



# Forslag til ekstraordinært afdelingsmøde



05 Teglgården

Møde den 17. september 2024

# Forslag til afstemning

## Forslag 1 Genåbning af kollektiv råderet

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

For at afdeling 05, Teglgården, kan åbne op for moderniseringer af køkken og badeværelse igen, skal den nye model for kollektiv råderet behandles på dette ekstraordinære afdelingsmøde. Ordningen indebærer følgende:

- Afdelingens vedligeholdelsesplan skal fremover give et tilskud på 40 pct. af moderniseringsudgifterne. Dette indebærer en justering i afdelingens budget for 2025 og afdelingens vedligeholdelsesplan.
- De rum som omfattes af ordningen er: Køkken og badeværelse.
- 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.
- Servicecentret vurderer og prioriterer indkommende ansøgninger én gang årligt, så udskiftningerne kan iværksættes i det følgende kvartal. For afdeling 05, Teglgården vil ansøgningsfristen årligt være uge 44 og første ansøgningsfrist vil være den 1. november 2024 til udførelse i starten af næste år.  
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 er i øjeblikket HTH og Kreum.

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	Beløbsgrænser <i>60 pct. af moderniseringen og 100 pct. af tilvalgsarbejder og ekstraarbejder</i>
Køkken			3 (2025) 6 (2026-)	80.000 kr.
Badeværelse			3 (2025) 6 (2026-)	120.000 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 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/toilet- og bruserum

## Forslagets økonomi

Afdelingens henlæggelser skal hæves med 460.000 kr. pr. 1/1 2025 hvilket medfører en stigning på 3%

*Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2025*

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m <sup>2</sup> pr. år	23 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	139 kr.

*Eksempler på fremtidig husleje pr. måned*

		Godkendt leje	Ny leje	Ændring
	m <sup>2</sup>	pr. 1/1 2025	pr. 1/1 2025	
1 - rums bolig	51	3.841 kr.	3.956 kr.	115 kr.
2 - rums bolig	58	4.139 kr.	4.263 kr.	124 kr.
3 - rums bolig	73	4.740 kr.	4.882 kr.	142 kr.
4 - rums bolig	96	5.679 kr.	5.849 kr.	170 kr.
5 - rums bolig	132	7.115 kr.	7.328 kr.	213 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.

5

Udtyd det med gult

Tekst	2024:	2025:	2026:	2027:	2028:	2029:	2030:	2031:	2032:	2033:	2034:	2035:	2036:	2037:	2038:	2039:	2040:	2041:	
<b>Godkendt forrige år</b>																			
Du skal tage stilling til denne kolonne for budget 2025																			
2059 Renovering af badeværelser																			
132 Udskiftning af køkkenet inkl. vask og armat				50	52	53	55	56	56	60	61	63	65	67	69	71	73	76	78
138 Løbende udsk. af håndvasker inkl. armatur			30	31	32	33	34	35	36	37	38	39	40	42	43	44	45	47	
139 Løbende udsk. af bruserarmaturer			10	10	11	11	11	12	12	12	13	13	13	14	14	15	15	16	
<b>Arets forbrug, Løjer Bad/køkken</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>90</b>	<b>93</b>	<b>95</b>	<b>98</b>	<b>101</b>	<b>104</b>	<b>107</b>	<b>111</b>	<b>114</b>	<b>117</b>	<b>121</b>	<b>125</b>	<b>128</b>	<b>132</b>	<b>136</b>	<b>140</b>	
Løjer pr. år køkkener	13	159	328	337	348	358	369	380	391	403	415	427	440	453	467	481	495	510	
Løjer pr. år bad	13	157	323	332	342	353	363	374	385	397	409	421	434	447	460	474	488	503	
Løjer pr. år toilet	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ændring i årets forbrug på DV		316	560	577	594	612	630	649	669	689	710	731	753	775	799	823	847	873	
<b>Opbeholdt årets forbrug på DV</b>	<b>12.425</b>	<b>6.114</b>	<b>1.975</b>	<b>2.049</b>	<b>15.585</b>	<b>7.188</b>	<b>2.188</b>	<b>2.457</b>	<b>23.291</b>	<b>4.678</b>	<b>13.824</b>	<b>2.531</b>	<b>17.339</b>	<b>7.799</b>	<b>2.463</b>	<b>8.014</b>	<b>2.708</b>	<b>5.729</b>	
Ny "Arets forbrug"	12.425	6.430	2.535	2.626	16.179	7.800	2.818	3.106	23.960	5.366	14.534	3.262	18.092	8.575	3.262	8.837	3.555	6.602	
Henlægges	5.725	6.457	6.650	6.850	7.055	7.267	7.485	7.710	7.941	8.179	8.425	8.677	8.938	9.206	9.482	9.766	10.059	10.361	
Opbeholdt finansiering	2.200	200	0	0	5.500	0	0	0	5.200	0	2.500	0	5.000	0	0	0	0	0	
<b>0 Ekstra finansiering køkken/bad</b>																			
<b>Saldo pr. 31/12</b>	<b>6.402</b>	<b>6.629</b>	<b>10.745</b>	<b>14.969</b>	<b>11.345</b>	<b>10.813</b>	<b>15.480</b>	<b>20.083</b>	<b>9.264</b>	<b>12.077</b>	<b>8.468</b>	<b>13.883</b>	<b>9.729</b>	<b>10.360</b>	<b>16.580</b>	<b>17.510</b>	<b>24.014</b>	<b>27.774</b>	
	<b>10.902</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 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.