

Nye regler for istandsættelse i AAB afd. 20

Vi går fra A-ordning til B-ordning – fremover bliver der ikke sat i stand ved fraflytning

På afdelingsmødet i september 2023 vedtog vi, at AAB afd. 20 overgår fra A-ordning til B-ordning fra og med 1. januar 2024. Der er dermed kommet nye regler for istandsættelse ved fraflytning – og du har fået en *vedligeholdelseskonto* knyttet til din bolig.

Med den gamle A-ordning (uden vedligeholdelseskonto) blev boligen sat i stand af håndværkere ved fraflytning, så vægge og lofter fremstod som nyistandsatte, når den næste beboer flyttede ind. AAB overtog udgifterne til denne istandsættelse med 1 % for hver måned, fraflytter havde lejet boligen. Fraflytter skulle betale leje i 14 dage efter flytningen, så der kunne blive sat i stand – også selv om fraflytter allerede selv havde sat boligen korrekt i stand.

Med den nye B-ordning (med vedligeholdelseskonto) bliver boligen ikke sat i stand ved fraflytning. Som indflytter overtager man boligen uden istandsættelse af vægge og lofter. I stedet overtager indflytter boligens vedligeholdelseskonto.

Fælles for A-ordning og B-ordning: Du skal vedligeholde din bolig løbende

Du har som lejer ansvaret for, at din bolig bliver vedligeholdt løbende. Du skal vedligeholde så ofte det er nødvendigt, for at boligen ikke forringes ud over almindeligt slid og ælde, og det skal ske efter reglerne i AAB afd. 20's vedligeholdelsesreglement.

Det er fælles for A-ordningen og B-ordningen, at du selv skal betale for *misligholdelse*, når du flytter. Boligen er misligholdt, hvis den er skadet som følge af fejlagtig brug, hvis den ikke er blevet vedligeholdt, eller hvis den er blevet vedligeholdt forkert. Manglende rengøring, fx kalk, der ikke er fjernet, betragtes som misligholdelse, og du skal betale for at få gjort boligen ren.

Almindeligt slid og ælde regnes ikke for misligholdelse.

Både ved A-ordningen og ved B-ordningen bedømmer AAB's vurderingsmand ved fraflytningssynet, om der er tale om misligholdelse af boligen.

Hvis du ikke har vedligeholdelsesreglementet, kan du downloade det fra www.havebyen.dk > regler eller få det udleveret på kontoret.

Sådan skal du gøre for at bruge vedligeholdelseskontoen i praksis

- Mød op i bestyrelsens kontortid og fortæl hvad du ønsker at sætte i stand, og hvordan du vil gøre det. Bestyrelsen skriver dette ned og printer det til dig, så både du og bestyrelsen har en kopi af det, der er aftalt. Dette er din garanti for, at du kan få din udgift refunderet fra vedligeholdelseskontoen, hvis der er penge på kontoen og arbejdet bliver udført håndværksmæssigt korrekt.
- Udfør istandsættelsen. Du skal selv lægge ud for materialer og evt. arbejds løn.
- Mød igen op i bestyrelsens kontortid, når du er færdig med istandsættelsen. Medbring dokumentation for dine betalte udgifter (kasseboner eller fakturaer med dokumentation for betaling). Aftal en tid for besigtigelse af arbejdet.
- Bestyrelsen besigtiger arbejdet på det aftalte tidspunkt. Hvis arbejdet er udført korrekt og er i overensstemmelse med vedligeholdelsesreglementet, vil du få refunderet de penge, du har lagt ud. Der kan ikke refunderes mere, end der står på din vedligeholdelseskonto.

Istandsættelse ud over almindelig vedligeholdelse

Hvis du vil forbedre eller forandre boligen ud over almindelig vedligeholdelse, skal du udarbejde en ansøgning om at bruge råderetten, idet AAB skal godkende arbejdet, inden du udfører det. Dette vil fx være nødvendigt, hvis du vil lave nyt bad eller køkken.

Spørg bestyrelsen, om der skal udarbejdes en ansøgning, inden du går i gang med arbejdet.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen, AAB afd. 20

□