



# Forslag til afdelingsmøde



06 Ingerslevsgaard

tirsdag 30. april 2024

Frist for udsendelse af forslag: Tirsdag 23. april 2024

# Forslag til afstemning

## Økonomi

### Forslag 1.0

Toilet: Håndvask og koldt/varmt vand

Efter færdigbehandling af undersøgelse besluttet på afdelingsmødet sidste år anbefales det, at der opsættes håndvask med varmt og koldt vand på toilet i de lejligheder, hvor det ikke allerede forefindes, hvis lejer ønsker det. Ellers skal det ske ved fraflytning.

Undersøgelsen viser, at det drejer sig om ca. 60 lejligheder. Tilbud indhentet: ekskl. moms kr. 7986,00 pr. lejlighed.

Varmt vand etableres på toilet i de lejligheder, hvor det ikke forefindes, hvis lejer ønsker det. Ellers skal det ske ved fraflytning.

Undersøgelsen viser, at det drejer sig om ca. 15. lejligheder. Tilbud indhentet: ekskl. Moms kr. 4928,00 pr. lejlighed.

Vi anbefaler, at ovennævnte sker over en 5 års periode.

Argumentation:

Enhver bør have mulighed for at vaske hænder efter toiletbesøg med varmt vand. Det er også utidssvarende at skulle ind i et andet rum for at vaske hænder. Samtidig vil det kunne forbedre hygiejnen.

At det skal ske over en 5-årig periode, skyldes vores trængte økonomi.

Overlagspris - samlet inkl. moms	ca.	1.000.000 kr.	
Har forslaget betydning for huslejen?	JA	NEJ	
	x		
<u>Gennemsnitlig huslejestigning i kr. pr. lejemål. pr. måned</u>		<u>34,00 kr.</u>	

### Forslag 1.1

Vi foreslår at renovationen af altanerne til gadesiden sættes i bero. Der er efter vores opfattelse alt for mange, og store, ubesvarede spørgsmål, i forhold til at der "kastes" 7,6 mio. kr. efter projektet.

Ville det ikke være bedre, og samtidig måske væsentligt billigere, af bryde de 12 altaner ned og ændre disse til "franske" altaner? Det var vel værd at spørge beboerne, der har altan til gadesiden, hvor meget de egentlig bruger deres altan. Eller om de vil være mere tilfredse med en fransk altan?

Begrundelse:

Projektet betyder, at samtlige lejemål i Ingerslevsgaard bliver udstyret med en regning på ikke mindre end 42.222 kr. pr. lejlighed.... En udgift på op imod 300-500 kr. pr. måned i måske 6-8 år.

Det er ikke så mange år siden, at nogle af altanerne blev renoveret, fordi der var problemer med dem. Med endnu en renovation risikerer vi måske, at der ikke går mere end 10-15 år, inden der igen skal renoveres altaner – måske er det skruen uden ende???

Vi mener, det absolut er på sin plads at give beboerne i Ingerslevsgaard mulighed for at drøfte dette i en god og dyb debat.

## Vedligeholdelse

### Forslag 2.0

Forslag: Jeg stiller til forslag muligheden for at ønske nye hoveddør til den enkelte lejlighed

Begrundelse: Grunden til ønske er lyden fra opgangen, trampen og snak. Dørene er så tynde. Ligeledes vil nye døre spare på varmen.

### Forslag 2.1

Sand- og fejelister.

Efter afslibning af gulve kan der monteres sand- og fejelister. Omkostningen dækkes den første gang af afdelingen, ved senere afslibninger skal beløbet trækkes på vedligeholdelseskontoen.

Argumentation:

Lovgivningsmæssigt er det nu muligt at få sand- og fejelister monteret, når gulvene afslibes. Da det ikke klæder en lejlighed med et åbent rum mellem gulv og gulvliste, og at der samtidig kan ophobes en del støv til gene for folk med allergi, anbefaler vi at indføre ovennævnte i vedligeholdelsesreglementet.

Overslagspris – <i>pris svært at vurdere, hvorfor alene skøn årligt inkl. moms</i>	10.000 kr.	
Har forslaget betydning for huslejen?	JA	NEJ
	x	
<u>Gennemsnitlig huslejestigning i kr. pr. lejemål. pr. måned</u>	<u>4,00 kr.</u>	

### Forslag 2.2

Der stilles forslag om, at den tvungne aflevering af storskrald til skuret i gården ophører, og at man igen får mulighed for at få hentet sit storskrald ved sin opgang.

### **Forslag 2.3**

Der stilles forslag om, at man i skuret igen får mulighed for at aflevere farligt affald.

### **Forslag 2.4**

Jeg er beboer i Ingerslevsgården og for 2 år siden fremlagde jeg et forslag til det årlige afdelingsmøde. Ønsket var at få lagt tag på de 4 cykelskure i gården, da cyklerne ruste ved at stå udendørs. Forslaget faldt på daværende tidspunkt, hvilket selvfølgelig er ok i en demokratisk proces.

Efter at have talt med flere beboere, der også undrer sig over at der ikke er tag på cykelskurene, forsøger jeg nu at genfremsætte forslaget. Jeg har derfor kontaktet Bytømreren mhp at få et opdateret prisoverslag, da jeg har observeret at de ofte er at træffe i vores ejendom. De fortalte mig at de gennem årene har udarbejdet og indleveret mindst 3 tilbud på samme opgave og at der derfor ikke er grund til at udarbejde nye overslag. Tømreren lovede for 14 dage siden at kontakte jer, inden han ville fremsende det til mig. Desværre har jeg intet hørt tilbage og har lige brug for at vide hvor I står i denne proces. Kan I finde de tidligere fremsendte prisoverslag frem fra Bytømreren, så vi kan nå at lave et realistisk prisforslag til mødet d. 30.4? I forhold til finansiering kunne man evt. indsætte pålægning af tag for et skur ad gangen, så opgaven bliver lagt ind i den eksisterende vedligeholdelsesplan for Ingerslevsgården, så det ikke bliver en belastende ekstraudgift for beboerne.

**Forslag** Ønske om at få lagt tag på cykelskurene i gården.

Baggrund for forslaget:

Vi lever i en storby, hvor der i stigende grad er fokus på at få bilerne ud af byen. Derfor er det politisk bestemt at parkeringsafgifter i år er sat voldsomt i vejret og at parkeringsmulighederne i Midtbyen i øvrigt generelt er under voldsomt pres. Det er derfor vigtigt at have fokus på at understøtte andre transportformer, end bilisme, herunder cykling. At fremme cykling bidrager ligeledes positivt i det store CO2 regnskab på samfundsplan og på FN's 17 verdensmål for en bæredygtig udvikling på globalt plan. En udvikling vi som en moderne boligforening også bør være med til at understøtte.

Lokalt er det derfor også vigtigt, at man kan have adgang til sin cykel så enkelt som muligt. Det er desværre en udfordring i Ingerslevsgården, da kældertrapperne er stejle og de indre gange i kældrene er snoede og besværlige ift at få cykler igennem og op ad trapperne. Mange er derfor helt afhængige af at parkere deres cykler, barnevogne, etc. i skurene. Jeg har el-cykel, der er meget tung at trække op og ned ad de stejle kældertrapper/ramper, hvorfor jeg også selv er helt afhængig af at kunne parkere cyklen i skurene. Det er irriterende at alt der står i skurene bliver vådt og rustet, fordi der intet tag er på skurene. Dette kan afhjælpes ved at få monteret fast tag, som de allerede etablerede planter fint kan vokse videre ovenpå, så det smukke, grønne synsindtryk i sin helhed bevares.

Pris: Se tidligere fremsendt forslag fra Bytømreren til afdelingsbestyrelsen. Alternativt kunne man jo også kigge på andre, mere prisvenlige løsninger og jeg vil gerne være behjælpelig i en sådan proces.

Jeg ser frem til at høre tilbage fra jer inden. 9.4, så der kan ligge et forslag klar til afdelingsmødet d.30.4.

Overslagspris – <i>model 1 inkl. moms</i>	300.000 kr.	
Overslagspris – <i>model 2 inkl. moms</i>	220.000 kr.	
Har forslaget betydning for huslejen?	JA	NEJ
	X	
<u>Gennemsnitlig huslejestigning i kr. pr. lejemål. pr. måned – model 1</u>	<u>139,00 kr.</u>	
<u>Gennemsnitlig huslejestigning i kr. pr. lejemål. pr. måned – model 2</u>	<u>102,00 kr.</u>	

### Forslag 2.5

Forslag om udskiftning af gulv.

Ved udskiftning af gulve kan der benyttes andre typer gulve end de nuværende plankegulve. Et krav vil være, at det skal ligne det nuværende gulv, dvs. lyst træ og med lang holdbarhed.

Driften og afdelingsbestyrelsen vil i fællesskab beslutte hvilken type, der skal anvendes.

Samtidig med udskiftningen skal der foretages lyd-dæmpende foranstaltninger.

Argumentation:

Udskiftning af gulve vil tage fat i de kommende år. Da lyst hårdt træ, som der blev vedtaget at anvende på afdelingsmødet i 2022, er enormt dyrt, vil vi anbefale at anvende et af de nyere gulvbelægninger på markedet, som opfylder ovennævnte krav.

Lyde trænger nemt igennem i vores bebyggelse, og vi dør med knirkende gulve og lignende, der kan genere underboen. Så vidt det er muligt, skal dette forsøges forbedret i forbindelse med en gulvudskiftning.

Overslagspris – <i>er afsat i DV med årligt beløb</i>	200.000 kr.	
Har forslaget betydning for huslejen?	JA	NEJ
		X
<u>Gennemsnitlig huslejestigning i kr. pr. lejemål. pr. måned</u>	<u>0,00 kr.</u>	

### Forslag 2.6

Forslag om, at tætningslister ved såvel vinduer som yderdøre efterses.

#### Begrundelse:

Der bliver mere og mere træk fra såvel vinduer som døre. Det er ubehageligt at sidde inde og fryse i sin lejlighed, og det er heller ikke godt nok i forhold til energibesparende foranstaltninger.

**Ang. Vinduerne:** Når det blæser og regner kraftigt, kommer der vand ind og lægger sig i kanterne langs vinduerne.

**Ang. yderdøre:** Der er efterhånden flere millimeter "revne" ud til trapperne mellem døre og karme, så vi tydeligt kan se når lyset er tændt i opgangen.

Overslagspris – <i>ca. inkl. moms</i>	225.000 kr.	
Har forslaget betydning for huslejen?	JA	NEJ
		x
<u>Gennemsnitlig huslejestigning i kr. pr. lejemål. pr. måned</u>	<u>0,00 kr.</u>	

## Råderet

### Forslag 3.0

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

For at afdeling 6, Ingerslevsgaard 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 nedenfor "Drift- og vedligeholdelse, kollektiv råderet").
2. De rum som omfattes af ordningen er: Køkken og badeværelse/toilet.
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 6, Ingerslevsgaard vil ansøgningsfristen i 2024 være i fredag i uge, og den efterfølgende årlige ansøgningsfrist vil være fredagen i uge 18. 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 i løbet af april 2024.

Oversigten nedenfor viser det fastsatte antal moderniseringer af køkken og badeværelse/toilet, der kan medfinansieres af afdelingsmidler i vedligeholdelsesplanen samt beløbsgrænsen for moderniseringerne. Der er ingen mulige tilvalg i moderniseringerne. Tallene i parentes angiver årstal, hvorved puljen fra 2032 øges i antal moderniseringer pr. år.

	Pulje til boende pr. år.	Pulje til flytte-boliger pr. år	Samlet pulje pr. år	Tilvalgsmuligheder	Beløbsgrænser <i>60 pct. af moderniseringen</i>
Køkken	6 (-2031)	2 (-2031)	8	Ingen	80.000 kr.
	10 (2032-)	2 (2032-)	12		
Badeværelse	1 (-2031)	1 (-2031)	2	Ingen	120.000 kr.
	2 (2032-)	7 (2032-)	9		
Toilet	1 (-2031)	0 (-2031)	1	Ingen	
	1 (2032-)	2 (2032-)	3		

### 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

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



# 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, 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

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

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 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.

## Ordensregler

### Forslag 4.0

Forslag: Jeg foreslår, at det fremover skal være tilladt at holde kat i afdeling 6.

Begrundelse: Hold af indekat kan ske uden gene for naboer, hvorfor jeg foreslår, at det fremover bliver tilladt i afdelingen.

### Forslag 4.1

Forslag: Service/ terapikat sidestilles med service/terapihund, når behovet kan dokumenteres af læge/ kommunen.

Begrundelse: Ifølge handicaplovgivningen, har personer med varigt fysisk eller psykisk handicap, ret til anskaffelse af en servicehund også selvom der i ejendommen er vedtaget et forbud mod hold af hund. Jeg stiller forslaget, da jeg har to børn/ ungemennesker med autisme og da specielt den ene vil have stor gavn af en servicekat. Jeg har talt med administration der godt kan se, at det vil være til gavn og de oplyser, at vi godt må anskaffe en servicehund i henhold til gældende lovgivning, men det ønsker vi umiddelbart ikke, da det er en servicekat vi har brug for (mange autister fungerer bedst med en kat). Regionskontoret oplyser, at andre afdelinger allerede har taget initiativ til at sidestille bla. kat og hund, når der er tale om service dyr. Vi håber derfor, at vi i vores afdeling vil være lige så fremsynede, nu da lovgivningen halter lidt bagefter. Selvfølgelig skal der ansøges om tilladelse og en sådan tilladelse, vil så i givet fald være afhængig af, at der foreligger dokumentation fra læge/ kommune, hvor en servicekat anbefales og vil være til gavn for beboeren.

### Forslag 4.2

Hvis et eventuelt forslag til eller på afdelingsmødet 30.4.2024 om tilladelse til at holde hund og/eller i boligerne skulle nyde fremme og blive vedtaget, skal AAB først iværksætte og afvikle *en skriftlig urafstemning blandt samtlige beboere* desangående, forinden en så vital ændring af husordenen kan finde sted.

Der kan være mange forskellige private grunde til, at de fleste desværre ikke deltager i afdelingens møder. Men ikke-fremmødte lejere må ikke 'straffes' og forhindres i at give deres mening til kende.

Det siger sig selv, at stilles der ikke et forslag om husdyrhold, falder nærværende forslag bort.

## Øvrige

### Forslag 5.0

Afdelingsbestyrelsesmedlemmer.

Antal i afdelingsbestyrelsen øges fra 3 til 5 personer. Budgettet til afdelingsbestyrelsen forøges tilsvarende.

Argumentation:

Tidligere var der 5 personer i afdelingsbestyrelsen, men for 3 år siden blev dette sat ned til 3 personer. Vores ønske er igen at blive 5 bestyrelsesmedlemmer, da arbejdsbyrden er for stor til 3 personer.

### **Forslag 5.1**

Vi foreslår at det lovliggøres at sprøjte fliser, havegange m.m. med sprøjtemidler der er godkendt af Miljøstyrelsen. For eksempel er midlet NEUTRALON, der er miljøgodkendt af Miljøstyrelsen.

Vi foreslår at der dispenseres fra beslutning, truffet på repræsentantskabsmøde, om at det er ulovligt at bruge sprøjtemidler (også lovlige), indtil dette forbud mod sprøjtning bliver ændret.

Begrundelse:

Det giver ingen mening at lave et forbud mod at bruge LOVLIGE midler, for eksempel NEUTRALON, som er godkendt af Miljøstyrelsen, til bekæmpelse af ukrudt mellem fliser og på gangarealer i haverne.