



Forslag til afdelingsmøde



02 Nordre Bydel II

fredag 26. april 2024

Frist for udsendelse af forslag: Fredag 19. april 2024

Forslag til afstemning

Økonomi

Forslag 1.0

Set i lyset af det sidste års forsøg på at forbedre kvaliteten af den leverede ydelse på trappevask. Vil jeg forslå, at der indhentes nye tilbud på rengøring. Der er forsøgt med at hænge sedler op som kvittering fra rengøringsfirmaets side, når det er gjort, men alligevel har vi oplevet specielt i vinter, at der ikke er gjort rent, i henhold til kontrakten.

Vi forslår et dyrere tilbud, som indeholder rengøring af bestyrelseslokalet samt toilettet samme sted i kælderen.

Derudover vil jeg foreslå, at AAB systematisk holder opsyn med at ydelsen effektueres.

Overslagspris	77.000 kr.	
Har forslaget betydning for huslejen?	JA	NEJ
	x	
<u>Gennemsnitlig huslejestigning i kr. pr. lejemål. pr. måned</u>	<u>185 kr.</u>	

Forslag 1.1

Nye fordelingstal for afregning af vand og varme, der er mere retvisende for den enkelte lejligheds forbrug, og som motiverer til et lavere ressourceforbrug

I 2014 blev der vedtaget en bekendtgørelse, <https://www.retsinformation.dk/eli/retsinfo/2020/9880>, om, at der skulle etableres individuel måling af el, gas, vand, varme og køling. Reglerne om individuel måling blev indført for at motivere til et lavere ressourceforbrug, da erfaringer havde vist, at når den enkelte selv skulle betale for eget forbrug, gav det en direkte økonomisk tilskyndelse til at nedsætte forbruget, hvilket siden 2014 er blevet meget mere vigtigt grundet vores miljø og de øgede energipriser.

Kommunerne fik mulighed for at give dispensation fra reglerne om obligatorisk individuel energimåling, efter hvorvidt etablering var teknisk gennemførligt og omkostningseffektiv.

Vores afdeling har ikke individuelle målere, men jf. bekendtgørelsen skal de etableres i forbindelse med udskiftning af radiatorsystem, ny vand- og varmforsyning og brugsvandsinstallation, som i DV-skemaet er fastsat til udførelse i 2026. Samtidig er faldstammerne planlagt skiftet til en samlet pris af 5.156.000 kr.

Fordeling af varmeudgifter er forskelligt fra afdeling til afdeling/udlejningsejendom.

Vores fordelingstal til betaling af varme er ikke et reelt udtryk for et lejlighedernes egentlige forbrug, og lægger ikke op til at spare på det varme vand.

Der er også en skævvridning i arealopgørelserne, da vi har rum med og uden radiatorer, hvor alle arealer synes at tælle med til beregningen, også de uopvarmede rum, der opvarmes via åbne døre (og dermed træk) af radiatorer fra de øvrige rum i lejligheden. Vores reelle varmeforbruget af radiatorer og varmt vand afspejler kun ca. 50 % af vores varmeregning.

Det synes som om, at fordelingstallene i 2023 i runde tal var:

Arealfordelt varme	ca. 20%
Faste udgifter	ca. ca. 30%
Hane andele	ca. 20%
Radiatoraflæsning	ca. 30%

Hvad dækker faste udgifter? Er det varmeforsyningens faste udgifter/afgifter, - eller betaler vi forholdsvis for opvarmning af fællesarealer ud fra størrelsen af vores lejlighed og ikke antallet af personer, der kan benytte dem? - eller andet? – og hvorfor benytte arealfordeling?

Vores haneandele fordeles, som jeg har forstået det, efter hvilke haner, der er i lejligheden; køkkenhane, toilethane, brusehane mv. Her indgår ikke, hvor mange personer, der er forbruger af de samme haner. Det har en stor betydning for det reelle varmeforbrug, da en lejlighed med f.eks. 4 personer bruger betydeligt mere varmt og koldt vand end en lejlighed med 1 person, - uanset lejlighedens størrelse.

Vores radiatoraflæsning udgør kun 30% af den samlede udgift, hvilket til sammenligning med andre foreninger er lav sat.

Forslag

Der fastsættes nye fordelingstal, der er mere retvisende i forhold til den enkelte lejligheds reelle forbrug, - hvor f.eks. radiatoraflæsning og antal personer i boligen har en større vægt i fordelingstallene, og som samtidig motiverer den enkelte til et lavere ressourceforbrug.

Forslag til fordeling:

Varmeudgifter:

Grundgebyr/faste udgifter, der kan dokumenteres, - omkring 30 %.

Forbrugsudgifter efter radiatormåling, - omkring 70%.

Varmvandsudgifter:

100 % varmvandsudgift efter haneandele: 1 andel pr. håndvask, 2 andele pr. brusebad, 3 andele for køkkenvask, 3 andele for karbad, 3 andele pr. taphane (fordelingstal lån fra Techem) – alle ganges med antal beboere i lejemålet.

Alle enhedstal oplyses på den årlige opgørelse af egen- og fælles forbrugsregnskab med oplysning af fordelingstal for de enkelte slags haner, så man kan få rettet eventuelle misforståelser/ukorrekte tal.

Når der kommer ny lejer/e opdateres antallet af lejere i lejemålet af administrationen.

Forslag 1.2

Ændre prioritering mellem nye vinduer og faldstamme/radiatorer.

Der stilles forslag til at ændre prioritering/rækkefølge på DV-skema mellem nye vinduer (punkt 2.8 år 2029 – 3.549.000 kr.) og udskiftning af faldstammer, radiatorsystem og ny vand- og varmforsyning samt brugsvandsinstallation (punkterne 5.1, 5.4 og 5.5 år 2026 – 5.156.000 kr.).

Vinduerne, særligt mod gaden, trænger meget til udskiftning. Støj og kulde/træk er markant og mærkbar, og der er, jf. besøg af fagperson, ikke mulighed for at isætte nye tætningslister eller stramme vindueshasper yderligere i de gamle vinduer. Resultatet er, at der blæser en god vind ind fra vinduerne og støjen er markant.

Forslag

Der ændres i prioriterings/rækkefølge på DV-skema mellem nye vinduer (punkt 2.8 år 2029 – 3.549.000 kr.) og udskiftning af faldstammer, radiatorsystem og ny vand- og varmforsyning samt brugsvandsinstallation (punkterne 5.1, 5.4 og 5.5 år 2026 – 5.156.000 kr.), så vi sikrer vores klimaskærm først, til gavn for beboerne og vores klima i form af mindre forbrug af varme.

Forslag 1.3

Opfølgning på tidligere beslutning og procedure for etablering af nye altaner

Det blev på Ekstraordinær Afdelingsmøde den 24.10.2012 vedtaget, at det er tilladt at etablere altan mod individuel huslejestigning og at bestyrelsen skulle sørge for ensartethed.

Betingelserne for etablering af altaner fremgår af referatet af afdelingsmødet, herunder; at der skal være minimum 5 lejemål ad gangen før der kan søges om nye altaner. AAB godkender ansøgningerne og søger kommunen, der sender ud til nabohøring hos de omkringliggende lejemål (fx Tømmergården, Ove Gjeddes Gade, Niels Juels Gade).

Bestyrelsen har skrevet som kommentar til referatet, at det er op til den enkelte lejer at søge om altan. Dette kan gøres enten ved at gå på AAB's hjemmeside og bruge blanket, - som ved køkkenrenovering, eller man kan søge på et ark papir, og lægge det i bestyrelsens postkasse, så vil de sørge for, at ansøgningerne kommer videre til Allan Andersen, Driftkontor Nord.

Der er gået 12 år siden beslutningen om etablering af nye altaner, og der er kommet mange nye lejere til siden, og det synes som om der er problemer med at finde ud af, hvem der står for opskrivning til altan og den videre procedure.

Der er siden 2012 kommet nye krav, regler og processer for ansøgning og opførelse af nye altaner i Aarhus Kommune, hvor man bl.a. skal forholde sig til dagslys, udsyn og indblikproblemer mm. i lejlighederne.

Forslag

Da beslutningen om etablering af altaner er sket for mange år siden, og at der er kommet mange nye beboere i afdelingen, der kan have en anden holdning, ønsker eller krav end de, som blev besluttet i 2012, stilles der forslag til en fornyet drøftelse og klarhed ifm. ønske om opsætning af altaner, herunder:

Ønskes der opsat flere altaner i afdelingen?

Hvad er erfaringerne med de eksisterende altaner? – er der noget, vi skal/kan gøre anderledes inden for de gældende rammer?

Hvem skal høres inden beslutning om nye altaner?

Hvad er/bliver processen for etablering af ny/e altaner?

Hvordan og hvem har ansvaret for ansøgninger om ny altan, - i alle sine administrative led? – og hvordan og hvor det synliggøres?

Forslag 1.4

Jeg stiller forslag om at forbedre udluftningen hos Ana Frugt og grønt, da vi der bor ovenpå er generet af madlugt der siver op gennem gulvet.

Vedligeholdelse

Forslag 2.0

Vinterberedskab 2024

Vinterberedskabet fungerede ikke i 2024, da sneen faldt, hverken for beboerne eller borgere på fortovene langs vores bygninger på Tordenskjoldsgade.

- a. Hvilke forpligtigelser/kontrakter er der indgået? og betaler vi for - ingenting?
- b. Hvad gør foreningen fremadrettet for at sikre snerydning?

Forslag

Der skal findes en (anden) løsning/aftale, der sikrer, at der bliver sneryddet.

Forslag 2.1

Jeg stiller forslag om at vi får en tørretumbler der tørrer til tøjet er helt tørt. Især når der er egenbetaling.

Forslag 2.2

Der stilles forslag om at følgende tilføjes i afdelingens vedligeholdelsesreglement under punkt **6.4 Altaner m.v.:**

- Det påhviler den enkelte beboer at holde altanen i pæn og ryddelig stand.
- Grene fra planter og buske skal holdes klippede, så de ikke vokser ind i murværket, på taget og tagrender. Bevoksning langs altanens rækværk er tilladt, så længe det holder sig til egen altan.
- Altanens indvendige sider vedligeholdes af dig med fejning og aftørring efter behov. Nedfald opsamles af dig og altanens gulv vaskes efter behov.

- Udvendigt på altanerne pudses vinduer af dig (altandør og køkkenvindue) efter behov.

Forslag 2.3

Der stilles forslag om at følgende tilføjes i afdelingens vedligeholdelsesreglement:

6.4 Altaner m.v.

- Øvrige vinduer pudses af afdelingen 4 gange årligt

Overslagspris	44.000 kr.	
Har forslaget betydning for huslejen?	JA	NEJ
	x	
<u>Gennemsnitlig huslejestigning i kr. pr. lejemål. pr. måned</u>	<u>107 kr.</u>	

Forslag 2.4

Der stilles forslag om at følgende præciseres i afdelingens vedligeholdelsesreglement:

- Afdelingen renholder af trappe, opgangens vinduer og repos. Arbejdet udføres af eksternt rengøringsfirma.
- Trappevasken udføres i vinterhalvår (oktober-marts) hver 14. dag og i sommerhalvår (april-september) 1 gang pr. måned.

Formuleringen erstatter:

Renholdelse af adgangsveje m.v.

Vask af trapper og vinduer i opgangen foretages af rengøringsfirma

Forslag 2.5

Der stilles forslag om at følgende tilføjes i afdelingens vedligeholdelsesreglement under afsnit 7.1 vedligeholdelsesvejledning:

- Lofter males i min. glans 5-10
- Vægge i entre, stue og værelser males i min. glans 5-10
- Vægge i køkken og badeværelse males i min. glans 25
- Rør og radiatorer males i min. glans 25 med maling beregnet til jern
- Træværk herunder paneler, gerigter, dørkarme og skabsgavle males i min glans 25 og i farven hvid ral 9010.
- Behandlede døre sprøjtemales i min. glans 25 i farven hvid ral 9010.
- Vægge og lofter må males i alle farver.

Råderet

Forslag 3.0

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

For at afdeling 02, Nordre Bydel I kan åbne op for moderniseringer af køkken og badeværelse igen, skal den nye model for kollektiv råderet behandles på dette ordinære 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. 2").
2. De rum som omfattes af ordningen er: Køkken og badeværelse.
3. Det er servicecentret, der vurderer, hvilke køkkener og badeværelser/toilet, 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 02, Nordre Bydel I vil den årlige ansøgningsfrist være i senest fredag i uge 5 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	1	2	3	Ingen	80.000 kr.
Badeværelse	1	1	2	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
- 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.

Forslagets økonomi

Drift- og vedligeholdelse, råderet køkken & bad afd. 2

		DV-skema råderet køkken & bad afd. 2															
		Du skal tage stilling til denne kolonne for budget 2025															
		Godkendt forrige år															
Tekst	(alle tal er angivet i hele tusinde kr.)	2024:	2025:	2026:	2027:	2028:	2029:	2030:	2031:	2032:	2033:	2034:	2035:	2036:	2037:	2038:	2039:
Renovering af badeværelser												7.741					4.767
Udskitning af køkkener inkl. vask og armatur																	
Arets forbrug, Linjer Badikøkken	Antal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	7.741	0	0	0	0	4.767
Udgifter pr. år køkkener	3,0	109	113	116	120	123	127	131	135	139	143	147	151	156	161	165	
Udgifter pr. år bad	2,0	86	89	92	94	97	100	103	106	110	113	116	120	123	127	131	
Ændring i årets forbrug på DV			202	208	214	220	227	234	241	248	-7.485	263	271	279	288	-4.471	
Oprindeligt årets forbrug på DV		375	711	5.519	525	394	5.418	418	558	585	901	10.963	443	868	805	484	8.955
Ny "Arets forbrug"		375	711	5.721	733	608	5.638	645	792	826	1.149	3.478	707	1.139	1.084	772	4.484
Hentagelser		1.278	1.333	1.373	1.414	1.457	1.500	1.545	1.592	1.639	1.689	1.739	1.791	1.845	1.900	1.957	2.016
Oprindelig finansiering		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	5.045	0	0	0	0	2.860
-7.505 Ekstra finansiering køkken/bad												-4.645					-2.860
Saldo pr. 31/12	6.572	7.475	8.096	3.748	4.429	5.278	1.139	2.039	2.839	3.652	4.191	2.853	3.938	4.644	5.461	6.646	4.178

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

I afdeling 02, Nordre Bydel bor man lang tid i lejlighederne – måske endda i flere generationer. Beboerne i afdelingen har stort ejerskab og udviser stort engagement i boligerne. Ligesom selve moderniseringen er en god anledning til at få udført øvrige og nødvendige vedligeholdelsesarbejder i boligerne, 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 3.1

Der stilles forslag om at følgende tilføjes til afdelingens råderetskatalog:

- Altankasse
Det er tilladt at opsætte altankasser på altanens indvendige sider.
Den skal fastgøres forsvarligt.
- Læskærm
Opsætning af læskærm fx på altanens sider
- Markise
Opsætning af markise over altan.
Mål: bredde skal være 10 cm udover altanens sider
Type: Eldrevet/manual drevet
- Trægulv (løst liggende / flydende)
Etablering af trægulv ovenpå altanens oprindelige stålgulv

Alle disse punkter er råderets arbejde, der skal reetableres (fjernes) når man fraflytter, men mindre der er indgået ejerskifteaftale via formularen på www.aabnet.dk.

Ordensregler

Forslag 4.0

Forslag om ændring i ordensreglement:

Teksten fra "Af hygiejniske grunde... effekter" slettes - Er ikke relevant mere.
Der tilføjes i stedet: "Affald sorteres i forhold til kommunens anvisninger vedrørende sortering"
Der tilføjes yderligere: "Husholdningsaffald på ikke stå på bagtrappen eller i gården".

Forslag 4.1

Vi foreslår, at hele afsnittet om garager fjernes, da det ikke længere er relevant.

Forslag 4.2

Vi foreslår, at hele afsnittet om vandsenge fjernes, da det ikke længere er relevant.

Forslag 4.3

Vi foreslår, at dette punkt tilføjes: Altaner rengøres med våd moppe/klud. Der må ikke rengøres med store mængder vand, som er til gene for underboerne.

Forslag 4.4

Forslag: Ingen fuglefodring = fri for fugleklatter og mågeskrig

Begrundelse: Vi bor forholdsvis både tæt på havn og skov, så fuglefodring resulterer i primært larm fra (hav)måger, duer, krager — de 'flotte' fugle besøger os alligevel ikke. Desuden er det MEGET træls for os på øverste sal, hvis altan det går ud over. Vi kan ikke sætte planter ud eller møbler uden at forvente fugleklatter — samt vi skal vaske altanen mindst 1 gang ugentlig om sommeren. Forbuddet må gerne igangsættes hurtigst muligt. Tak på forhånd.

Forslag 4.5

Jeg stiller forslag om at få en mere synlig bestyrelse. Feks med en månedlig træffetid, synlige referater, velkomstbrev til nye beboere. Feks hvilke rum der er i kælderen. Flere oplysninger og info på tavlen i opgangen.

Forslag 4.6

jeg stiller forslag om at få etableret et Socialt udvalg, som står for beboeraktiviteter. Feks årtidsbestemte arrangementer.

Øvrige

Forslag 5.0

Regnskabet, der bliver sendt ud til os lejere, er meget overordnet og angiver ikke særlig godt, hvad vi bruger vores penge til; hvad er det for projekter, hvor mange timer anvendes der på dem, og hvad koster de?

Herudover kan det være svært at gennemskue, hvad det er, vi bruger lidt over 20 % af vores månedlige husleje til ift. varetagelse af Renholdelse og Administration.

En større gennemskuelighed/synliggørelse kan måske være med til, at vi lejere med anden adfærd/simple ændringer kan gøre det billigere for os at være lejere, mere miljøbevidste og, at vi med en bedre indsigt kan være med til at prioritere de opgaver, som ikke er "skal" opgaver, til "vil hellere have" eller slet ikke.

Forslag

Foreslår at regnskabet er mere gennemskueligt/udspecificeret, så alle lejere bedre kan se, hvad vi bruger vores penge til, herunder f.eks. mindre - ikke DV-skemalagte - projekter og andre opgaver i vores afdeling, og hvad de har kostet i tid og penge.

Forslag 5.1

Jeg stiller forslag om at det bliver synligt for beboerne, hvor mange der står på ventelister til altaner og hvor langt vi er i processen med at få dem etableret.