

# Forslag til afdelingsmøde

## Afd. 29, Højhuset Langenæs

Afholdes den 4. maj 2023



Frist for omdeling af forslag den 27. april 2023

# Forslag til afstemning

## **FORSLAG 1**

*Der stilles forslag om...*

*Ændring i afd. 29's Ordensreglement.*

### Lovgrundlag

*Side 2: "Afdelingens servicecenter **kan** indberette overtrædelser af Ordensreglementet.*

*Her skal ordet KAN ændres til SKAL.*

### Garager og Carporte

*Side 6: Forslår, at "og Carporte" fjernes fra teksten, da vi i afdelingen ikke har Carporte.*

### Parkering, cykling og motorkørsel

*Side 8: "Al cykling og motorkørsel på gangstier er ikke tilladt. Se under campingvogne"*

*Her skal "Se under campingvogne" fjernes.*

### Reglement for brug af afdelingens hobbyrum

*Side 13: "Adgang til hobbyrummet sker efter flg. regler:*

*Giroindbetalingskort udleveres hos Servicecentret i dennes kontortid" (Denne linje skal fjernes, da der ikke bruges Girokort mere)*

*"Ved forvisning af kvittering udleveres nøgle af Servicecentret i dennes kontortid" (Denne linje skal fjernes, da der bruges nøglebrik for adgang.*

Uddybning: Overstående er kun kosmetiske ændringer af Ordensreglementet.

## **FORSLAG 2**

*Der stilles forslag om...*

Jeg foreslår, at bestyrelsen får hentet en pris hjem på en ny overdækket terrasse nede i haven, som skal sættes på den i forvejen terrasse, den skal udføres i træ med plast plader som tag.

Da afdelingen ikke har noget overdækket, samling sted for beboerne, ville det være dejligt at kunne afholde små fester, sankthans aften/ sommerfester og lign. i al slags vejr.

Hvis man i afdelingen ville holde en sommerfest, kan man forover sparer udgiften til leje af et telt.

## **FORSLAG 3**

*Der stilles forslag om...*

*Bestyrelsen foreslår, at det gamle selskabslokale som desværre er lukket for evigt, laves om til pulterrum, vi har fået det opmålt, således der kan være 7 store rum på ca. 4,75 m2 og der er indhentet pris hjem på arbejdet.*

*Pris ca. 75.000 plus moms.*

*Udgiften til etablering af lokalet, kan gøres uden husleje forhøjelse, da midler er henlagt i DV skema.*

Vi gør opmærksom på, at hvis forslaget vedtages, vil alle beboer blive lige stillet, på en ønske liste, til et af de nye rum, dog hvis man har et rum i forvejen, kan man ikke komme på denne liste.

Vi forventer en leje pris på 200,- om mdr.

En årsindtægt på 16800,- til afdelingen, som vil være med til modvirke kommende husleje forhøjelser.

Vi har forsøgt mange ting, for at genskabe de gamle selskabslokale/ fitness rum, men det er desværre ikke muligt ifølge loven for opholdsrum.

#### **FORSLAG 4**

##### *Der stilles forslag om...*

Jeg samt mange andre synes det må være rimeligt at man kan holde husdyr (en hund eller kat pr. lejemål).

#### **FORSLAG 5**

##### *Der stilles forslag om...*

Fitnessrum ville være en god ide

#### **FORSLAG 6**

##### *Der stilles forslag om...*

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 12 kr. pr. m<sup>2</sup> pr. år **svarende til et fald på 1,5 %**.

Det betyder, at du **sparer**:

- 732 kr. pr år, hvis din bolig er på 53 m<sup>2</sup> - svarende til 61 kr. pr. måned
- 852 kr. pr. år, hvis din bolig er på 63 m<sup>2</sup> – svarende til 71 kr. pr. måned
- 1.080 kr. pr år, hvis din bolig er på 85 m<sup>2</sup> - svarende til 90 kr. pr. måned
- 1.152 kr. pr år, hvis din bolig er på 93 m<sup>2</sup> - svarende til 96 kr. pr. måned
- 1.332 kr. pr år, hvis din bolig er på 117 m<sup>2</sup> - svarende til 111 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. m<sup>2</sup> 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 op siger 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 12 kr. pr m<sup>2</sup> pr. år eller i gennemsnit 1.020 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.