18. marts 2013

Traverse de la Mer – Notat vedr. ejerskab af løsøre

Formål

Nærværende notat har til hensigt at redegøre for en mulig alternativ model for vedligeholdelse af inventar i vore lejligheder i Sanary, som i givet fald skal ligge til grund for en beslutning på en generalforsamling.

Den nuværende model

Siden etableringen af ejerskabet (ved overtagelsen fra ABI) har vi brugt den samme model for vedligeholdelse som i ABI-tiden. Denne bygger basalt set på en inventarliste pr. lejlighed, der definerer det inventar og løsøre, som skal være til stede i lejligheden. Ved ankomst er man forpligtet til at konstatere, om der er mangler i forhold til inventarlisten, og er dette tilfældet, skal der rapporteres om manglen. Det er imidlertid de færreste, der kontrollerer i forhold til listen, så typisk hører vi kun om mærkbare/synlige mangler (f.eks. defekt TV).

Er man selv skyldig i en ”mangel”, dvs. ødelægger noget, er man som udgangspunkt forpligtet til at erstatte dette. Bestyrelsen har dog normalt set på alderen af det ødelagte (f.eks. en støvsuger) og har dækket omkostningen fra vedligeholdelsesbudgettet, hvis der var tale om uagtsomhed eller en aldersbetinget skade. Dette har imidlertid været – og er stadig – en kilde til misfornøjelse, idet mange (selvforskyldte) skader ikke rapporteres.

Idéen om en ny model

Alle de 3 lejligheder har p.t. etableret en ”huskasse”, som støtter indkøb af ”nyere og bedre versioner af noget”, som en flerhed er villige til at betale for. Det foregår typisk via en frivillig indbetaling et par gange om året i størrelsen kr. 100 pr. turnus, og lejligheden vælger selv en kassemester, som holder styr på ind- og udbetalinger, samt hvor meget der er til rådighed i ”kassen”. Bestyrelsen blander sig ikke i disse kassers aktiviteter, men fastholder dog, at inventarlisten og de dertil gældende regler fastholdes, indtil der er taget beslutning om et alternativt system. Det skal bemærkes, at deltagelse i kassernes økonomi p.t. er en frivillig sag, og at der er nogle (få), som ikke ønsker at deltage, hvilket naturligvis giver anledning til utilfredshed.

Den nuværende model indebærer, at der budgetmæssigt afsættes et beløb til reparation/udskiftning af mindre ting (ca. kr. 50.000 pr. år for alle lejlighederne), samt at bestyrelsen formelt er ansvarlig for at foretage de nødvendige indkøb og reparationer. Her har bestyrelsen valgt en konservativ linje, dels for at passe på pengene, men også for at undgå en ”tivolisering” af inventaret – modellen for lejlighederne er ’fransk’. Bestyrelsen har naturligvis en forpligtelse til ensartet behandling af de 3 lejligheder, men en fuldstændig synkron anskaffelse af større genstande er naturligvis ikke rationel (tingene går jo ikke i stykker samtidig).

Bestyrelsen har imidlertid drøftet at lade lejlighederne overtage ansvaret for de mindre opgaver og indkøb i relation til denne type vedligeholdelse, idet inventarlistens forventning om millimeter retfærdighed ikke fungerer i praksis. Dette kræver så, at man finder en passende afgrænsning af, hvornår ”huskassen” træder i funktion, og hvornår det er bestyrelsen. Her er forslaget, at alt i lejligheden, der er mur- og nagelfast, varetages af fællesskabet (= bestyrelsen), mens alt andet klares af de enkelte lejligheder.

Som illustration af dette princip kan man se på vedlagte bilag, der viser Inventarlisten for lejlighed D. Her er med grønt markeret, hvad lejligheden skal tage sig af og med rødt, hvad bestyrelsen skal håndtere. Nogle få ting er vist med gult (TV , køleskab), da man kan argumentere for, at disse kan ligge både hos den ene eller anden part. Dette skal naturligvis afklares, når den nye ordning træder i kraft. Desuden skal der defineres nogle overgangsregler, hvis man ikke starter modellen pr. 1. januar.

Økonomien
Der er flere mulige modeller vedr. økonomien, men for at undgå, at nogen ”melder sig ud” og kører frihjul, er det nødvendigt at bruge bestyrelsen og vore vedtægter som værktøj. Det kan i givet fald ske ved at vedtage det sædvanlige budget, og derefter allokere en del af dettes vedligeholdelsesbeløb til de 3 lejligheder (3 lige store portioner synes at være den mest farbare vej).

Dette betyder, at de enkelte lejligheder disponerer disse allokerede beløb, men samtidig, at man selv må ’fylde op’, hvis der ikke er penge nok – lige som lokalkasserne gør det i dag. De allokerede beløb forbliver ’øremærkede’ for de enkelte lejligheder , hvis der er penge til overs, men pengene forbliver i foreningens kasse og kan således ikke ’trækkes’ ud igen.

Viser det sig, at alle de 3 lejligheder har ’overskud’ (dvs. ikke har brugt de allokerede beløb), er dette et argument for at sænke beløbet i det følgende regnskabsår, og dermed tage et skridt på vejen mod at reducere turnusafgiften. For det ultimative mål er naturligvis, at den enkelte bliver mere opmærksom på de penge, der bruges til vedligeholdelse, og dermed er opmærksom på, at alle de mange krav og ønsker har en pris.

København d. 18. marts 2013

Jan Zneider