pr. måned

996 kr. pr år, hvis din bolig er på 87 m² - svarende til 83 kr. pr. måned

Hvad er A- og B-ordning?

Der findes to slags vedligeholdelsesordninger. Det man kalder en B-ordning, som afdelingen har i dag og det man kalder en A-ordning. Her er de to ordninger beskrevet:

B-ordning – som gælder i din bolig i dag

- Boligen er ikke istandsat ved indflytning
- Du indbetaler hver måned et beløb til boligens vedligeholdelseskonto (28 kr. pr. m² pr. år). Indbetalingen er obligatorisk.
- Du kan kun benytte pengene på vedligeholdelseskontoen til maling/hvidtning, tapetsering og gulvbehandling. Alt andet er i henhold til almenlejeloven ikke tilladt.
- Når du opsiger din bolig, kan du ikke længere bruge pengene på vedligeholdelseskontoen.
- Den nye beboer flytter ind samme dag, som du flytter ud. Og må leve med at eventuelle genoprettelse af misligholdelse i boligen finder sted i de første 14 dage.
- Du betaler eventuel misligholdelse af din bolig ved fraflytning.
- Du tager initiativ til at vedligeholde din bolig i din boperiode via vedligeholdelseskontoens midler.

A-ordning – som afdelingsmødet skal tage stilling til på afdelingsmødet

- Boligens vægge og lofter er istandsat ved indflytning
- Du indbetaler ikke til en vedligeholdelseskonto
- Når du flytter ind i en A-ordning overtager din afdeling gradvist betalingen for normalistandsættelse, når du flytter. Det betyder, at når du har boet i din bolig i 8 år og 4 måneder, har afdelingen overtaget den fulde udgift til at sætte boligen i stand ved din fraflytning. Efter 8 år og 4 måneders botid kan du altså flytte uden omkostninger til istandsættelse.
- Du skal dog betale for eventuel misligholdelse af din bolig
- Du tager initiativ til at vedligeholde din bolig i din boperiode for egne midler.

Argumenter for at skifte vedligeholdelsesordning til A-ordning

B-ordningen har tidligere været en rigtig god ordning, både for dig som lejer og for boligforeningen. Men ordningen er ikke længere så attraktiv.

Det skyldes,

- at ordningen i dag kan bruges til *færre typer af vedligeholdelsesarbejder* end tidligere. Tidligere havde vi den "udvidede brug af vedligeholdelseskonto", som betød, at der kunne købes skabe, bordplader mv. for pengene på vedligeholdelseskontoen. Det er ikke længere tilladt. Vedligeholdelseskontoen blev ligeledes tidligere benyttet til indkøb af vinyl og linoleum. Det er heller ikke muligt længere.
- at i en bolig med B-ordning sker *ind- og fraflytning samme dag*. Det giver en række problemer og mange indflyttere får en dårlig oplevelse, når de overtager en bolig, der hverken er rengjort eller istandsat.
- at vi oplever tilfælde, hvor boligen ikke kan indflyttes, hvilket medfører et tab for afdelingen
- at vi oplever at midlerne på boligens vedligeholdelseskonto ikke afspejler boligens stand. Flere flytter ind i boliger der trænger til vedligeholdelse, uden at der er de nødvendige midler hertil.
- at i det øjeblik du opsiges din bolig med en B-ordning, bliver *vedligeholdelseskontoen låst* og du kan ikke længere bruge de penge, der står på den. Det er vores erfaring, at mange fraflyttere ønsker at foretage gulvslibning, når de har tømt deres bolig. Men på det tidspunkt har fraflytter ikke længere adgang til pengene på vedligeholdelseskontoen og vil derfor selv skulle betale for en evt. gulvafslibning. I princippet betyder det, at fraflytter betaler dobbelt for afslibningen ved først at indbetale til vedligeholdelseskontoen og derefter af egen lomme.
- Der er ingen forskel mellem A- og B-ordning ift. misligholdelse. Fraflytter skal uanset A- eller B-ordning betale for fejlagtig vedligeholdelse, fejlagtig brug og uforsvarlig adfærd.

I en A-ordning

- Flytter du ind i en bolig, der er istandsat og rengjort.
- Bestemmer du selv, hvor mange penge du ønsker at sætte til side til vedligeholdelse af boligen (egen opsparing).
- Bestemmer du selv, hvordan og til hvilke arbejder du ønsker at bruge din egen opsparing
- Kan du efter 8 år og 4 mdr. flytte ud af boligen uden at skulle betale for istandsættelse
- Når man flytter ind i en A-ordningsbolig, skal man fraflytte 14 dage før, da boligen skal istandsættes og fejl og mangler skal udbedres. Men det gælder ikke dig som i dag bor i en B-ordningsbolig.

- Sidst men ikke mindst opnår du som lejer en besparelse på den samlede husleje på gennemsnitligt 12 kr. pr m² pr. år eller i gennemsnit 889 kr. pr. år ved at gå fra en B-ordning til en A-ordning.

Med udgangspunkt i disse forhold foreslår vi, at din afdeling overgår fra B-ordning til A-ordning.

Spørgsmål og svar

Når jeg skal flytte fra min bolig, som er overgået til A-ordning, skal jeg så betale for istandsættelse af den?

Nej. Den særlige overgangsordning for nuværende beboere betyder, at du ikke skal betale for normalistandsættelse af din nuværende bolig, når du flytter fra den, kun i tilfælde af eventuel misligholdelse. Misligholdelse skal du betale for, uanset om du bor i en A- eller B-ordning.

Hvad sker der med min vedligeholdelseskonto, hvis min afdeling overgår til A-ordning?

Overgår din afdeling til en A-ordning, beholder du boligens vedligeholdelseskonto, så længe du bor i din nuværende bolig. Du skal ikke længere indbetale til den, men så længe du bor i boligen, kan du bruge af det beløb, som står på vedligeholdelseskontoen til maling/hvidtning, tapetsering og gulvbehandling.

Er en B-ordning ikke billigere end en A-ordning?

Nej. Vores beregninger viser, at din husleje kan nedsættes ved at afdelingen overgår til en A-ordning i stedet for en B-ordning. I stedet for at du kan bruge af vedligeholdelseskontoen, skal du dog selv sætte penge til side til vedligeholdelse i din botid.

Hvorfor falder min husleje ikke med hele det beløb jeg i dag indbetaler til B-ordningen?

Når en afdeling overgår til en A-ordning, får afdelingen flere udgifter til boligernes vedligeholdelse. Derfor skal en del af det beløb, du indtil nu har indbetalt til din vedligeholdelseskonto i stedet betales til afdelingens vedligeholdelse fremover.