

Forslag til afstemning

Genåbning af ordningen for kollektiv råderet – modernisering af køkken

For at afdeling 34, Mølleparken kan åbne op for moderniseringer af køkken, skal den nye model for kollektiv råderet behandles på dette ekstraordinære afdelingsmøde. Ordningen indebærer følgende:

1. Afdelingens vedligeholdelsesplan skal fremover give et tilskud på 40 pct. af moderniseringsudgifterne. Dette indebærer en justering i afdelingens budget for 2026 og afdelingens vedligeholdelsesplan.
2. De rum som omfattes af ordningen er: Køkken.
3. Det er servicecentret, der vurderer, hvilke køkkener, 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.
4. Servicecentret vurderer og prioriterer indkommende ansøgninger én gang årligt, så udskiftningerne kan iværksættes i det følgende kvartal. For afdelingen vil ansøgningsfristen årligt være uge 18 og første ansøgningsfrist vil være uge 18 2026 til udførelse i 2026.
5. At der er frit valg inden for AAB's udpegede leverandører og produktserier. Leverandørerne er i øjeblikket HTH og Kreum.

Oversigten nedenfor viser det fastsatte antal moderniseringer af køkken, 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	10 (2026)	0	10 (2026)	80.000

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
- 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
- Udskiftninger påbegyndes i 2026 med 10 udskiftninger, hvorefter antallet øges med én udskiftning årligt, indtil fuld udskiftning er opnået.

Forslagets økonomi

Ovennævnte giver en huslejestigning på 1,4%

Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2026

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m² pr. år 11 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 89 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	35	2.997 kr.	3.039 kr.	42 kr.
2 - rums bolig	54	4.097 kr.	4.154 kr.	57 kr.
3 - rums bolig	105	6.612 kr.	6.705 kr.	93 kr.
4 - rums bolig	122	7.322 kr.	7.425 kr.	103 kr.
5 - rums bolig	134	7.719 kr.	7.827 kr.	108 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

Ovenstående er eksempler. Din nuværende og fremtidige leje kan derfor variere fra ovenstående.

Nedenfor fremgår et udsnit af afdelingens vedligeholdelsesskema

DV-skema råderet køkken afd.		34									
		Godkendt forrige år		Du skal tage stilling til denne kolonne for budget 2026							
Tekst	(alle tal er angivet i hele tusinde kr.)	2025:	2026:	2027:	2028:	2029:	2030:	2031:	2032:	2033:	
I 2039	Udskiftning af køkkener inkl. vask og armatur										
Årets forbrug, Linjer Bad/køkken		Antal	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Udgifter pr. år køkkener yder	7.0	419	493	571	654	741	832	929	1.030	
	Udgifter pr. år køkkener midter	3.0	123	170	220	227	233	240	248	255	
	Ændring i årets forbrug på DV		542	663	791	880	974	1.073	1.176	1.285	
	Oprindeligt årets forbrug på DV	19.734	6.517	16.663	2.854	5.355	3.292	5.489	4.601	3.247	
	Ny "Årets forbrug"	19.734	7.058	17.326	3.645	6.236	4.266	6.562	5.777	4.532	
	Henlæggelser	7.094	8.600	8.858	9.124	9.397	9.679	9.970	10.269	10.577	
	Oprindelig finansiering	300	150	0	0	0	0	0	0	0	
	-21.029 Ekstra finansiering køkken/bad										
	Saldo pr. 31/12	27.980	15.640	17.331	8.863	14.342	17.504	22.916	26.324	30.815	

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, bad og toilet i forvejen som afdelingen skal vedligeholde, giver det også mening, at en del af det nye køkken eller bad og 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.

På dette afdelingsmøde introducerer vi den nye model for kollektiv råderet, og de valg som afdeling 34 Mølleparken kan tage. Og for at genåbne kollektiv råderet i afdelingen, kræver det at afdelingsmødet vedtager rammerne for den nye model, som beskrevet i forslaget ovenfor.

Smart tilrettelæggelse af vedligeholdelse af boligerne

Moderniseringer i køkkenet, badeværelse/toilet- og bruserum 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.