

Forslag til afstemning

Genåbning af ordningen for kollektiv råderet – modernisering af køkken og badeværelse

For at afdeling 12, Riisvangen II kan åbne op for moderniseringer af køkkener og bad 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 2026 og afdelingens vedligeholdelsesplan.
2. De rum som omfattes af ordningen er: Køkken og bad
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.
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 32 og første ansøgningsfrist vil være uge 32 2026 til udførelse i 2026.
5. At der er frit valg inden for AAB's udpegede leverandører og produktserier. Disse er i øjeblikket HTH og Kreum.

Oversigten nedenfor viser det fastsatte antal moderniseringer af køkkener og bad, 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	4 (2026)	1 (2026)	5 (2026)	120.000 kr.
Badeværelse	3 (2026)	1 (2026)	4 (2026)	180.000 kr.

Der stilles forslag om, at...

At genåbne kollektive råderetsarbejder i afdelingen ud fra 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 bad
- 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 bad

Forslagets økonomi

Ovennævnte giver en huslejestigning på 3,6 %.

Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2026

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m² pr. år 29 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 229 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	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
3 - rums bolig	85	5.594 kr.	5.795 kr.	201 kr.
4 - rums bolig	85	5.594 kr.	5.795 kr.	201 kr.
5 - rums bolig	103	6.477 kr.	6.710 kr.	233 kr.
6 - rums bolig	135	8.548 kr.	8.856 kr.	308 kr.

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

Nedenfor fremgår et udsnit af afdelingens vedligeholdelsesskema

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										17.860	
Renovering af bad, stue etage											
Årets forbrug, Linjer Bad/køkken	Antal	0	0	0	0	0	0	0	0	17.860	0
Udgifter pr. år køkkener	5		307	316	325	335	345	355	366	377	388
Udgifter pr. år bad	4		329	339	349	359	370	381	393	404	417
Udgifter pr. år toilet	0		0	0	0	0	0	0	0	0	0
Ændring i årets forbrug på DV			635	655	674	694	715	737	759	-17.078	805
Oprindeligt årets forbrug på DV		2.386	1.871	1.913	1.994	10.535	8.427	1.760	1.954	20.140	1.908
Ny "Årets forbrug"		2.386	2.507	2.568	2.668	11.230	9.142	2.497	2.713	3.062	2.713
Henlæggelser		2.852	3.193	3.288	3.387	3.489	3.593	3.701	3.812	3.926	4.044
Oprindelig finansiering		0	0	0	0	0	5.250	0	0	10.716	0
-82.096 Ekstra finansiering køkken/bad						900	375			-10.716	
Saldo pr. 31/12	7.781	8.247	8.933	9.653	10.372	3.531	3.608	4.812	5.911	6.776	8.107

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 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.

På dette afdelingsmøde introducerer vi den nye model for kollektiv råderet, og de valg som afdeling 12 Riisvangen II 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 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.