

Medejerboliger i Grønhøj



Oktober 2013

boligforeningen **3B**

Baggrund

Den almene medejerbolig bygger både på en filosofi om, at mange tillaes af tanken om et lokalt og et forpligtende fælles- og naboskab, og at ens bolig ikke skal være et økonomisk projekt, hvor man kan tabe eller vinde og er afhængig af konjunkturerne på købs- og salgstidspunktet.



Medejerboligkonceptet er muliggjort pr. 3. marts 2000 som et forsøgsprojekt. Ideen har været at udvikle og afprøve en kombination af forskellighed, individuelle muligheder, medfinansiering og nye former for forpligtende naboskab i alment byggeri. Konceptet indebærer derfor også en række afvigelser fra de almindeligt gældende regler for almene boliger. Med denne pjece får du et indblik i almene medejerboligers særlige kendetegn og vilkår i 3B.

Medejerboligens særlige kendetegn

En medejerbolig er en almen lejebolig organiseret med store frihedsgrader uden risiko for tab af det betalte indskud for fraflytteren med forbehold for evt. mislig-

holdelsesarbejder i forbindelse med fraflytning.

Medejerboligen er en anderledes almen bolig, der adskiller sig fra andre almene boliger især på de følgende punkter:

- alle har sagt ja til forpligtende naboskab, hvor det er beboerne, som er med til at skabe rammerne.
- en øget indflydelse på boligindretning (for eksempel antal rum og indretningen)
- et større indskud i form af medejerindskud
- garanti for en fast pris for medejerindskud ved fraflytning

Værdigrundlag

Det er altså beboerne, som »tager hånd om bebyggelsen« og udvikler bolig- og fællesområder, fælleskab, forpligtende naboskab samt vedtager adfærdsregler på baggrund af et fælles værdigrundlag. I det fælles værdigrundlag kan der fx indgå hensigter om:

- En bred beboersammensætning frem for ensartethed
- At rammerne for fælleskab skal skabe mulighed for forskellighed
- En grøn hverdag i løsninger og adfærd
- Ansvarlighed i forhold til fællesskabet
- Respekt for det individuelle

Huslejeniveau

Som følge af den udvidede vedligeholdelsesforpligtigelse i medejerboliger samt



den større medfinansiering, ligger huslejeniveauet lavere end tilsvarende almene lejeboliger i samme boligafdelinger

Beboerindflydelse

De almindelige regler for beboerdemokrati, organisering og beslutningsret er udvidet for at skabe rum til forpligtende deltagelse i afdelingens sociale fællesskab samt ren- og vedligeholdelse mv.

Råderetsarbejder og tilvalg - økonomi

I en medejerbolig følger det **oprindelige tilvalg** i boligen prisudviklingen i samfundet, men dog sådan, at det afskrives fast med 3 % årligt fra 1. maj, 2000. Inventar i øvrigt afskrives ikke, men følger de almindelige regler for almene boliger. Nye råderetsarbejder reguleres i henhold til gældende råderet og afskrives særskilt efter disse regler, jævnfør sidste afsnit på denne side.

Der er ingen indskrænkninger i de arbejder, en medejer kan gennemføre. Hvis en medejer ønsker, at de udførte råderetsarbejder skal indgå i den økonomiske godtgørelse i forbindelse med fraflytning skal arbejderne dog godkendes af 3B og ligge som akt ved den givne lejlighed.

En medejer kan dog udføre arbejder i lejligheden, selvom 3B hverken finder disse arbejder rimelige eller hensigtsmæssige at godkende – endda også selv om arbejderne er særligt energikrævende.

Hvis 3B **ikke** har godkendt et arbejde som hensigtsmæssigt, vil der ikke være mulighed for at få godtgørelse for arbejdet ved fraflytning, ligesom der kan stilles betingelse om, at medejeren foretager reetablering ved fraflytning.

Medejerne må således gøre hvad de vil i relation til den indvendige del af boligen

og skal selv sørge for indvendig vedligeholdelse, som det er beskrevet i vedligeholdelsesreglement for almene medejerboliger. Det gælder både økonomisk og praktisk (se også afsnittet om vedligeholdelse).

Der beregnes godtgørelse for råderetstilvalg med nedskrivning på 20 år fra indflytningsdatoen, jævnfør regler for udbetaling af godtgørelse.

Finansiering af boligen

Medejerboliger finansieres for 80 % vedkommende efter de almindelige regler for almene boliger, mens de sidste 20 % finansieres af beboerne selv. Dette til forskel fra de almindelige almene boliger, hvor 2 % af omkostningerne finansieres ved beboerindskuddet.

Det er besluttet, at indskuddet i medejerboliger isoleres som et rent indskud, så

der ikke foretages indeksering og afskrivning. Medejerindskuddet vil kun blive reduceret, hvis lejligheden er misligholdt, eller hvis fast inventar er blevet fjernet (fx hårde hvidevarer).

Indflytning

Senest ved indflytning udleveres en økonomisk opgørelse af fraflytningsværdien samt godkendte forbedringer på boligen, det vil sige medejerindskud plus den samlede nedskrevne værdi af boligens tilvalg samt eventuelt nye, godkendte råderetsarbejder.

Vedligeholdelse

Det er boligorganisationen 3B, der er den formelle ejer. Boligafdelingen Grønhøj sørger for at vedligeholde selve ejendommen, det vil sige klimaskærmen, tag, facade, døre og vinduer i facaderne. Boligafdelingen sørger også for at vedlige-



holde udenoms faciliteterne, men ikke installationer i tilknytning til fx en have. Boligafdelingen sørger også for vedligeholdelse og nødvendig udskiftning af de varme-, vand- og elinstallationer (frem til måler/kontakt, stophane), der er installeret af boligafdelingen. Medejere har selv den øvrige vedligeholdelsespligt.

Som medejer har man selv ansvaret for udskiftning og vedligeholdelse indvendigt i lejemålet, også for så vidt angår det faste inventar, som indgår i den økonomiske beregning. Medejere skal fx selv betale for:

- Gulvbelægning, fuger m.m.
- Afløbsinstallation over gulvniveau
- Toilet og håndvask
- Blandingsbatterier og vandhaner
- Køkkenelementer, bordplader og køkkenvask
- Komfur (evt. varmeplader og ovn)
- Baderumsudstyr
- Maling og tapet
- Emhætte

Vedligeholdelsespligten er formelt reguleret i boligafdelingens vedligeholdelsesreglement. Medejeren er forpligtet til at vedligeholde – og om fornødent forny – alle hårde hvidevarer i bo perioden.

Fraflytning

Senest 14 dage efter meddelelse om fraflytning er modtaget af 3B, skal der foretages et forsyn til vurdering af tilvalg.

Kort tid inden fraflytning skal et fraflytningssyn foretages med henblik på at sikre, at der er foretaget vedligeholdelse. Disse syn foretages af den lokale drift Mangelde rengøring, vedligeholdelse og eventuel misligholdelse vil blive pålagt den fraflyttende medejer.

I forbindelse med fraflytning udarbejdes en økonomisk beregning af fraflytningsværdien på boligen, det vil sige medejersindskud plus den samlede nedskrevne værdi af tilvalg (inkl. afskrivning og indeksregulering), samt godkendte rådgivningsarbejder. Denne beregning bliver lavet efter forsynet af boligen som grundlag for at kunne opkræve beløbet hos den kommende medejer.

For at få fuld godtgørelse for restværdien af medejersindskud ved fraflytning, skal medejer vedligeholde boligen så ofte, at den ikke forringes. Det endelige fraflytningssyn bliver foretaget på ophørsdagen.

Er der i boperioden foretaget ændringer i/forringelser af/fjernelse af effekter, der er indeholdt i tilvalgs-kataloget (den økonomiske beregning), vil det blive noteret som misligholdelse på flytteopgørelsen og fratrukket på medejersindskuddet.

Konvertering mellem leje- og medejer

De enkelte boliger kan ændre status fra medejersbolig til lejersbolig. Af hensyn til af-

delingens finansiering er det nødvendigt at fastholde forholdet mellem de to boligformer. Der kan derfor være ventetider, hvis du ønsker at ændre status. Der er regler om forholdet mellem antallet af leje- og medejerboliger for den enkelte boligafdeling. I Grønhøj er forholdet minimum 1 og maksimum 1.:

Ved konvertering fra almindelig lejebolig til medejerbolig tilfalder saldoen på den indvendige vedligeholdskonto boligafdelingen.

Ved konvertering fra medejerbolig til almindelig lejebolig oprettes en indvendig vedligeholdelseskonto til lejemålet som en del af huslejen.

Lovgivning på området.

Afsnit - Baggrund:

Forsøgsprojekt med fravigelse af § 66, stk. 2, i lov om leje af almene boliger.

Afsnit - Medejerboligens særlige kende-

tegn:

Organiseret med store frihedsgrader, jf. Ministeriets godkendelse af den 16. juni 2000.

Ministeriet har i henhold til almenboliglovens § 144 godkendt, at der som led i forsøget sker fravigelser af reglerne om lejerens råderet.

Arbejderne skal dog godkendes af 3B, jf. driftsbekendtgørelsen § 85, stk. 1, pkt. 1

Ministeriet har godkendt, at følgende paragraffer fraviges:

§ 39, stk. 1, i lov om leje af almene boliger og § 80, stk. 1, i bekendtgørelsen om drift af almene boliger m.v.

Ministeriet har godkendt at følgende også fraviges:

§ 39, stk. 2, 1. og 3. pkt. i lov om leje af almene boliger og driftsbekendtgørelsen § 83, 1. og 3. pkt.





