



Forslag til afdelingsmøde



19 Vorrevangsparken

onsdag 22. maj 2024

Frist for udsendelse af forslag: Onsdag 15. maj 2024

Forslag til afstemning

Forslag 1.1

Forslag: Vinduerne gennemgås for utæthed. Tættes hvis nødvendig og ellers helt udskiftes.

Begrundelse: Vi bor i stuen, vinduerne er meget utætte. Der bliver koldt i lejligheden og der dannes nemt kondens samt skimmelsvamp, som vi fjerner igen og igen.

Forslag 2.0

Striber/parkeringsbåse langs solhvervsvej

Forslag: Da folk parkerer med stor afstand imellem sig, synes jeg, at det vil være oplagt, at parkerer båse evt. Med maling, så der er plads til flere biler. Nogle parkeringspladser i området kræver betaling.

Begrundelse: Nogle parkeringspladser i området kræver jo betaling.

Forslag 2.1

Rensning af altaner

Forslag: Får et firma til at komme og højtryksrense altanerne for alger.

Begrundelse: Det er nærmest umuligt at komme til at gøre rent, fra "gulvet" og ned.

Overslagspris	25.000 kr.	
Har forslaget betydning for huslejen?	J	NE
	A	J
	X	
Gennemsnitlig huslejestigning i kr. pr. lejemål. pr. Måned svarende til 0,5%	<u>25,00</u> kr.	

Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål			
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m ² pr. år		4 kr.	
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned		25 kr.	
Eksempler på fremtidig husleje pr. måned			
	m²	Nuværende leje	Fremtidig leje
1 - rums bolig	51	3.754 kr.	3.773 kr.
2 - rums bolig	54	3.969 kr.	3.989 kr.
3 - rums bolig	70	4.897 kr.	4.921 kr.
4 - rums bolig	101	6.693 kr.	6.726 kr.
Ovenstående er <u>eksempler</u> . Din nuværende og fremtidige leje kan derfor variere fra ovenstående.			

Forslag 2.2

Forslag: Vask af altaner på udvendig side 1 gang årlig

Baggrund: Det er svært for menig mand at gøre selv, i sær på etager over stuen.

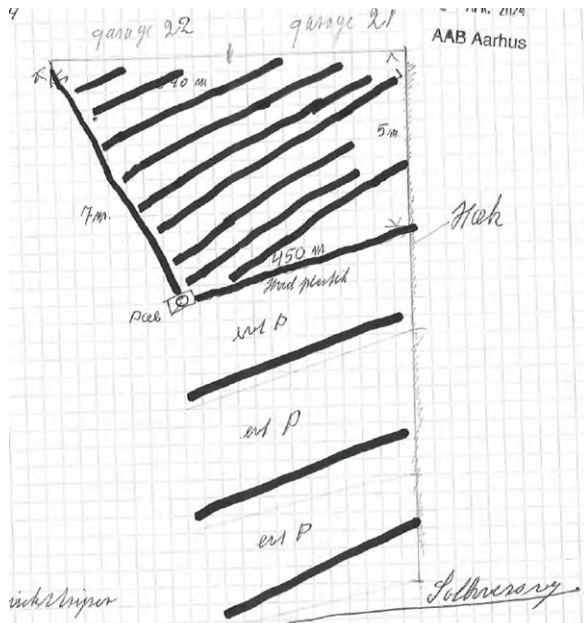
Ved at gøre det fælles kommer man uden om at vand altaner under sin egen

Overslagspris	52.000 kr.		
Har forslaget betydning for huslejen?	J	NE	
	A	J	
	X		
Gennemsnitlig huslestigning i kr. pr. lejemål. pr. Måned svarende til 0,5%	<u>25,00 kr.</u>		
Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål			
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m ² pr. år		4 kr.	
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned		25 kr.	
Eksempler på fremtidig husleje pr. måned			
	m²	Nuværende leje	Fremtidig leje
1 - rums bolig	51	3.754 kr.	3.773 kr.
2 - rums bolig	54	3.969 kr.	3.989 kr.
3 - rums bolig	70	4.897 kr.	4.921 kr.
4 - rums bolig	101	6.693 kr.	6.726 kr.
Ovenstående er <u>eksempler</u> . Din nuværende og fremtidige leje kan derfor variere fra ovenstående.			

Forslag 2.3

Jeg vil gerne forslå at der kommer hvide striber foran gangene 21-22.

Begrundelse: Da folk ikke kan finde ud af hvordan de må parkere. Før jeg satte min afspærring op måtte jeg tilkalde politet ca en gang i måneden. Nu er det en gang om året. Det kan da ikke være mig der har ansvaret for orden på pladsen.



Overslagspris	25.000 kr.	
Har forslaget betydning for huslejen?	JA	NEJ
		X
Gennemsnitlig huslejestigning i kr. pr. lejemål. pr. måned	0,00 kr.	
Beløbet tages fra almindelig vedligeholdelse		

Forslag 3.0

Forslag: at det bliver muligt at bruge råderet i 2024, Vi ønsker at få lavet badeværelset om under råderet.

Forslag 3.1

Jeg ønsker at der bliver åbnet op igen, så vi kan få renoveret badeværelser eller køkkener, over kollektiv råderet

Uddybning fra AAB:

For at afdeling 19, Vorrevangsparken kan åbne op for moderniseringer af badeværelser, 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 2026 og afdelingens vedligeholdelsesplan (se nedenfor "Drift- og vedligeholdelse, kollektiv råderet").
2. De rum som omfattes af ordningen er: Køkken og badeværelse.
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 afdeling 19 Vorrevangsparken vil ansøgningsfristen være i uge 5 i 2026.
5. At der er frit valg inden for AAB's udpegede leverandører og produktserier. Disse offentliggøres i løbet af maj 2024.

Oversigten nedenfor viser det fastsatte antal moderniseringer af køkkener, der kan medfinansieres af afdelingsmidler i vedligeholdelsesplanen samt beløbsgrænsen for moderniseringerne. Der er ingen mulige tilvalg i moderniseringerne.

	Pulje til boende pr. år.	Pulje til flytte-boliger pr. år	Samlet pulje pr. år	Tilvalgsmuligheder	Beløbsgrænser 60 pct. af moderniseringen
Køkken	10	0	10	Ingen	80.000 kr.
Badeværelse	8	0	8	Ingen	120.000 kr.

Forslagets økonomi

Forslaget medfører ingen huslejestigning. Nedenfor er ordningen for kollektiv råderet indarbejdet i afdelingens drifts- og vedligeholdelsesplan.

DV-skema råderet køkken & bad afd.

19

Udfyld det med grønt

Tekst	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Godkendt forrige år	2.024	2.025	2.026	2.027	2.028	2.029	2.030	2.031	2.032	2.033	2.034	2.035	2.036	2.037	2.038
Du skal tage stilling til denne kolonne for budget 2025															
(alle tal er angivet i hele tusinde kr.)															
Renovering af badeværelser															
Udskiftning af køkkener inkl. vask og armatur															
Arets forbrug, Linjer Bad/køkken	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Antal															
Udgifter pr. år køkkener	10,0	556	573	590	608	626	645	664	684	704	725	747	770	793	
Udgifter pr. år bad	8,0	356	367	378	389	401	413	425	438	451	464	478	493	508	
Udgifter pr. år toilet	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ændring i årets forbrug på DV	2.139	22.932	1.756	2.373	2.237	16.935	7.030	3.234	2.376	2.135	2.472	2.246	2.921	7.516	5.726
Ny "Arets forbrug"	2.139	22.932	2.668	3.313	3.205	17.931	8.057	4.291	3.465	3.256	3.628	3.436	4.146	8.779	7.026
Henlægninger	4.693	4.914	5.061	5.213	5.369	5.531	5.696	5.867	6.043	6.225	6.411	6.604	6.802	7.006	7.216
Oprindelig finansiering	400	2.520	0	0	0	11.500	0	0	0	0	0	0	0	0	0
-22.122 Ekstra finansiering køkken/bad															
Saldo pr. 31/12	17.460	4.916	7.309	9.210	11.374	10.474	8.113	9.689	12.268	15.236	18.020	21.188	23.843	22.070	22.260
Kontrol		2	2.248	3.997	6.005	4.943	2.417	3.822	6.224	9.011	11.609	14.584	17.041	15.064	15.044

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.

Smart tilrettelæggelse af vedligeholdelse af boligerne

Moderniseringer i køkkenet og 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

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 4.0

Vi får optegnet parkeringspladser på egen grund med parkeringsvagter og følgende regler:

1. Parkering må kun ske indenfor opmærket båse

2. Hvert lejemål kan registrere en personbil permanent
3. Hvert lejemål kan oprette midlertidig tilladelse til 2 biler á 3 timers varighed
4. Det er kun personbiler der kan parkeres; trailer, autocamper, varebiler og lign. er ikke tilladt
5. En garage tilknyttet lejemålet ophæver muligheden for at have en bil permanent registreret.

Begrundelse: Generel mangel på p-pladser på vejen

Overslagspris		0 kr.	
Har forslaget betydning for huslejen?		JA	NEJ
			X
Gennemsnitlig huslejestigning i kr. pr. lejemål. pr. måned		<u>0,00 kr.</u>	
Beløbet tages fra almindelig vedligeholdelse			