



# Forslag til afdelingsmøde



28 Rundhøj

fredag 3. maj 2024

Frist for udsendelse af forslag: Fredag 26. april 2024

# Forslag til afstemning

## Vedligeholdelse

### Forslag 2.0

Det foreslås at det skrives i vedligeholdelsesreglementet at "Det er tilladt at male inden i entré skabet – dvs. hylder, bund, sider og bagvæg i skabet.

Uddybning af forslaget:

Forslaget inkluderer ikke skabslågerne (udvendigt og indvendigt).  
Der kan fx være en regel om at man kun må bruge hvid maling. Måske AAB har et forslag til regler om farver?

Baggrunden for forslaget:

Nogle af hylderne, bunden og nogle af siderne i entréskabet ser ud til at være spånplader. Da de er ubehandlet, afgiver den i nogle tilfælde lidt splinter, og hvis man fx gør dem rene med en våd klud, kommer der farve på kluden fra spånpladen. Udover at afhjælpe dette, vil det også se pænt ud, hvis de er malet.

Andre dele af skabet, som allerede er hvidmalet, trænger desuden til at blive malet på ny.

### Forslag 2.1

Det foreslås at det skrives i vedligeholdelsesreglementet at "Det er tilladt at male hylden i garderoberummet".

Der kan fx være en regel om at man kun må bruge hvid maling. Måske AAB har et forslag til regler om farver?

Hylden i garderoberummet ser ud til at være en spånplade. Da hylden er ubehandlet, afgiver den i nogle tilfælde lidt splinter, og hvis man fx gør den ren med en våd klud, kommer der farve på kluden fra spånpladen. Udover at afhjælpe dette, vil det også se pænt ud, hvis den er malet.

### Forslag 2.2

Det foreslås at der bliver foretaget lydisolering af entredørene til lejlighederne (døre mellem opgangen og hver enkelt lejlighed).

Uddybning af forslaget:

Lydisoleringen består i at skifte entredørene ud med lyddæmpende døre. Disse døre skal også være uden smæklås, da der er mere larm fra døre med smæklås.

Har fået at vide fra AAB at udskiftning af dørene inkluderer de omkringliggende strukturer (karmen, tætningsliste mm.).

Alt hvad der foregår i opgangen kan man høre, næsten som om det foregik i ens egen lejlighed, inkl. når andres entredøre smækkes i.

På afdelingsmødet i år 2021 blev vi informeret om, at AAB har lavet en beregning, som viser at der bliver en huslejestigning på 69 kr. pr. måned, hvis vi skifter dørerne ud nu, i stedet for i år 2039, hvor der er planlagt udskiftning og hvor der er afsat penge til det.

Måske der kommer en opdateret beregning på dette ifm. afdelingsmødet 2024?

I 2023 fortalte en medarbejder fra AAB at det koster i omegnen af 10-12.000 kr. at udskifte en dør – alt efter hvilke krav der er til døren.

Som vedtaget på afdelingsmødet i 2021, blev der lavet et forsøg, hvor det blev testet om mindre tiltag kunne være nok til at dæmpe larmen fra opgangen. Bl.a. på min dør blev brevsprækken dækket til og der blev sat en ny tætningsliste op på karmen. Det hjalp ca. 5-10 procent.

Det har også været på tale at skifte låsesystemet ud, til et system uden smæklåse. På Afdelingsmødet maj 2023, blev vi informeret om, at det vil koste 1000 kr. per dør at skifte låsesystemet ud.

Hvis vi, ud over at skifte låsesystemet ud, også vil dække brevsprækkerne til og udskifte tætningslister på karmene, skal udgifter til dette lægges oveni. Det giver dog ikke så meget mening med disse tiltag (dække brevsprækkerne til og udskifte tætningslister på karmene), da det, som nævnt ovenfor, kun har en ret lille støjdæmpende virkning.

For at få den bedst mulige lydisolering, foreslår jeg at dørene helt skiftes ud, i modsætning til mindre tiltag til at dæmpe larmen.

Overlagspris	kr.	
Har forslaget betydning for huslejen?	JA	NEJ
	x	
<u>Gennemsnitlig huslejestigning i kr. pr. lejemål. pr. måned</u>	<u>87,00 kr.</u>	

### Forslag 2.3

Bestyrelsen vil gerne indstille til, at vi ikke alligevel får nye dørtelefoner i afdelingen. Årsagen er at alle løsninger synes at være både dyre og ikke specielt holdbare. Dette har også været et problem med vores nuværende.

#### Det stod til at skulle udskiftes i år, men vi foreslår:

1. At vi ikke får et nyt anlæg og lader yderdørene stå ulåst. Dette efter samtale med afdeling afd. 23, der har haft dette ordning længe. Dette gælder også for gitterporten bagtil. Hvorfor? Fordi det lader til, at prisen for et nyt anlæg ikke svarer til det egentlige behov - det samme med gitterporten bagtil. Denne vil dog stadig have en præventiv effekt rent visuelt er vores postulat. Afd. 23 har ikke problemer med hverken ubudne gæster eller indbrud på trods af ulåst hoveddør. Dette betyder at vi ikke bruger de 1.453 mio. i budgettet.
2. Forkastes 1 vil vi gerne foreslå en prøveperiode på 6 måneder med ulåst dør, så beboerne kan mærke om der er nogle mærkbare forandringer i deres dagligdag -

herefter kan beboerne på afdelingsmødet i 2025 bestemme om den planlagte renovering af dørtelefoner skal skrottes eller aktualiseres. Den nuværende løsning fortsætter således efter endt prøveperiode og indtil ny beslutning træffes.

3. Forkastes 2 vil vi gerne foreslå en prøveperiode på 3 måneder med ulåst dør, så beboerne kan mærke om der er nogle mærkbare forandringer i deres dagligdag - herefter kan beboerne på afdelingsmødet i 2025 bestemme om den planlagte renovering af dørtelefoner skal skrottes eller aktualiseres. Den nuværende løsning fortsætter således efter endt prøveperiode og indtil ny beslutning træffes.

### **Bekostninger:**

Nyt anlæg - DV-skema siger 1.453.000

Årlig vedligehold - overslag fra Per Sørensen fra SC Syd - 18.200

Årlig vedligehold gitterport - overslag fra Per Sørensen fra SC Syd - 5.000

### **Forslag 2.4**

#### **Trægulve på altaner**

Jeg foreslår at teksten i vedligeholdsreglementets punkt 6.3: "

Altanerne har trægulv som afdelingen vedligeholder med olie hvert 2. år".

Üdskiftes med

Altanerne har trægulv som afdelingen vedligeholder med algerens hvert 2. år".

Begrundelse: Træet er af en art der er vejrbestandig og ikke rådner. En oliebehandling er af rent kosmetisk betydning og forgår inden for et år.

#### **Trægulve på altaner**

Jeg foreslår endvidere at det tilføjes af afdelingen indkøber algerens, som servicemedarbejder og bestyrelse kan udlevere til de beboere, der ønsker at rense altanen hyppigere.

## **Råderet**

### **Forslag 3.0**

#### **Genåbning af ordningen for kollektiv råderet – modernisering af køkken og badeværelse.**

For at afdeling 28, Rundhøj kan åbne op for moderniseringer af køkkener 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.
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.

- Servicecentret vurderer og prioriterer indkommende ansøgninger én gang årligt, så udskiftningerne kan iværksættes i det følgende kvartal. For afdeling 28, Rundhøj vil ansøgningsfristen i 2025 være i uge 18 senest fredag d. . For moderniseringer i fraflyttede boliger, vil boligen stå tom i moderniseringsperioden. Udgiften hertil afholdes via sagen og afdrages gennem boligens husleje.
- 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 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	3	3	6	Ingen	80.000 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: køkkener
- 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 køkkener.

### 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 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.

### **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, tidssvarethed 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.

## Øvrige

### Forslag 5.0

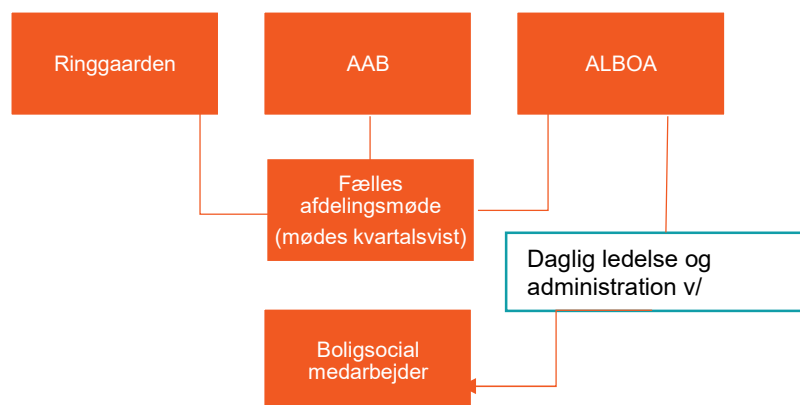
Forslag: at garager i afd. 28 også kan udlejes til andre end beboere i afd. 28.

Hvorfor: Der er flere ledige garager og flere af disse har været ledige længe. Fordelen ved udlejning ville være en lille indtægt og at garagerne samtidig kommer folk til nytte. Det juridiske er vendt med AAB, som har sagt god for det og har erfaringer med andre afdelinger, der gør det samme. Der vil naturligvis blive udfærdiget en kontrakt mellem de evt. nye udlejere og AAB. Lejen vil være den samme uanset om man er beboer i afdelingen eller ej.

### Forslag 5.1

Ved udgangen af 2024 udløber nuværende aftale mellem Ringgaarden (afd. 17), ALBOA (afdeling 23 og 25) og AAB (afdeling 28) vedr. finansiering af Fælleshuset Rundhøj. Det betyder, at beboerne i de 4 afdelinger igen skal tage stilling om man ønsker at fortsætte samarbejdet.

Administrationen af Fælleshuset Rundhøj ligger hos ALBOA. Organiseringen er illustreret i nedenstående figur.



Beboerdemokratiet er vigtig for Fælleshuset, og der afholdes derfor kvartalsvise møder med afdelingsbestyrelserne, så alle afdelingsbestyrelser er orienteret om, hvad der sker i Fælleshuset. Samtidig anvendes fællesmødet til at dele viden om, hvad der sker i de forskellige afdelinger mv.

Fælleshuset i Rundhøj har trivsel og tryghed som omdrejningspunkt. Aktiviteter omfatter individuel vejledning og fællesskabsaktiviteter.

Nedslag fra perioden:

- Tirsdagskaffe – deltagere er voksne. Gennemsnitligt 10 beboere pr. gang.
- Torsdags fællesspisning. Gennemsnitligt 12 beboere pr. gang.
- Syhold. Deltagere er voksne. Gennemsnitligt 10 beboere pr. gang.
- Samarbejde med FU og gadeplan om drengetilbud til +16 år. Gennemsnitligt 12 unge pr. gang.

Øvrige enkeltstående aktiviteter:

- Fælles sommerfest – et samarbejde mellem afdelingerne i Rundhøj.
- Fælles familieferie. Fra Rundhøj deltog 80 børn og voksne i 2023. Turen gik til Lalandia i Billund.

- Traditionsfester: Julefrokost, Påskefrokost og Julemiddag

### Økonomi

For afdeling 28 vil en vedtagelse af forslaget indebære, at afdelingen i 2025 vil skulle dække 50 pct. af udgiften, idet organisationsbestyrelsen giver et tilskud på den anden halvdel. Fra 2026 vil afdelingen skulle finansiere den samlede udgift på godt 100.000 kr. om året.

Økonomien omkring Fælleshuset er afhængig af, at alle fire afdelinger beslutter at bidrage økonomisk.

Overslagspris	I 2025 (50% tilskud) 50.000 kr.	
	I 2026 (100% egenfinansiering) 100.000 kr.	
Har forslaget betydning for huslejen?	JA	NEJ
	x	
<u>Gennemsnitlig huslejestigning i kr. pr. lejemål. pr. måned</u>	<u>2025: 37,00 kr. –</u> <u>0,6%</u>  <u>2026: 37,00 kr. –</u> <u>1,2%</u>	