

Til beboerne i afdeling 21, Mårslet

Henrik Christian Strand  
Associeret partner  
hcs@holst-law.com

Sekretær Anni Kreiberg/HCS  
akr@holst-law.com  
T +45 8934 1164

J.nr. 101269/120 HCS/AKR

11. marts 2015

## **Vedligeholdelsesarbejder mv. i afdelingen**

Kære beboere i afdeling 21, Mårslet,

Som advokat for Østjysk Bolig er jeg blevet bedt om at forklare nærmere om reglerne i en almen bolig + afdeling, og konsekvenserne af ikke at overholde disse regler.

Østjysk Bolig har konstateret, at samarbejdet mellem afdelingsbestyrelsen og en række beboere ikke fungerer optimalt, hvorfor det er nødvendigt at opridse vilkårene for at bo i en almen bolig + afdeling.

Almene boliger er for alle, og der findes over 500.000 almene boliger i Danmark.

Den husleje du betaler er omkostningsbestemt. Det betyder, at huslejen skal dække de daglige og fremtidige udgifter (hensættelser) i din boligafdeling. Der skal med andre ord ikke være noget overskud ved udlejningen – den skal bare løbe rundt.

Når man vælger at bo i en almen bolig, får man også indflydelse på beslutningerne, der træffes i ens afdeling. Du kan møde op på afdelingsmøder, og du kan lade dig vælge til afdelingsbestyrelsen, hvis du gerne vil have indflydelse på dagligdagen i din afdeling.

Afdelingsbestyrelsens opgave er at planlægge og komme med forslag til den løbende udvikling og drift af afdelingen, og udføre de beslutninger, der tages på det årlige afdelingsmøde, herunder vedligeholdelsen af bygninger, udearealer, rengøring mv.

En almen bolig + afdeling er et forsøgskoncept, der er udviklet af KAB i København. Konceptet indebærer, at der kan bygges almene boliger til en rimelig husleje under forudsætning af, at beboerne kan og vil yde en ekstra indsats selv.

Det betyder i praksis, at varmemesteren er "sparet væk", og at beboerne selv er ansvarlige for den løbende renholdelse af området og mindre vedligeholdelsesarbejder på ejen-

dommen. Herudover skal man sørge for, at der bliver slået græs, klippet hæk, fejjet og ryddet sne, rensede tagrender mv.

Man skal som beboer hjælpe med de ting, som en varmemester normalt tager sig af, da en del af konceptet jo netop er, at man opnår en lavere husleje ved at spare denne omkostning i budgettet, hvilket også fremgår af din lejekontrakt.

De vedligeholdelsesarbejder, der således skal laves i afdelingen, organiseres af afdelingsbestyrelsen, der sørger for at oplyse om, hvornår arbejdet skal udføres.

For at sikre, at alle bidrager ligeligt til arbejdsopgaverne, vil afdelingsbestyrelsen fremadrettet notere, hvilke lejermål der har været repræsenteret til "arbejdsdage" og andre fællesopgaver.

Herefter vil afdelingsbestyrelsen på dagen udvælge den del af de planlagte opgaver, der forsvarligt kan udføres af de fremmødte lejere. Det arbejde, som det ikke er muligt at udføre på grund af manglende fremmøde, vil herefter blive udført af professionelle håndværkere, og opkrævet hos de lejermål, der ikke var mødt på arbejdsdagen.

Opkrævningen af ekstraudgifterne til håndværkerbistand fordeles pr. lejermål, således at hvis ekstraarbejdet har kostet kr. 10.000 at udføre, og der var 5 lejermål, der ikke mødte frem, vil hver enkelt lejermål uanset størrelse blive opkrævet kr. 2.000.

Beløbet vil blive opkrævet på den førstkomende huslejebetaling, og er pligtig pengeydelse i lejeforholdet, hvilket betyder, at dit lejermål kan ophæves, hvis du ikke betaler.

Jeg skal derfor opfordre alle beboere i afdelingen om at møde frem og deltage aktivt i de arbejdsdage, der allerede er planlagt og fremadrettet, således at det ikke bliver nødvendigt at hyre håndværkere til at udføre arbejdet.

Med venlig hilsen  
Henrik Steen Jensen

Henrik Christian Strand  
