



Forslag til afdelingsmøde



36 Abildgade

Onsdag den 25. september 2024

Frist for udsendelse af forslag: Onsdag 18. september 2024

Forslag til afstemning

Forslag 1

Genåbning af ordningen for kollektiv råderet – modernisering af køkken og badeværelse

For at afdeling 36, Abildgade kan åbne op for moderniseringer af køkken og badeværelse igen, skal den nye model for kollektiv råderet behandles på dette ekstraordinære afdelingsmøde. Ordningen indebærer følgende:

- Afdelingens vedligeholdelsesplan skal fremover give et tilskud på 40 pct. af moderniseringsudgifterne. Dette indebærer en justering i afdelingens budget for 2025 og afdelingens vedligeholdelsesplan.
- De rum som omfattes af ordningen er: Køkken og badeværelse.
- Det er servicecentret, der vurderer, hvilke køkkener og badeværelser, der kan skiftes inden for puljen, der er til rådighed. Det vil altid være de mest trængende, der skiftes først. Vurderingen baseres på en begrundet faglig vurdering herunder besigtigelse af det eksisterende.
- Servicecentret vurderer og prioriterer indkommende ansøgninger én gang årligt, så udskiftningerne kan iværksættes i det følgende kvartal. For afdeling 36, Abildgade vil ansøgningsfristen årligt være uge 32 og første ansøgningsfrist vil være uge 44 2024 til udførelse i starten af næste år.
For moderniseringer i fraflyttede boliger, vil boligen stå tom i moderniseringsperioden. Udgiften hertil afholdes via sagen og afdrages gennem boligens husleje.
- At der er frit valg inden for AAB's udpegede leverandører og produktserier. Disse er i øjeblikket HTH og Kreum.

Oversigten nedenfor viser det fastsatte antal moderniseringer af køkken og badeværelse, der kan medfinansieres af afdelingsmidler i vedligeholdelsesplanen for det enkelte år, hvilke tilvalgsmuligheder der er, samt beløbsgrænsen for moderniseringerne.

	Pulje til boende pr. år.	Pulje til flytteboliger pr. år	Samlet pulje pr. år	Beløbsgrænser <i>60 pct. af moderniseringen og 100 pct. af tilvalgsarbejder og ekstraarbejder</i>
Køkken	1 (2024)		1 (2024-)	120.000
Badeværelse	1 (2035) + 1 ved fraflytning		1 (2035-)	180.000

Der stilles forslag om, at...

At genåbne kollektive råderetsarbejder i afdelingen ud denne ovenfor beskrevne model og træffer beslutning om:

- Implementering af de 40 pct. afdelingstilskud i vedligeholdelsesplanen med den ovennævnte fordeling
- Beslutning om at den kollektiv råderet omfatter: køkken og badeværelse
- At lejer har frit valg inden for AAB's udpegede leverandører og produktserier
- At beløbsgrænsen for arbejderne er som angivet ovenfor
- Justeringer til vedligeholdelsesplanerne vedr. henlæggelser for køkken og badeværelse
- Et enkelt køkken skal skiftes ved fraflytning, da det ikke blev skiftet med de andre køkkener.

Forslagets økonomi

Ovennævnte giver ikke en huslejestigning, og kan gennemføres uden huslejekonsekvens. Justering af afdelingens vedligeholdelsesplan fremgår af bilaget "Drifts- og vedligeholdesskema" nedenfor.

Nedenfor fremgår et udsnit af afdelingens vedligeholdesskema

	Godkendt forrige år	Du skal tage stilling til denne kolonne for budget 2025																
Tekst (alle tal er angivet i hele tusinde kr.)	2.024:	2.025:	2026:	2027:	2028:	2029:	2030:	2031:	2032:	2033:	2034:	2035:	2036:	2037:	2038:	2039:		
Renovering af badeværelset																2.402		
Udskiftning af køkkener inkl. køsk og armatur					1.735													
Årets forbrug, Linjer Bad/køkken	Antal	0	0	0	0	1.735	0	0	0	0	0	0	0	0	0	2.402		
Udgifter pr. år køkkener	1,0	39	40	41	42	44	45	46	48	49	51	52	54	55	57	59		
Udgifter pr. år bad	1,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	77	79	81	84	86		
Udgifter pr. år toilet	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Ændring i årets forbrug på DV		39	40	41	-1.693	44	45	46	48	49	51	129	133	137	141	-2.257		
Gennemsnitligt årets forbrug på DV	154	488	569	350	1.940	1.325	387	379	6.672	459	743	2.135	333	472	287	5.059		
Ny "Årets forbrug"	154	527	609	391	247	1.369	432	426	6.719	508	793	2.264	465	608	427	2.802		
Henlæggelser	554	571	588	605	624	642	662	681	702	723	745	767	790	814	838	863		
Opmindelig finansiering	0	0	0	0	1.041	0	0	0	3.100	0	0	1.200	0	0	0	2.941		
-2.632 Etablering finansiering køkkener/bad					-1.041				-350			200				-1.441		
Saldo pr. 31/12	3.227	3.627	3.670	3.649	3.863	4.240	3.514	3.743	3.998	731	945	897	800	1.124	1.329	1.740	1.302	

Baggrund og uddybende om forslaget

Hvorfor en ny model for kollektiv råderet?

I efteråret 2022 blev kollektiv råderet sat på pause. Dette med baggrund i primært to bespænd:

Det **første** bespænd var, at der faktisk er et myndighedskrav om at afdelingen skal medfinansiere moderniseringen af køkkenet/badeværelset med 40 %. Da boligerne jo har et køkken og badeværelse i forvejen som afdelingen skal vedligeholde, giver det også mening, at en del af det nye køkken eller bad/toilet også finansieres af afdelingen. Kollektiv råderet hører hjemme i Lov om Almene Boliger § 37b, og gennem retspraksis i huslejenævn og ved domstolene har Tilsynet i Aarhus Kommune skærpet ordningen.

Det **andet** bespænd, var at AAB's dispositionsfond er belånt i en sådan grad, at det ikke længere er muligt at give de lån fra dispositionsfonden til råderetssager, som det tidligere har været praksis. Det har været nødvendigt at se på mulighederne for en anden finansiering af sagerne.

Derfor har vi arbejdet på at finde en løsning – en løsning som vi kalder **den nye model for kollektiv råderet**. Den er på nogle måder mere firkantet – fordi afdelingen i fællesskab skal betale for de enkelte køkkener og badeværelser. Til gengæld skal man fremover som beboer kun betale 60 pct. af udgiften selv.

Smart tilrettelæggelse af vedligeholdelse af boligerne

Moderniseringer i køkkenet, badeværelse giver i mange tilfælde anledning til at få vedligeholdt andre bygningsdele fx stikkontakter, nyt relæ, brugsvandsinstallationer og faldstammer. Disse bygningsdele skal afdelingen nemlig også vedligeholde og udskifte når levetiden er udtjent.

Afdelingen vil derfor fremadrettet tilrettelægge sine løbende vedligeholdelsesarbejder i sammenhæng med de moderniseringer som udføres via den nye model for kollektiv råderet.

Det betyder konkret at når fx et køkken moderniseres, vil en medarbejder fra AAB kortlægge hvilke øvrige bygningsdele, der er relevante at få udskiftet eller vedligeholdt i samme omgang. Dette kan f.eks. være:

- At alle **elinstallationer** er sikret med jording
- Antallet af **frie stikkontakter** opgraderes til det gældende bygningsreglement
- Eventuel udskiftning af nedslidte **gulve**, udtjente **radiatorer** eller **afløb**.

Den løbende udskiftning af afdelingens nye standard for hårde hvidevarer vil fortsat være et tilbud. Egne hårde hvidevarer vil ikke være en del af moderniseringen.

Denne tilrettelæggelse af både modernisering og vedligeholdelse af centrale bygningsdele og installationer giver en ensartethed og mulighed for professionel styring af det udførte arbejde, så afdelingens boliger fremstår vedligeholdte både nu og på sigt.

Forslag 2

Ansøgning om et samlingssted i form af en pavillon gennem Real Dania.

Baggrund:

Bestyrelsen foreslår, at vi ansøger om et samlingssted, som Real Dania udlover til 150 heldige fællesskaber. Pavillonen kan stå i forbindelse med grillpladsen.

Læs mere på www.voressted.nu