

Forslag til afstemning

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

For at afdeling 04, Skovkanten 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 2026 og afdelingens vedligeholdelsesplan.
2. De rum som omfattes af ordningen er: Køkken og badeværelse.
3. Det er servicecentret, der vurderer, hvilke køkkener og bad, 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 afdelingen vil ansøgningsfristen årligt være uge 5 og første ansøgningsfrist vil være uge 5, 2026 til udførelse i 2026.
5. At der er frit valg inden for AAB's udpegede leverandører og produktserier. Leverandørerne er i øjeblikket HTH og Kreum.

Oversigten nedenfor viser det fastsatte antal moderniseringer af køkken og badeværelse, der kan medfinansieres af afdelingsmidler i vedligeholdelsesplanen for det enkelte år, samt beløbsgrænsen for moderniseringerne.

	Pulje til boende pr. år	Pulje til flytteboliger pr. år	Samlet pulje pr. år	Beløbsgrænser 60 pct. af moderniseringen og 100 pct. af tilvalgsarbejder og ekstraarbejder
Køkken	2 (2026)	0	2 (2026)	80.000
Badeværelse	2,5 (2053)	0	2,5 (2053)	120.000

Der stilles forslag om, at....

At genåbne kollektive råderetsarbejder i afdelingen ud denne 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

Forslagets økonomi

Ovennævnte giver en huslejestigning på 3,5 %

Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2026

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m² pr. år 35 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 222 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
2 - rums bolig	61	5.320 kr.	5.506 kr.	186 kr.
3 - rums bolig	74	6.195 kr.	6.412 kr.	217 kr.
4 - rums bolig	122	9.461 kr.	9.792 kr.	331 kr.
5 - rums bolig	122	9.496 kr.	9.828 kr.	332 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

Ovenstående er eksempler. Din nuværende og fremtidige leje kan derfor variere fra ovenstående.

Nedenfor fremgår et udsnit af afdelingens vedligeholdelsesskema

DV-skema råderet køkken & bad afd.		4		Udfyld det med gult									
		Godkendt forrige år	Du skal tage stilling til denne kolonne for budget 2026										
Tekst	(alle tal er angivet i hele tusinde kr.)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034		
Renovering af badeværelser													
Udskiftning af køkkener inkl. vask og armatur											4.976		
Årets forbrug, Linjer Bad/køkken	Antal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	4.976		
Udgifter pr. år køkkener	2,0		111	115	118	121	125	129	133	137	141		
Udgifter pr. år bad start 2053	2,4			0	0	0	0	0	0	0	0		
Udgifter pr. år toilet	2,4		0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Ændring i årets forbrug på DV				111	118	121	125	129	133	137	-4.835		
Oprindeligt årets forbrug på DV		1.150	835	805	1.047	550	6.724	552	5.336	553	6.774		
Ny "Årets forbrug"		1.150	835	916	1.165	672	6.849	680	5.468	690	1.939		
Henlæggelser		1.098	1.151	1.186	1.221	1.258	1.295	1.334	1.374	1.416	1.458		
Oprindelig finansiering		0	0	0	0	0	3.600	0	3.200	0	4.836		
-850 Ekstra finansiering køkken/bad							550		300		-4.200		
Saldo pr. 31/12	1.572	1.520	1.836	2.105	2.161	2.747	1.344	1.998	1.404	2.129	2.285		

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, bad og toilet i forvejen som afdelingen skal vedligeholde, giver det også mening, at en del af det nye køkken eller bad og 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 introducerer vi den nye model for kollektiv råderet, og de valg som afdeling 04 Skovkanten kan tage. Og for at genåbne kollektiv råderet i afdelingen, kræver det at afdelingsmødet vedtager rammerne for den nye model, som beskrevet i forslaget ovenfor.

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
- Eventuel udskiftning af nedslidte **gulve**, udtjente **radiatorer** eller **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.