



# Forslag til afdelingsmøde

## 20 Niels Ebbesens Gård

onsdag 29. maj 2024



Frist for udsendelse af forslag: Onsdag 22. maj 2024

# Forslag til afstemning

## Økonomi

### Forslag 1.1

At hver lejemål får egen vandur og varmemåler (gerne en kubikmåler). Dem, der sparer, skal betale mindre, og dem som fyrer op må betale mere.

### Forslag 2.0

At beboeren får oplyst, hvor meget det koster med denne elendige vinterberedskab, og om det stiger lige meget i pris hvert år som vores vaskehuse gør? At undertegnede får udleveret en kopi af denne aftale. Det er simpelthen blevet så ringe med denne snerydning.

### Forslag 2.1

Jeg vil meget gerne vide hvem og hvorfor at vores Falck abolam Har været stoppet / sat i bero UDEN AT SPØRGE BEBOREN ?

Der er blevet spurgt ind til det gennem flere år ude vi har fået svar på det der for dette forslag.

### Forslag 2.2

At beboren får oplyst hvor de penge til led – lamper som er sat op i kælderen ? og hvor meget der skyldes på den?

### Forslag 2.3

Der stilles forslag om at al videoovervågningen i afdelingens kældergange fjernes.

Begrundelse: Overvågningen blev i sin tid sat op grundet en utryghedsskabende beboer og hans kammerater.

Beboeren er for længst fraflyttet afdelingen, men den fortsatte videoovervågning er uforholdsmæssig omkostningstung i form af drift og opgradering af server til at gemme videomaterialet.

### Forslag 2.4

At vi snart får nye komfurer i afd.20 og meget gerne induktion, da det er mere strøm besparende. Det er 30 år side vi sidst har fået nye komfurer i afd. 20.

## Forslag 3.0

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

For at afdeling 20, Niels Ebbesens Gård 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 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 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 20, Niels Ebbesens Gård vil ansøgningsfristen i 2024 være i uge 32 senest fredag d. 09.08.2024. 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, 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 <i>60 pct. af moderniseringen</i>
Køkken	2	4	6	Ingen	80.000 kr.
Badeværelse	0	2	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

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

### BILAG

## 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. 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.

### **Forslag 4.0**

At dem der vasker bil i afd.20 de betaler 100 kroner pr. vask  
Eller at der bliver lavet et forbud mod at vaske bil i afd. 20

### **Forslag 5.0**

At når en bebor har brug for en ledsager for at komme med på udflugt, at denne ledsager kommer gratis med eller der bliver sat et fast beløb på 100 eller 150 kroner

Overslagspris	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 5.1**

At bordtennisrummet snart bliver indviet . som to bestyrelse medlemmer selv har lovet os eller vi kan måske ikke stole på disse to personer ?

Med pølser / brød, remolad, sennep, Ketchup og sodavand og øl. Kaffe og te og brød .

### **Forslag 5.2**

Jeg vil gerne foreslå at afd. 20 fremadrettet gøres røgfri.

Begrundelse:

Man kan komme ind i opgangen og blive mødt af en kraftig lugt af røg.

Man kan også stå på sin altan og blive udsat for en dunst af røg.

Ind imellem smides der også skodder foran hoveddørene.

Alle dele er meget ubehagelige. Derfor vil jeg foreslå at afdeling 20 fremadrettet gøres røgfri - dvs at for nye beboere er vi en røgfri afdeling.

### Forslag 5.3

Forslag at kvadratmeter prise blive ens for alle i afd. 20

Og dette gælder for både 1 rums .2 rums . 3 rums og 4 rums lejemål.

### Forslag 5.4

At bestyrelsen starter med at rette sig efter reglerne i afd.20 før de kan påtale noget over for beboren.

Og hvis ikke at bestyrelsen overholder reglerne, og hvorfor skal andre så gøre det ?

### Forslag 5.5

Der stilles forslag om at afd. 20 pr. 01.01.2025 trækker sig ud af AABs fælles Falck abonnement

Begrundelse: At være med i AAB fælles Falck ordning koster afdelingen over 10.000 kroner om året (10.912 kroner for 2024) og det er forslagsstillers indtryk at det er i meget begrænset omfang at beboerne i afdelingen benytter/har brug for de ydelser som er med i Falck abonnementet.

Overslagspris	kr.	
Har forslaget betydning for huslejen?	JA	NEJ
	x	
<u>Gennemsnitlig huslejesparelse i kr. pr. lejemål. pr. måned</u>	<u>7,00 kr.</u>	