



Forslag til afdelingsmøde



40 Veri I

tirsdag 14. maj 2024

Frist for udsendelse af forslag: Tirsdag 07. maj 2024

Forslag til afstemning

Forslag 2.0

Vi vil foreslå, at vi får videoovervågning på vores parkeringsplads uden for blok 1 og blok 2. Dette forslag kommer bl.a. fordi vi har haft bilbrand på parkeringspladsen udfor blok 2.

Dog skal det nævnes, at selv hvis der bliver stemt flertals-ja til beboermødet, er det stadig ikke sikkert, vi kan få det aktiveret. Proceduren kræver, at politiet skal give tilladelse dertil.

Forslag 2.1

Jeg foreslår, at vi opsiges samarbejdet med ParkZone

Begrundelse: Det er mere til gene end til gavn at have den parkeringsvagt. Beboere har unødigt fået p-bøder. Det er bøvlet med registrering af gæsteparkering. Hvis et af formålene var at få flere p-pladser ved udelukkelse af udefrakommendes parkering, er det ikke lykkedes - der er stadig få p-pladser, men i de fleste tilfælde muligt at få parkeret sin bil.

Forslag 2.2

Der stilles forslag om:

A.

Ang. Alle Yderdøre trappeopgang samt elevatoropgang. Der ændres åben/lukke system, så de kan åbnes indefra ved at tage i håndtaget. Dvs ligesom yderdøre i kælderen. Det vil gøre det nemmere at komme ud af døren med favnen fuld af affald og evt hjælpemidler som rollator. Da skakten er lukket er det svært at have to hænder fri til åbne låsen og tage i håndtaget/ eller skubbe døren op.

B.

Ovenstående med kun i Elevatoropgang, da flest ældre benytter denne.

C.

Ovenstående vedtages som løbende udskiftning når dørene trænger reparation

Overslagspris	kr. 211.000	
Har forslaget betydning for huslejen? Der er regnet ud fra løsning A	JA	NEJ
	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>

Huslejekforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2025				
Gennemsnitlig huslejekforhøjelse pr. m ² pr. år				1 kr.
Gennemsnitlig huslejekforhøjelse pr. lejlighed pr. måned				6 kr.
Eksempler på fremtidig husleje pr. måned				
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	37	2.715 kr.	2.718 kr.	3 kr.
2 - rums bolig	88	5.245 kr.	5.250 kr.	5 kr.
3 - rums bolig	88	5.192 kr.	5.197 kr.	5 kr.
4 - rums bolig	88	5.140 kr.	5.145 kr.	5 kr.
5 - rums bolig	100	5.754 kr.	5.760 kr.	6 kr.

Forslag 3.0

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

For at afdeling 40, Veri I kan åbne op for moderniseringer af køkken og badeværelse igen, skal den nye model for kollektiv råderet behandles på dette 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 2025 og afdelingens vedligeholdelsesplan (se bilag "Drift- og vedligeholdelse, råderet køkken & bad afd. 40").
2. De rum som omfattes af ordningen er: Køkken og badeværelse/toilet.
3. 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.
4. Servicecentret vurderer og prioriterer indkommende ansøgninger én gang årligt, så udskiftningerne kan iværksættes i det følgende kvartal. For afdeling 40, Veri I vil den årlige ansøgningsfrist være i senest fredag i uge 32 i 2025. For moderniseringer i fraflyttede boliger, vil boligen stå tom i moderniseringsperioden. Udgiften hertil afholdes via sagen og afdrages gennem boligens husleje.
5. At der er frit valg inden for AAB's udpegede leverandører og produktserier. Disse offentliggøres på www.aabnet.dk.

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 flytte-boliger pr. år	Samlet pulje pr. år	Tilvalgsmuligheder	Beløbsgrænser 60 pct. af moderniseringen og
Køkken	10	5	15	Ingen	80.000 kr.
Badeværelse	5	5	10	Ingen	

Toilet	5	5	10	Ingen	120.000 kr.
--------	---	---	----	-------	-------------

Der stilles forslag om, at....

At genåbne kollektive råderetsarbejder i afdelingen ud fra den 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/toilet
- 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/toilet.

Forslagets økonomi

Drift- og vedligeholdelse, råderet køkken & bad afd. 40

Dette giver en huslejestigning på kr. 0, hvilket svarer til ekstra 0%, oven i den i budgettet fremsatte stigning.

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 bad/toilet 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.

På dette afdelingsmøde skal modellen for kollektiv råderet til afstemning, og for at genåbne kollektiv råderet, kræver det at afdelingsmødet vedtager rammerne for den nye model, som beskrevet i forslaget ovenfor.

Smart tilrettelæggelse af vedligeholdelse af boligerne

Moderniseringer i køkkenet og badeværelse giver i mange tilfælde anledning til at få vedligeholdt andre bygningsdele fx stikkontakter, 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** eller udtjente **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.

Boligerne får et kvalitetsløft, når de fraflyttes

Selve moderniseringen er en god anledning til at få udført øvrige og nødvendige vedligeholdelsesarbejder i boligerne, og her er en fraflytning også en anledning til at udføre arbejderne uden forstyrrelse for beboerne og med mulig større effektivitet i tilrettelæggelsen. Dette har en række fordele som f.eks. effektivisering af arbejdsprocesser hvor afdelingen besparer ressourcer på fx koordinering.

På denne måde arbejder vi smart med at opgradere afdelingens boliger ift. vedligeholdelsesstand, tidssvarende og attraktivitet. Huslejen i disse boliger vil afspejle de forbedringer, der foretages i tomgangsperioden. Tomgangslejen vil endvidere være en del af sagsudgifterne i de enkelte boliger. Dette vil give mere attraktive boliger til huslejen og en bedre afdelingsøkonomi på både kort- og lang sigt.

Forslag 4.0

Mit forslag omhandler parkering. Specifikt den regel der hedder, at biler med cvr ikke må parkere fra 16-07. Mit forslag er at ændre reglen, så den kommer til at hedde forbudt for køretøjer med totalvægt over 3500 kg, de skal selvfølgelig stadig være registreret i parkerings appen.

Begrundelse: Som jeg har forstået, så blev biler med cvr (for 4 år siden?) smidt ud på bagvejen fordi der holdte minibusser og små lastbiler, til stor gene. Sidste år da der så blev indført parkeringskontrol, gjorde det at alle personbiler der vil holde gratis nu parkerer på bagvejen. Det er nogen dage umuligt at finde en plads. Jeg er elektriker og har kun min varevogn, ingen personbil. Det er også enormt irriterende med alt det regnvejr vi har haft, så bliver man gennemblødt inden man når ned til bilen eller den anden vej når man kommer hjem.

Med mit forslag ville det tillade at små varevogne (den typiske håndværker bil) kan parkere men ikke minibusserne og de små lastbiler. En lille varevogn fylder ikke mere end almindelig personbil, så jeg synes den nuværende regel er urimelig overfor os håndværkere der bor i afdelingen.

Forslag 4.1

Jeg stiller forslag om, at små husdyr tillades dvs indekatter og mindre hunde.

Forslag 5.0

Jeg foreslår at der igen kommer forslagstavler op ved elevatorerne.