

Forslag til afdelingsmøde

Afd. 08 Marselisgård

Afholdes den 17-05-2023



Frist for udsendelse af forslag den 10-05-2023

Forslag til afstemning

Råderetskataloget

TIL ALLES ORIENTERING

I råderetskataloget under afsnittet Kollektiv Råderet (side x) udgår tilvalgsmuligheden for køkkenmoderniseringer:

Tilvalg: I forbindelse med modernisering af køkken er det muligt at tilvælge følgende arbejder;

- Nedtagning af bærende vægge.
Bemærk: Der stilles krav om ingeniørberegninger.

FORSLAG 1

Der stilles forslag om...

At det fremover er tilladt at opsætte:

- **Udendørs stikkontakt på altanen**
Gælder kun gadealtaner.
Bemærk: Arbejdet skal udføres af autoriseret El-installatør.

Arbejdet giver godtgørelse, medfører en merleje til vedligehold og fornyelse, og er uden reetablering (bliver en del af boligen fremover).

FORSLAG 2

Der stilles forslag om...

At det fremover er tilladt at opsætte:

- **Altankasser, vægkrukker på altan**
Det er tilladt at opsætte altankasser og lign. der fastmonteres i murværk.
Gælder kun altaner på gadesiden.
Bemærk: Skal fastmonteres forsvarligt og sidde på indvendig side af altanen.
- **Net på altan**
Opsætning af net på altan.

Arbejdet er med reetableringspligt, så skal nedtages inden fraflytning.

FORSLAG 3

Der stilles forslag om...

At fra 1. januar 2024 vil afdelingen iværksætte en modernisering af køkkener der er mere end 20 år gamle:

- **Modernisering af køkken ifm. lejerskifte**
Køkkener der er mere end 20 år gammel moderniseres ved fraflytning.
AAB's leverandører vælges.

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

Vedligeholdelsesreglementet

TIL ALLES ORIENTERING

I vedligeholdelsesreglementet ændres formuleringen om falck-ordning og 24/7 vagten til. Ordningen er uændret.

Falck-abonnement

3.11 Du kan se om afdelingen er tilmeldt AAB's Falck-abonnement på AAB's hjemmeside www.aabnet.dk.

Akut assistance

3.13 Du kan kontakte AAB døgnet rundt, hvis der opstår akut behov for assistance, rørbrud, tilstoppet kloak, strømsvigt eller lignende. Uden for AAB's åbningstid skal du ringe til 24/7-vagten på 89 319 24 7. For opdaterede kontaktoplysninger se www.aabnet.dk.

Afdelingens tidligere formulering var:

Behov for akut assistance udenfor AAB's åbningstid

- Afdelingen er ikke tilsluttet nogen vagtordning, såfremt du har behov for akut assistance, rørbrud, tilstoppet kloak, strømsvigt eller lignende, skal du kontakte din afdelingsbestyrelse, der kan tilkalde nødvendig assistance.
- Kontaktplan for afdelingsbestyrelsen.

Falck nøgleservice.

- Afdelingen er med i AAB's Falck abonnement, der også omfatter låsesmed, hvis uheldet er ude.
- Med nøgleordningen kan du som husstandsmedlem gratis via Falck rekvirere en låsesmed mod legitimering.
- Se nærmere på AAB's hjemmeside.

FORSLAG 4

Der stilles forslag om...

I vedligeholdelsesreglementet afsnit 6.4 Altaner m.v. tilføjes følgende punkter:

6.4 Altaner m.v.

- Det påhviler den enkelte beboer at holde altanen i pæn og ryddelig stand. Altanerne skal fremtræde velholdte således, at de ikke skæmmer kvarteret.
- Grene fra planter skal holdes klippede, så de ikke vokser ind i bygningen, på taget, tagrender eller over naboen.
- Beplantning, der kan forårsage skade på boligforeningens murværk og bygninger kan forlanges beskåret. Det er således ikke tilladt med bevoksning som efeu, vedbend, vin og lignende på facademure mv.
- Altanernes malbare overflader vedligeholdes af afdelingen.
- Udvendig vinduespudsning påhviler dig som beboer at udføre. Alle vinduer er indadgående.

FORSLAG 5

Der stilles forslag om...

I vedligeholdelsesreglementet uddybes formuleringen ang. trappevask (samme ordning som vi har i dag)

Trappevask

- Afdelingen renholder af trappe, indgangsparti, fællesvaskeri og repos. Arbejdet udføres af eksternt rengøringsfirma. Trappevasken udføres: 2 gange pr. måned i perioden 1. november – 1. april og 1 gang pr. måned i perioden 1. april – 1. november
- Kældergange renholdes også af afdelingen.

Tidligere formulering var:

Renholdelse af adgangsveje m.v.

Afdelingen betaler for trappevask over huslejen.

FORSLAG 6

Der stilles forslag om...

I det opdaterede vedligeholdelsesreglement er der opsat et skema som vejledning til indvendig vedligeholdelse af afdelingens boliger, se afsnit 7. Vedligeholdelsesvejledning.

Hertil stilles der forslag om...

Løfter	
Gips, puds, beton el.lign.	Farve: Hvid fx ral 9010.
Entré, stue og værelser	
Vægge: Spartlet, malet eller tapet, rutex eller glasvæv	1. Vedligeholdes med afvask, udspartling, afslibning og maling i minimum glans 5-10.
Køkken	
Vægge: Spartlet, malet eller tapet, rutex eller glasvæv Fliser	1. Vedligeholdes med afvask, udspartling, afslibning og maling i glans 25 eller 40. 2. Vedligeholdes med afvask og aftørring.
Badeværelse og toilet	
Fliser	1. Vedligeholdes med afvask og evt. afkalkning. 2. Du må bore huller i badeværelsesvæggen, og i videst muligt omfang i fugerne, dog ikke i vådrumszonen (bruseområde). Ved fraflytning skal huller lukkes med vådrumssilikone.
Rør og radiatorer	
Generelt	Farve: Hvid ral 9010.
Træværk	
Paneler, gerigter, dørkarme, skabsgavle	Farver: Hvid ral 9010 og lys grå 7035
Behandlede døre	Sprøjtemales eller penselmales i glans 40 eller 50. Farver: Hvid ral 9010 og lys grå 7035
Vinduer	
Gardiner, persienner m.v.	Det er tilladt at bore små huller i vinduets ramme. Efter nedtagning lukkes huller med akrylfugemasse
Farvevalg	
Vægge	1. Du må male vægge i alle farver.

Afdelingens tidligere formulering var:

Vejledning til vedligeholdelse af bygningsdele

- Plastvinduer renholdes ved afvaskning med malergrundrens.
- Det er ikke tilladt at male vinduerne.
- Det er tilladt at montere gardiner eller persienner med mindre skruer i plast-profilerne. Efter nedtagning lukkes huller med akrylfugemasse.
- Vægge vedligeholdes med enten tapet, Rutex eller glasvæv samt maling.
- Fliser i køkken og på badeværelse må males i lyse nuancer.

FORSLAG 7

Der stilles forslag om...

Valg af vedligeholdelsesordning

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

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Hvad betyder forslaget for din økonomi?

Forslaget indebærer en årlig nedsættelse af din husleje på gennemsnitligt 103 kr. pr. m² pr. år **svarende til et fald på 2,9 %**.

Det betyder, at du **sparer**:

- 852 kr. pr år, hvis du bor i en 1-rums bolig på 47 m² - svarende til 71 kr. pr. måned
- 1.116 kr. pr. år, hvis du bor i en 2-rums bolig på 64 m² – svarende til 93 kr. pr. måned
- 1.308 kr. pr år, hvis du bor i en 3-rums bolig på 77 m² - svarende til 109 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 (31 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
- Din afdeling overtager gradvist betalingen for normalistsandsættelse, når du flytter.
- Det betyder, at når du har boet i din bolig i 8 år og 4 måneder, overtager afdelingen den fulde udgift til at sætte boligen i stand ved din fraflytning. Efter 8 år og 4 måneders botid kan du 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 opsiger 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 18 kr. pr m² pr. år eller i gennemsnit 1.267 kr. pr. år ved at gå fra en B-ordning til en A-ordning.

Med udgangspunkt i disse forhold foreslår vi, at afdelingen 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.