



EKSTRAORDINÆRT AFDELINGSMØDE

AFD. 6, ELSTEDHØJ

INDKALDELSE

Der indkaldes til ekstraordinært afdelingsmøde.

Mødet finder sted **ONSDAG DEN 7. MARTS 2018 KL. 19.00** i Kantinen, Lystrup Skole.

DAGSORDEN

- Pkt. 1. Valg af dirigent
- Pkt. 2. Valg af vedligeholdelsesordning og vedligeholdelsesreglement

Tilmelding til mødet kan ske på

- www.aarhusomegn.dk/afdelingsmøde
- mail til bolig@aarhusomegn.dk
- telefon 8734 4141 #2.

Tilmelding senest tirsdag den 6. marts 2018.

Med venlig hilsen


Leif Jensen
Direktør

Pkt. 2 – Valg af vedligeholdelsesordning og vedligeholdelsesreglement

Når du bor i en almen bolig, er der to muligheder for at vedligeholde din bolig, de kaldes henholdsvis en A-ordning eller en B-ordning. Det er afdelingsmødet, der beslutter, hvilken vedligeholdelsesordning, der skal gælde i din afdeling.

I din afdeling vedligeholdes din bolig i dag efter en B-ordning. Bestyrelsen i Århus Omegn stiller **forslag** om, at boligerne i afd. 6, Elstedhøj pr. 1. januar 2019 vedligeholdes efter en A-ordning, og at vedlagte vedligeholdelsesreglement er gældende pr. 1. januar 2019.

Hvad betyder forslaget for din økonomi?

Forslaget indebærer en årlig **reduktion** i din husleje på 10 kr. pr. m².

Det betyder, at du hver måned eksempelvis **sparer**:

- 43 kr., hvis din bolig er på 51 m² - 510 kr. om året
- 76 kr., hvis din bolig er på 91 m² - 910 kr. om året
- 89 kr., hvis din bolig er på 107 m² - 1.070 kr. om året

Fakta om de to vedligeholdelsesordninger

B-ordning – som gælder i din afdeling i dag

- Boligen er ikke istandsat ved indflytning
- Du indbetaler hver måned et beløb til boligens vedligeholdelseskonto. 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
- Du betaler eventuel misligholdelse af din bolig
- Du tager initiativ til at vedligeholde din bolig

A-ordning – som afdelingsmødet skal tage stilling til

- Boligen er normalistandsat ved indflytning
- Du indbetaler ikke til en vedligeholdelseskonto
- Din afdeling overtager gradvist betalingen for normalistandsættelse, når du flytter
- Det betyder, at når du har boet i din bolig i min. 8 år og 4 måneder, overtager afdelingen 100 % af boligens vedligeholdelse og du kan flytte uden udgift
- Du skal dog betale for eventuel misligholdelse af din bolig
- Når du skal flytte, skal du betale 14 dages ekstra husleje
- Du har forpligtelsen til at vedligeholde din bolig

Der er en særlig overgangsordning for dig, der i dag bor i afdelingen

Beslutter afdelingsmødet, at din afdeling skal overgå til en A-ordning, vil der være særlige regler for dig, der bor i afdelingen i dag.

- Du skal ikke betale de 14 dages ekstra husleje

- Du beholder beløbet på boligens vedligeholdelseskonto og kan bruge pengene til at vedligeholde din bolig, indtil den opsiges. Hvis der er penge tilbage på din boligs vedligeholdelseskonto, når boligen er op sagt, tilfalder de afdelingens vedligeholdelseskonto.
- Du skal dog ikke længere indbetale penge til vedligeholdelseskontoen pr. 31. december 2018
- Du skal ikke betale for istandsættelse af din bolig, når du flytter – kun for evt. misligholdelse af boligen

Vores begrundelse for forslaget

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 arbejder* 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 længere muligt.
- 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 flere tilfælde, hvor boligen ikke kan indflyttes, hvilket medfører et tab for afdelingen
- at i det øjeblik du op siger 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.

I en A-ordning

- flytter du ind i en bolig, der er normalistandsat 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 normalistandsættelse (dette gælder dog ikke ved misligholdelse)

Sidst men ikke mindst har en nærmere undersøgelse vist, at der for dig som beboer i Århus Omegn kan opnå en besparelse på den samlede husleje 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.

Forslagsstiller: Hovedbestyrelsen i Århus Omegn

Se ”Spørgsmål og svar” på næste side

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 .

Skal jeg betale for de ekstra 14 dages husleje?

Nej. Hvis du bor hos Århus Omegn, når afdelingsmødet beslutter en eventuel overgang til en A-ordning, skal du ikke betale de 14 dages ekstra husleje, når du fraflytter din nuværende bolig. Det skyldes, at de ekstra 14 dages husleje ikke fremgår af din nuværende lejekontrakt.

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

Nej. Vores beregninger viser, at en B-ordning er dyrest for både beboere og for afdelingen.

Vil jeg få udbetalt mindre i boligstøtte ved en A-ordning end i en B-ordning?

Det er svært at svare præcist på, da boligstøtten afhænger af mange forhold. Ved en B-ordning beregnes boligstøtte af din husleje inkl. det beløb, du indbetaler til B-ordningen. Ved en A-ordning beregnes boligstøtte af huslejen med tillæg af 32 kr. pr. m² om året.

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.



VEDLIGEHOULDELSEREGLEMENT

Boligforeningen Århus Omegn

Afdeling 6 - Elstedhøj

A-ordning – kort fortalt

Mens du bor i boligen, skal du sørge for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Du skal selv betale alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Det er dit ansvar at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes bortset fra almindelig slid og ælde.

Når du flytter, sørger udlejer for en normalistsættelse, der omfatter nødvendig hvidtning, maling, tapetsering af vægge og maling af lofter samt rengøring efter håndværkerne.

Normalistsættelse kan undlades for bygningsoverflader, hvis de ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsat.

Du skal betale udgifterne til normalistsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift – i forhold til boperiodens længde.

Du skal selv betale alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

1. Generelt

Reglernes ikrafttræden

1. Dette vedligeholdelsesreglement er gældende fra den 1. januar 2019 og erstatter tidligere gældende reglementer.

Ændring af lejekontrakten

2. Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.

Beboerklagenævn

3. Uenighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet.

2. Overtagelse af boligen ved indflytning

Boligens stand

1. Når du flytter ind i boligen er den i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte. Øvrige bygningsdele kan ikke påregnes at være nyistandsat.

Syn ved indflytning

2. I løbet af de første 14 dage efter din indflytning foretager udlejeren et indflytningssyn, hvor det konstateres om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Du vil selv blive indkaldt til synet.

Indflytningsrapport

3. Ved indflytningssynet udarbejder udlejeren en indflytningsrapport, hvor du kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til dig ved synet eller sendes til dig senest 14 dage efter, såfremt du ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.

Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger

4. Hvis du ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal du senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse overfor udlejeren.
5. Udlejeren kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Du hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

3. Vedligeholdelse mens du bor i boligen

Lejerens vedligeholdelsespligt

1. Du er ansvarlig for boligens indvendige vedligeholdelse med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling. Du skal betale alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Du skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindelig slid og ælde.

Særlig udvendig vedligeholdelse

2. **a.**

I vedligeholdelsesreglementets afsnit 5 er det defineret, om du har ansvar for at vedligeholde og renholde nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen.

b.

Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med dig om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

c.

Det påhviler udlejeren at holde ejendommen og det lejede forsvarligt vedlige. Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af vinduer, vandhaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer, badekar, køleskabe, komfurer, vaskemaskiner og lignende, der er installeret af udlejer.

d.

Udlejer sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. Udlejer afholder alle udgifter i denne forbindelse.

e.

Udlejer kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det, der fremgår af pkt. 2c.

f.

Opstår der skader i eller omkring boligen, skal du straks meddele dette til udlejeren. Gør du ikke det hæfter du for de eventuelle merudgifter, som skyldes den manglende anmeldelse.

4. Ved fraflytning

Normal istandsættelse ved fraflytning

1. **a.**

Ved fraflytning udføres en normalistandsættelse, der omfatter nødvendig:

- hvidtning eller maling af lofter og overvægge
- maling eller tapetsering af vægge
- rengøring

b.

Du skal betale alle udgifterne til normalistandsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift

med 1 % pr. måned regnet fra lejemålets begyndelse til lejemålets ophør. Når der er gået over 100 måneder, vil udlejeren helt have overtaget udgiften til normalistsandsættelsen.

Misligholdelse

2. **a.**

Du skal betale alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

b.

Det er misligholdelse når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af forkert brug, forkert vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af dig, medlemmer af din husstand eller andre som du har givet adgang til boligen.

Ekstraordinær rengøring

3. Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v. betragtes det også som misligholdelse.

Undladelse af normalistsandsættelse

4. Normalistsandsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsandsat.

Syn ved fraflytning

5. Udlejeren foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Du indkaldes skriftligt med mindst 1 uges varsel.

Fraflytningsrapport

6. Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal betales af udlejer, hvilke der udføres som normalistsandsættelse og hvilke der er misligholdelse.

Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til dig ved synet eller sendes til dig senest 14 dage efter, såfremt du ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten.

Oplysning om istandsættelsesudgifter

7. Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren dig skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og din andel fordelt på normalistsandsættelse og eventuel misligholdelse.

Endelig opgørelse

8. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til dig uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder der er udført, hvad det har kostet, og hvordan din andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.

I den endelige opgørelse kan din samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10% i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

Arbejdets udførsel

9. Udlejer igangsætter istandsættelsesarbejdet.

Istandsættelse ved bytning

10. Ved bytning af bolig gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

5. Særlig udvendig vedligeholdelse

Trappevask etageboliger

1. Trappevask skal foretages af udlejer.

Lejemål med have

2. Du skal holde græs og beplantning i og omkring haverne. Du skal sørge for, at haven fremtræder pæn og vel vedligeholdt jf. havereglementet. Ved fraflytning må du medtage beplantning, som er plantet for din egen regning. Hvis du fjerner planter ved fraflytning, skal du foretage nødvendig retablering af haven, således at haven afleveres i vel vedligeholdt stand. Eventuelle vandbassiner skal nedtages ved fraflytning og der skal foretages nødvendig retablering af haven, således at haven afleveres i vel vedligeholdt stand.

Ved stuelejligheder med have skal hegnet vedligeholdes af dig. Malling udleveres af boligforeningen ved henvendelse til servicecenteret.

Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med dig om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der i øvrigt ikke er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

6. Særlige regler for indvendig vedligeholdelse

Stue, værelser og entré

1. **a. Vægbehandling**

Vægge er ved indflytningen malet eller der er opsat rutex/glasvæv og kan vedligeholdes med følgende:
Acrylplastmaling, glans 5-6.

b. Loftbehandling

Acrylplastmaling, brækket hvid glans 5-6.

c. Gulvbehandling

Inden gulvbehandling påbegyndes, skal gulvet som minimum mellemslibes med henblik på at binde lakeringen til underlaget.

Kun vandbaseret lak må anvendes.

Hvis der foretages fuldslibning skal der anvendes 3 gange lak.

Køkken

2. **a. Vægbehandling**

Acrylplastmaling, glans 10

b. Loftbehandling

Acrylplastmaling, brækket hvid glans 5-6

c. Gulvbehandling

Inden gulvbehandling påbegyndes, skal gulvet som minimum mellemslibes med henblik på at binde lakeringen til underlaget.

Kun vandbaseret lak må anvendes.

Hvis der foretages fuldslibning skal der anvendes 3 gange lak.

Badeværelse

3. **a. Vægbehandling**

Acrylplastmaling, glans 25. (vådrumsmaling)

b. Loftbehandling

Acrylplastmaling, brækket hvid glans 25. (vådrumsmaling)

Inventar/træværk

4. **a. Malede overflader**

Træværk, fodlister, gerigter males med acrylplastmaling glans 35-40 RAL 9010.

b. Døre og skabslåger i naturtræ

Almindelig rengøring og afvaskning – eventuelt oliering med teaktræolie.

- c. Malerbehandling af døre og skabslåger kontakt servicecenteret.

Alternativt udføres behandlingen på et sprøjteværksted

Plast

- 5. Dørkarme og gerigter af plast må ikke malerbehandles. Vinduer af plast må ikke malerbehandles.

- a. Plastkarme og gerigter

Almindelig rengøring og afvaskning.

- b. Plastvinduer

Almindelig rengøring og afvaskning

- c. Der må ikke bores i plastvinduer

Lukket altan

- 6. a. Vægge

Acrylplastmaling glans 10

- b. Lofter

Acrylplastmaling glans 5

- c. Træværk

Acrylplastmaling glans 35-40

- d. Vinduer

Der må ikke bores i altanvinduer hverken karm eller den gående del.

7. Standard for boligens vedligeholdelsesstand ved overtagelsen.

Boligens standard ved lejemålets begyndelse

- 1. a. Vægge og lofter

Ved din overtagelse af boligen fremtræder lofter og vægge nystandsatte. Væggene kan være malet eller der kan være opsat rutex, glasvæv eller glat tapet.

- b. Træværk, inventar og tekniske installationer vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det.

- c. Gulve

Parketgulvene kan have farveforskelle på grund af solindfald eller f.eks. hvor der har ligget tæpper eller lignende. Mindre ridser og misfarvninger kan forekomme. Gulve i køkken kan være parket, trægulv, vinyl eller linoleum.

d. Lukket altan

Vægge og lofter skal fremstå uden huller og ensfarvede. Overflader behøver ikke at være nymalede.
Gulve i beton/trægulv.

Slid og ælde

2. **a.** Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve kan bære præg af almindeligt slid og ælde for et lejemål af den pågældende type og alder.

Farvevalg

3. **a.** Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.
- b.** Hvis der i lejligheden skal opsættes tapet, vil der blive opsat rutetapet (savsmuldstapet), som bliver malet 1 gang i farven S-0500N.
- c.** Hvis der i lejligheden er opsat rutetapet (savsmuldstapet), som fremtræder ubeskadiget, vil der blive malet 1 eller 2 gange i farven S-0500N. Vægge kan ligeledes fremstå vandskurede, pudsede eller kriderede.
- d.** Hvis lejligheden fremtræder med nyistandsatte vægge og lofter, vil der intet blive foretaget. Farvede vægge vil også blive godkendt, såfremt arbejdet er udført håndværksmæssigt korrekt.

Udstyr og inventar

4. **a.** Badeværelse
- 1 papirholder, 1 håndklædeholder, 1 spejl, og 1 lysarmatur. Lejligheden har bruser og kan have badekar, I nogle boliger, er der etableret plads for tilslutning af vaskemaskine og tørretumbler.
- b.** Køkken
- 1 emhætte (i nogle lejemål), 1 køle-/fryseskab (nogle det dobbelte) der som hovedregel ikke er ældre end 10 år), 1 komfur, der som hovedregel ikke er ældre end 12 år. I nogle boliger, er der etableret plads for tilslutning til opvaskemaskine.
- c.** Entré
- 1 ringeapparat
- d.** Gæstetoilet
- 1 papirholder, 1 håndklædeholder, 1 spejl, og 1 lysarmatur