



# Forslag til afdelingsmøde

26 Egå I

fredag 10. maj 2024



Frist for udsendelse af forslag: Fredag 03. maj 2024

# Forslag til afstemning

## Vedligeholdelse

### Forslag 2.0

Foreslår at gårdmændene sørger for snerydning.

### Forslag 2.1

Jeg vil forslå at man får snerydning og saltning af vej og fortorv i afd. 26

Der har været mange steder hvor der ikke var ryddet sne eller saltet til langt op ad formiddagen. Snerydning og saltning af fortov i Brovænget står der godt nok det skal på hverdage være mellem kl. 07.00 og 15.00 man skal rydde sne. Jeg tror ikke det holder i retten hvis der er en der falder på vores vej eller fortov i dette tidsrum.

Jeg vil gerne om man vil stemme for, at vi får den snerydning som man har i det nye Brovænget . De får saltet ved islag, fjernet sne om morgenen når det har sneet og saltet.

Overslagspris	Ca. 20.000 kr. p.a.																																			
Har forslaget betydning for huslejen?	JA	NEJ																																		
	X																																			
<b>Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2025</b> Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m <sup>2</sup> pr. år 6 kr. Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 52 kr.		Ca. 0,9%																																		
<b>Eksempler på fremtidig husleje pr. måned</b> <table border="1"><thead><tr><th></th><th>m<sup>2</sup></th><th>Nuværende leje</th><th>Fremtidig leje</th><th>Ændring</th></tr></thead><tbody><tr><td>1 - rums bolig</td><td>0</td><td>0 kr.</td><td>0 kr.</td><td>0 kr.</td></tr><tr><td>2 - rums bolig</td><td>0</td><td>0 kr.</td><td>0 kr.</td><td>0 kr.</td></tr><tr><td>3 - rums bolig</td><td>0</td><td>0 kr.</td><td>0 kr.</td><td>0 kr.</td></tr><tr><td>4 - rums bolig</td><td>93</td><td>5.315 kr.</td><td>5.363 kr.</td><td>48 kr.</td></tr><tr><td>5 - rums bolig</td><td>140</td><td>5.504 kr.</td><td>5.554 kr.</td><td>50 kr.</td></tr><tr><td>6 - rums bolig</td><td>141</td><td>5.505 kr.</td><td>5.555 kr.</td><td>50 kr.</td></tr></tbody></table> <p>Ovenstående er <u>eksempler</u>. Din nuværende og fremtidige leje kan derfor variere fra ovenstående.</p>				m <sup>2</sup>	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	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.	4 - rums bolig	93	5.315 kr.	5.363 kr.	48 kr.	5 - rums bolig	140	5.504 kr.	5.554 kr.	50 kr.	6 - rums bolig	141	5.505 kr.	5.555 kr.
	m <sup>2</sup>	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	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.																																
4 - rums bolig	93	5.315 kr.	5.363 kr.	48 kr.																																
5 - rums bolig	140	5.504 kr.	5.554 kr.	50 kr.																																
6 - rums bolig	141	5.505 kr.	5.555 kr.	50 kr.																																

## Forslag 2.2

Jeg vil foreslå at man køber borde og bænke hvor legepladsen før var.

Beplantning kunne være sommerfuglebuske og syren buske, de vil tiltrække bier og sommerfugle.

Overslagspris	20.000 kr.																																				
Har forslaget betydning for huslejen?	JA	NEJ																																			
	X																																				
<p><b>Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2025</b></p> <p>Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m<sup>2</sup> pr. år 6 kr. Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 52 kr.</p> <p><b>Eksempler på fremtidig husleje pr. måned</b></p> <table border="1"><thead><tr><th></th><th>m<sup>2</sup></th><th>Nuværende leje</th><th>Fremtidig leje</th><th>Ændring</th></tr></thead><tbody><tr><td>1 - rums bolig</td><td>0</td><td>0 kr.</td><td>0 kr.</td><td>0 kr.</td></tr><tr><td>2 - rums bolig</td><td>0</td><td>0 kr.</td><td>0 kr.</td><td>0 kr.</td></tr><tr><td>3 - rums bolig</td><td>0</td><td>0 kr.</td><td>0 kr.</td><td>0 kr.</td></tr><tr><td>4 - rums bolig</td><td>93</td><td>5.315 kr.</td><td>5.363 kr.</td><td>48 kr.</td></tr><tr><td>5 - rums bolig</td><td>140</td><td>5.504 kr.</td><td>5.554 kr.</td><td>50 kr.</td></tr><tr><td>6 - rums bolig</td><td>141</td><td>5.505 kr.</td><td>5.555 kr.</td><td>50 kr.</td></tr></tbody></table> <p>Ovenstående er <u>eksempler</u>. Din nuværende og fremtidige leje kan derfor variere fra ovenstående.</p>			m <sup>2</sup>	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	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.	4 - rums bolig	93	5.315 kr.	5.363 kr.	48 kr.	5 - rums bolig	140	5.504 kr.	5.554 kr.	50 kr.	6 - rums bolig	141	5.505 kr.	5.555 kr.	50 kr.	0,9%
	m <sup>2</sup>	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	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.																																	
4 - rums bolig	93	5.315 kr.	5.363 kr.	48 kr.																																	
5 - rums bolig	140	5.504 kr.	5.554 kr.	50 kr.																																	
6 - rums bolig	141	5.505 kr.	5.555 kr.	50 kr.																																	

## Forslag 2.3

Ønsker vi får fuld snerydning igen. Da det har vist sig, at det kniber med snerydning i afdelingen forslår jeg at vi får nogle til at rydde.

Overslagspris	Ca. 20.000 kr. p.a.	
Har forslaget betydning for huslejen?	JA	NEJ
	X	

<b>Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2025</b>				
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m <sup>2</sup> pr. år			6 kr.	
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned			52 kr.	
<b>Eksempler på fremtidig husleje pr. måned</b>				
	m <sup>2</sup>	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	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
4 - rums bolig	93	5.315 kr.	5.363 kr.	48 kr.
5 - rums bolig	140	5.504 kr.	5.554 kr.	50 kr.
6 - rums bolig	141	5.505 kr.	5.555 kr.	50 kr.
<i>Ovenstående er <u>eksempler</u>. Din nuværende og fremtidige leje kan derfor variere fra ovenstående.</i>				

Ca. 0,9%

#### **Forslag 2.4**

I forlængelse af mit tidligere forslag til retablering af legeplads kunne vi stemme om at give Thomas nogle flere grønne timer, så de eventuelt kunne bruges til at beplante legepladsen og holde den i orden.

#### **Forslag 3.0**

Jeg vil gerne stille forslag om, at der må opsættes personlige ladestandere til el-biler ved egen bolig i afdelingen. Opsætningen vil ske på egenfinansieret betaling, uden godtgørelse og med retablering ved fraflytning.

#### **Forslag 3.1**

Foreslår at vi får råderetten igen, så vi kan lave nye køkkener og badeværelser igen.  
Begrundelse: Vil gerne have lavet nyt køkken.

#### **Forslag 3.2**

Genåbning af kollektiv råderet

Forslag: At den kollektive råderet bliver genåbnet, så vi med meget gamle køkkener, kan få dem istandsat.

Begrundelse: Den nye ordning skal stemmes ind ved afdelingsmøde, men vi mangler mere konkret info om ordningen fra AAB

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

For at afdeling 26, Egå I 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 bilag "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, 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 26, Egå I vil ansøgningsfristen i 2025 være i uge 5 senest fredag d. 31.01.2025.
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/toilet- og bruserum, 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 flytteboliger pr. år	Samlet pulje pr. år	Tilvalgsmuligheder	Beløbsgrænser <i>60 pct. af moderniseringen</i>
Køkken	1,5		1,5	Flytning af vægge  Adblænding af døre  Gulvvarme	120.000 kr.
Badeværelse	1		1	Gulvvarme	180.000 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**

DV-skema råderet køkken & bad afd. 26		Udfyld det med gult													
		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
år 2058	Renovering af badeværelser Udskiftning af køkkener inkl. vask og armatur														
<b>Årets forbrug, Linjer Bad/køkken</b>	<b>Antal</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Udgifter pr. år køkkener	1,5	89	92	95	98	101	104	107	110	113	117	120	124	127	
Udgifter pr. år bad	1,0	60	62	64	66	68	70	72	74	76	79	81	83	86	
Udgifter pr. år toilet	1,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ændring i årets forbrug på DV			154	159	163	168	173	179	184	190	195	201	207	213	
Opindeligt årets forbrug på DV		<b>284</b>	<b>760</b>	<b>452</b>	<b>327</b>	<b>336</b>	<b>393</b>	<b>357</b>	<b>368</b>	<b>442</b>	<b>608</b>	<b>400</b>	<b>412</b>	<b>466</b>	<b>496</b>
Ny "Årets forbrug"		284	760	606	485	500	561	530	546	626	798	595	613	673	709
Henlæggelser		635	710	731	753	776	799	823	848	873	899	926	954	983	1.012
Oprindelig finansiering		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
0 Ekstra finansiering køkken/bad															
<b>Saldo pr. 31/12</b>	<b>587</b>	<b>938</b>	<b>888</b>	<b>1.013</b>	<b>1.281</b>	<b>1.557</b>	<b>1.795</b>	<b>2.088</b>	<b>2.390</b>	<b>2.637</b>	<b>2.739</b>	<b>3.070</b>	<b>3.411</b>	<b>3.721</b>	<b>4.024</b>

## 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 badeværelse 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 og bryggers 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.

## **Forslag 5.0**

Vi foreslår at jord arealet hvor der tidligere var legeplads, føres tilbage til det oprindelige tilhørsforhold som er Brovænget nr. 2 og 4.

(Gennemføres senest i forbindelse med fraflytning)

Uddybning af forslag.

Arealet på ca. 300 m<sup>2</sup> tilhørte frem til 1980 boligerne i nr. 2 og 4.

I forbindelse med fraflytning af begge boliger i nov. og dec. Samme år, blev der truffet beslutning om at inddrage arealet til fællesområde, - og det nuværende skel mod nr. 2 og 4 blev opsat.

(Beslutningen om at inddrage arealet til fællesområde, har aldrig været til afstemning blandt afdelingens beboere).

Årsag.

Området bliver ikke brugt og har ingen fælles berettigelse.