

Vedligeholdelsesreglement

Bo42



Bo42

LokalEvent - 13/5 2024

Vedligeholdelsesreglement

- Regulere forholdet mellem lejer og udlejer
- Primær fokus på lejers forpligtelser
- Tidligere kompetence hos øverste myndighed
 - Typisk delegeret til bestyrelsen
 - Udarbejdet i samarbejde med afdelingsbestyrelsen og ansatte
- Vilkår kan ændres af
 - Lovgivning og retspraksis
 - Boligorganisationen (udlejer)
 - Skal varsles med 3 måneders varsel

Kort om historisk udvikling

- Indtil 1/1 2011: Individuelle
 - Hver afdeling havde deres eget reglement
- 1/1 2011: Fælles vedligeholdelsesreglement
 - Dog opdelt i etageboliger og tæt/lav
- 1/7 2013: Ét samlet for hele Bo42
 - Efter fusion mellem Bo42, Knudsker Boligselskab og Svaneke Boligforening
- 1/10 2016: Gældende fælles reglement
- September 2019: Individuelle reglementer
 - Afdelingsmøder godkendte det gældende fælles reglement som afdelingens

Kompetence

Vedligeholdelsesreglement

- Kompetence ændret
 - Fra øverste myndighed til afdelingsmødet
 - Skal ikke godkendes i bestyrelsen
- Lovgivning og retspraksis
 - Er gældende ret uanset ordlyd i reglement
- Skal fortsat varsles med 3 måneders varsel

Konsekvenser

- Afdelingsmødet i højere grad en udlejerrolle
- Reglement i en afdeling kan være forskelligt fra andre afdelinger i samme boligorganisation
- Giver god mening for meget store afdelinger
- Afvigelser kan skabe usikkerhed
 - Beboere, oplever typisk de bor i Bo42
 - Viceværter, udførende
- Mindre effektivt og højere risiko for fejl
- Højere omkostninger og dermed højere husleje
- Sværere kommunikation p.g.a. flere detaljer

Mission

- Behov for opdatering af reglement fra 1/10 2016
 - Love, retspraksis, teknologisk udvikling og sidst, men ikke mindst p.g.a. helhedsplanerne
 - Fællesarealer contra individuelle haver
- Mission har været at lave ét nyt standard vedligeholdelsesreglement for hele Bo42
- Lang og grundig proces med stor involvering
 - Alle niveauer i Bo42
- Ønske om et stort ejerskab til bestemmelserne
- Ønske om at flest mulige afdelinger kan se sig selv i standardreglement
- Flexibilitet - nu og i fremtiden

Pasning af haver (fokus 1)

Nuværende regler

- Forskel fra afdeling til afdeling
 - Formelt såvel som uformelt
 - Stor variation i størrelse på haver
- Delt vedligeholdelse mellem lejer og udlejer
- Høj konflikt risiko
- Ressourcekrævende i spidsbelastning
- Dårlig service / dårligt arbejdsmiljø

Fremtidige regler

- Ens for alle afdelinger
 - Individuelle haver: Lejer
 - Fællesarealer: Udlejer

Snerydning m.v. (fokus 2)

Nuværende regler

- Forskel fra afdeling til afdeling
 - Formelt såvel som uformelt
- Delt vedligeholdelse mellem lejer og udlejer
- Høj konflikt risiko
- Ressourcekrævende i spidsbelastning
- Dårlig service / dårligt arbejdsmiljø

Fremtidige regler

- Ens for alle afdelinger
 - Arealer ud for individuelle haver (Indgang): Lejer
 - Fællesarealer og offentligt fortov: Udlejer

Muligheder

Hver enkelt afdeling kan:

1. Fortsætte med det gældende reglement

- Der skal ikke foretages noget for nuværende
- Reglement får tilføjet afdelingsnavn på forside

2. Nyt standardreglement

- Forslag på ordinært afdelingsmødet i 2024
- Nyt reglement pr. 1/1 2025

3. Selvstændigt vedligeholdelsesreglement

- I vinterhalvåret 2024/2025 udarbejdes der udkast til reglement for den enkelte afdeling
- Forslag på ordinært afdelingsmødet i 2025
- Nyt reglement pr. 1/1 2026

Anbefaling

- **Standardvedligeholdelsesreglement (mulighed 2)**
 - **Alle afdelinger får eget reglement, som indholdsmæssigt er som standard**
- Den enkelte afdelingsbestyrelse beslutter, at der i år stilles forslag om nyt vedligeholdelsesreglement
- Administrationen deltager i ordinært afdelingsmøde og fremlægge forslag om nyt reglement pr. 1/1 2025
- Administrationen varsler i september 2024 ændring af vedligeholdelsesreglement pr. 1/1 2025
- Fremover vil ændringer alene sker i "eget" vedligeholdelsesreglement for afdelingen

Hvad nu ?

- Afdelingsbestyrelsen træffer beslutning om hvilken af 3 muligheder, der vælges
 - Det kan drøftes i dag, men optimalt kun hvis alle i afdelingsbestyrelsen er tilstede og er enige
- Afdelingsbestyrelsen træffer formel beslutning senest **17. juni 2024**
- Afdelingsbestyrelsen meddeler beslutning til administrationen senest **18. juni 2024**
 - klargøring af materiale til afdelingsmøde
 - fordeling af deltagere fra administrationen på ordinære afdelingsmøder i 2024



Spørgsmål
og input

Bo42 - Boliger til alle

