



Forslag til afdelingsmøde



75 Havnen

Mandag 27. maj 2024

Forslag til afstemning

Forslag 3.0

Valg af vedligeholdelsesordning

Afdelingsbestyrelsen foreslår at afdeling 75 Havnen skifter fra den nuværende B-ordning til en A-ordning pr. 1/1 2025.

Vedlagt til forslaget er forslag til vedligeholdelsesreglement gældende fra 1. januar 2025.

Forslagsstiller: Afdelingsbestyrelsen

Hvad betyder forslaget for din økonomi?

Forslaget indebærer en årlig nedsættelse af din husleje på 13 kr. pr. m² pr. år.

Det betyder, at du **sparer**:

- 1.378 kr. pr. år, hvis din bolig er på 106 m² - svarende til 115 kr. pr. måned
- 1.443 kr. pr. år, hvis din bolig er på 111 m² – svarende til 120 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 normalstandsættelse, 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 afdelingen. 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 vedligeholdelses-kontoen 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 opnår du som lejer en besparelse på den samlede husleje på gennemsnitligt 13 kr. pr m² pr. år eller i gennemsnit 1.236 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.