



Forslag til afdelingsmøde



52 Skådeparken

torsdag 18. april 2024

Frist for udsendelse af forslag: Torsdag 11. april 2024

Forslag til afstemning

Økonomi

Forslag 1.0

Forslag om ladestandere til el-biler i afdeling 52 Skådeparken.

For at imødekomme beboernes behov og fremtidssikrevores afdeling, foreslår bestyrelsen, at der etableres 2 stk. dobbelt ladestandere i afdelingen.

Afdelingsmødet giver tilladelse til etablering af 2 stk. dobbelt ladestandere med en økonomisk ramme på maks. 90.000 kr. som omhandler etableringsomkostninger og indkøb af ampere.

Ladestanderne vil blive placeret ved P-pladsen udenfor Stennehøj Alle 213 (se kort på afdelingsmødet)

Leverandør har drifts og vedligeholdelses af ladestander, herunder også reparation som følger af påkørsel eller hærværk, ladestander vil være offentlig tilgængelig, og aftale med leverandør er på 10 år. Aftalen kan opsiges med 1 års varsel, frikøbsprisen år 0. er på 76.275 kr. som afskrives lineært over 10 år.

Parkeringsreglerne ifm. ladestander besluttet af bestyrelsen.

Overslagspris	90.000 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 1.1

Forslag om mulighed for tildeling af fast P-plads til lejemål i Skådeparken

Det er ofte ikke muligt at få en P-plads nær ens bolig, hvis man kommer sent hjem.

Det burde ikke være et problem, da der totalt set er flere P-pladser, end der er lejemål.

Det er muligt at sikre alle faste beboere adgang til en god parkeringsplads på en simpel, logisk og retfærdig måde.

Selvom man ikke har egen bil, kan det være ønskeligt, at familiemedlemmer, der ofte kommer på

besøg eller hjemmepleje bliver sikret mulighed for at parkere tæt på boligen.

Forslag 1.2

1. AAB ser bort fra huslejestigninger for diverse små ændringer på matriklen. Foreslår at huslejestigninger mellem 0 – 100 kr. beregnet (hvordan,?) og opkrævet af AAB, bortfalder..... Hvis:
2. Lejeren selv sørger for opsætning, vedligehold, fjerner igen v. fraflytning, og ikke på nogen måde påfører AAB udgifter.

Men selvfølgelig skal sendes en ansøgning fra lejerer på matriklen.

Dette lille hegn, (én sektion, 1,80 m x 50 cm.) ville hos mig ved opsætning v. bryggers på front siden af rækkehuset, påføre mig en ekstra husleje stigning på 30 kr. pr. mdr. = 360 kr. årligt. Ikke det store beløb, men det er ikke rimeligt da, AAB ikke kan siges, at have udgifter hermed, hverken opsætning, vedligehold, eller nedtagning / reetablering. Der ydes ikke godtgørelse til lejerer.

Råderet

Forslag 3.0

Genåbning af ordningen for kollektiv råderet – modernisering af køkken, badeværelse og bryggers i familieboliger.

For at afdeling 52, Skåde parken kan åbne op for moderniseringer af køkken, badeværelse og bryggers 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.
2. De rum som omfattes af ordningen er: Køkken, badeværelse og bryggers.
3. Det er servicecentret, der vurderer, hvilke køkkener, badeværelser og bryggerser, 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 52, Skåde parken vil ansøgningsfristen i 2024 være i uge 44, mandag d. 28.10.2024 frem til fredag d. 01.11.2024. 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, badeværelse og bryggers, der kan medfinansieres af afdelingsmidler i vedligeholdelsesplanen for det enkelte år, hvilke tilvalgsmuligheder der er, samt beløbsgrænsen for moderniseringerne.

	Pulje til boende pr. år.	Pulje til flytte-boliger pr. år	Samlet pulje pr. år	Tilvalgsmuligheder	Beløbsgrænser 60 pct. af moderniseringen
Køkken	10	3	13	Flytning af vægge og afblænding af døre	120.000 kr.
Badeværelse	10	2	12	Gulvvarme	180.000 kr.
Bryggers	1	0	1		40.000 kr.

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, badeværelse og bryggers i familieboliger
- 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, badeværelse og bryggers

Forslagets økonomi

Gennemsnitlig huslejestigning i kr. pr. lejemål. pr. måned:

Ovennævnte giver en huslejestigning på 1,5%, svarende til en stigning på 83 kr. pr. måned i gennemsnit pr. lejemål.

Hvis afdelingen vedtager forslag 5.4 vedr. Fremtidssikringsstrategi vil huslejestigen bortfalde på dette forslag, da det er indarbejdet i Fremtidssikringsstrategien.

DV-skema råderet køkken & bad afd. 52

Godkendt forrige år		Du skal tage stilling til denne kolonne for budget 2025															
Tekst	(alle tal er angivet i hele tusinde kr.)	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039
Udskiftning af badeværelser													47.915				37.142
Udskiftning af køkkener																	
153 Løbende udsk. af brusearmatur			20	21	21	22	23	23	24	25	25	26	27	28	29	29	30
148 Løbende udsk. af gulvte			200	206	212	219	225	232	239	246	253	261	269	277	285	294	303
154 Løbende udsk. af håndvask inkl. armatur			40	41	42	44	45	46	48	49	51	52	54	55	57	59	61
153 Løbende udsk. af toiletter			50	52	53	55	56	58	60	61	63	65	67	69	71	73	76
151 Løbende vedl. af badeværelser			50	52	53	55	56	58	60	61	63	65	67	69	71	73	76
177 Løbende vedl. af elinstallationer, lejemål			50	52	53	55	56	58	60	61	63	65	67	69	71	73	76
157 Løbende vedl. af køkkener			150	155	159	164	169	174	179	184	190	196	202	208	214	220	227
Arets forbrug, Linjer Bad/køkken	Antal	0	-40	-41	-42	-44	-45	-46	-48	-49	-51	-52	47.861	-55	-57	-59	37.081
Udgifter pr. år køkkener	13		707	728	750	772	796	819	844	869	895	922	950	978	1.008	1.038	1.069
Udgifter pr. år bad	12		512	528	543	560	576	594	612	630	649	668	688	709	730	752	775
Udgifter pr. år bryggers	1		15	15	16	16	17	17	18	18	19	20	20	21	21	22	23
Udgifter pr. år køkkener/bad u-boliger			1.274	1.312	1.352	1.392	1.434	1.477	1.521	1.567	1.614	1.662	1.714	1.764	1.818	1.871	1.925
Ændring i arets forbrug på DV		19.596	4.926	4.334	3.710	4.687	4.912	13.613	4.592	24.780	4.339	101.242	69.239	4.484	8.454	4.945	57.626
Oprindeligt arets forbrug på DV		19.596	6.200	5.646	5.061	6.080	6.346	15.090	6.113	26.347	5.953	102.904	23.036	6.248	14.234	6.816	22.411
Ny "Arets forbrug"																	
Henlæggelser		4.906	5.465	5.629	5.798	5.972	6.151	6.336	6.526	6.721	6.923	7.131	7.345	7.565	7.792	8.026	8.267
Oprindelig finansiering		3.700	1.800	0	0	0	0	0	0	16.400	0	92.000	62.049	0	0	0	44.785
-29.900 Ekstra finansiering køkken/bad								8.100		3.200		3.200	-46.000		5.400		-31.000
Saldo pr. 31/12	16.547	5.557	6.622	6.606	7.342	7.235	7.039	6.385	6.798	6.772	7.742	7.169	7.527	8.844	7.802	9.012	8.653

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
- 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.

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 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 desuden være en del af sagsudgifterne i de enkelte boliger.

Øvrige

Forslag 5.0

Plantning af krydderurter til fælles brug i vores bede i gårdrummene (timian, salvie, rosmarin, persille etc.)

Forslag 5.1

Vi har efter vi er overgået til affaldssortering et stort problem i forhold til mængden af skralde containere, der er simpelthen ikke plads til alle de containere/affaldsstativer i vores skralde øer, f.eks. herude foran nr. 200 (billede) står der 8 udenfor skralde øen, dette er virkelig sagt på jysk, pisse træls at se på, og blæser det, ja så er der overhængende fare for at biler bliver ramt af containere der kører rundt.... Kunne en løsning være den man har på afdelingen i bl.a. kridthøj hvor der er store nye moderne containere som betjenes med en fodpedal og som på alle måder bare virker mere tidssvarende i forhold til nuværende modeller her i afdelingen?? Her må servicecenteret og AAB kunne byde ind i forhold til fordele/ulemper og evt. en pris.

Forslag 5.2

Forslag om plantekummer i beton v. boldbanen/ sandområdet.

Jeg har nu i årevis set på de kedelige piletræsbuske- Gæslingebuske, som bestemt ikke er en pryde for øjet, da de er groet voldsomt og til alle sider, og ej heller tilbyder stor biodiversitet for fugle og f.eks. sommerfugle.

Nu er de IGEN i marts, lige før blomstring blevet skåret ned! 3 stubbe står tilbage, gøde og kolde.

Jeg foreslår den udskiftet med betonkummer tilplantet med enten sommerblomster, eller, med små buske f.eks. potentiller i hvid, gul, rød, have asalier i diverse farver eller alm. sommerblomster der er nemme at holde sommeren over.

Overlagspris	kr.	
Har forslaget betydning for huslejen?	JA	NEJ
		x
<u>Gennemsnitlig huslejestigning i kr. pr. lejemål. pr. måned</u>	<u>0 kr.</u>	

Forslag 5.4

Forslag om fremtidssikringsstrategi.

En almen afdeling skal henlægge midler til at kunne finansiere fremtidige vedligeholdelsesopgaver og udskiftninger. Hvis ikke, påføres fremtidige beboere

uforholdsmæssigt store huslejestigninger, for at kunne rette op på den for lave opsparing i de foregående år.

Hvis økonomien i afdeling 52 Skådeparken skal være bæredygtig, er afdelingen nødt til, hvert år at henlægge godt 9 mio. kr. til fremtidige vedligeholdelsesopgaver (2024-priser). I 2024 er beløbet på 4,9 mio. kr. Derfor er det afdelingens mål gradvist at øge henlæggelserne til det rette niveau.

Selv om henlæggelserne er steget i de seneste år, er niveauet altså langt fra tilstrækkeligt, og det viser også, at der – desværre på linje med de fleste andre boligorganisationer – i en årrække har manglet tilstrækkeligt fokus i såvel afdeling som boligorganisation til at igangsætte den nødvendige opsparing.

De vigtigste langsigtede mål for afdelingen, er at sørge for en god stand på alle boligerne. Samtidig forsøges det løbende at nedbringe afdelingens energiforbrug på en økonomisk afbalanceret måde. Derfor lægger afdelingen i den kommende periode vægt på:

- Gradvis forøgelse af henlæggelserne, således at fremtidige låneoptag kan minimeres, og så huslejudviklingen bliver så jævn som muligt.
- Gennemførelse af udskiftning af hoveddøren uden særskilt huslejestigning
- Genåbning af muligheden for brug af kollektiv råderet til udskiftning af køkken og bad i afdelingen.

For at realisere dette ønsker afdelingen at forøge henlæggelserne med disse omtrentlige beløb:

År	2025	2026	2027	2028	2029
Samlet henlæggelse (1.000 kr.)	5.673	6.474	7.308	8.179	9.086
Ca. huslejestigning til lån og henlæggelser	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%

Beslutningen gælder ikke nedenstående, men det forventes, at de følgende år vil kunne forløbe således:

År	2030	2031	2032	2033	2034	2035
Samlet henlæggelse (1.000 kr.)	10.033	11.021	11.615	12.671	8.963	7.691
Ca. huslejestigning til lån og henlæggelser	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%	4,0%

De anførte huslejestigninger er vejledende og stammer alene fra udviklingen i henlæggelser og låneoptag. Udover denne vil komme huslejestigning som følge af den almindelige prisudvikling på afdelingens øvrige omkostninger.

Såfremt der i perioden skulle vise sig overskud ved budgetlægningen fx pga. regulering af tidligere overskud, er det afdelingens ønske, at disse midler bruges til at forøge

henlæggelserne yderligere i det pågældende år med henblik på at mindske fremtidige huslejstigninger.

Denne strategi skal behandles på afdelingsmødet som minimum hvert fjerde år.

Forslag 5.5

Jeg vil gerne stille forslag om, at driftsbudgettet for 2025 sættes til urafstemning efter afdelingsmødet den 18. april 2024 i afdeling 52. Det følger af almenboliglovens paragraf 36 vedrørende driftsbudget. Så har alle beboere mulighed for at stemme angående huslejstigninger fremadrettet. Også de beboere der ikke har mulighed for at møde op til afdelingsmødet.

Forslag 5.6

Der stilles forslag om at driftsbudgettet sættes til urafstemning, jf. almenboliglovens § 36, "Afdelingsbestyrelsen forelægger driftsbudget for afdelingsmødet til godkendelse. Godkendelse skal ske ved urafstemning blandt afdelingens boligtagere, når krav herom fremsættes af det i vedtægterne fastsatte nødvendige antal stemmeberettigede deltagere på afdelingsmødet. Antallet kan i vedtægterne højst fastsættes til at udgøre 25 pct. af de fremmødte stemmeberettigede deltagere."

Dog må anføres: AAB's vedtægter § 14, stk. 3: "Fremsætter mindst 25 pct. af afdelingsmødets stemmeberettigede deltagere krav herom, skal godkendelse af afdelingens driftsbudget ske ved urafstemning blandt afdelingens boliglejere efter reglerne i §17, stk. 4."

Forslag 5.7

Vi stiller til forslag at personer under 18 år må råbe op til banko på aktivitets aftener / bankospil

Forslag 5.8

Aktivitetsudvalget skal have det fulde beløb afsat til beboeraktiviteter til rådighed.

På nuværende tidspunkt er der afsat 100.000 kr til beboeraktiviteter. Vores bestyrelse ønsker at disponere over 20.000 kr af dette beløb. Sidst på året bliver det af de 20.000kr som bestyrelsen ikke har brugt blive frigivet til os

Af denne årsag ønsker vi fuld rådighed over hele beløbet til beboeraktiviteter. Dette vil gøre det lettere for os at planlægge aktiviteter for det kommende år.

Forslag 5.9

Vi foreslår, at budgettet til beboeraktiviteter hæves til 120.000 kr.

Begrundelse:

Hvis det forrige forslag nedstemmes, ønsker vi at hæve det fulde beløb til 120.000 kr. Dette vil give os mulighed for at disponere over 100.000 kr. og dermed kunne arrangere endnu en aktivitet uden for hjemmet.

Har forslaget betydning for huslejen?	JA	NEJ
	x	
<u>Gennemsnitlig huslejestigning i kr. pr. lejemål. pr. måned</u>	<u>6,00 kr.</u>	

Forslag 5.10

Forslag til at ligge lejlighedsmappen i AAB app.

Begrundelse: Lejlighedsmappen indeholder de ting der er noteret af AAB til at blive lavet ved evt. fraflytning. Derfor syntes jeg det er vigtigt at hver lejer selv kan se hvad der er noteret for deres lejemål.

Bemærkning fra AAB:

Lejlighedsmappen kan i dag findes på beboerweb under www.aabnet.dk:

