

Bilag

Forslag

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

For at afdeling 7 Ringkøbingvej 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 2026 og afdelingens vedligeholdelsesplan.
- De rum, som omfattes af ordningen, er: Køkken og badeværelse.
- Servicecentret 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 afdelingen vil ansøgningsfristen årligt være uge 18 og første ansøgningsfrist vil være uge 18 2026 til udførelse i 2026.
- At der er frit valg inden for AAB's udpegede leverandører og de produktserier, AAB har valgt ud. Leverandørerne er i øjeblikket HTH og Kreum.

Oversigten nedenfor viser det fastsatte antal moderniseringer af køkken og badeværelse, 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 60 pct. af moderniseringen og 100 pct. af tilvalgsarbejder og ekstraarbejder
Køkken	2 (2026)	0	2 (2026-)	80.000
Badeværelse	4 (2042)	0	4 (2042-)	120.000

Der stilles forslag om...

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.

- At den kollektiv råderet omfatter: køkken og badeværelse.
- At lejer har frit valg inden for AAB's udpegede leverandører og de produktserier, AAB har valgt ud.
- At beløbsgrænsen for arbejderne er som angivet ovenfor.
- Justeringer til vedligeholdelsesplanerne vedr. henlæggelser for køkken og badeværelse.

Forslagets økonomi

Ovennævnte giver en huslejestigning på 2,2%, svarende til:

Huslejekforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2026				
Gennemsnitlig huslejekforhøjelse pr. m ² pr. år				20 kr.
Gennemsnitlig huslejekforhøjelse pr. lejlighed pr. måned				108 kr.
Eksempler på fremtidig husleje pr. måned				
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
2 - rums bolig	57	4.189 kr.	4.281 kr.	92 kr.
3 - rums bolig	88	6.753 kr.	6.902 kr.	149 kr.
Ovenstående er <u>eksempler</u> . Din nuværende og fremtidige leje kan derfor variere fra ovenstående.				

Justering af afdelingens vedligeholdelsesplan fremgår af bilaget "Drifts- og vedligeholdesskema" nedenfor.

Nedenfor fremgår et udsnit af afdelingens vedligeholdesskema

DV-skema råderet køkken & bad afd.		7		Udfyld det med gult									
		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 (mød i 2064)													
Udskiftning af køkkener inkl. vask og armatur													
Årets forbrug, Linjer Bad/køkken	Antal	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Udgifter pr. år køkkener	2,0		120	124	127	131	135	139	143	148	152		
Udgifter pr. år bad	4,0		0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Udgifter pr. år toilet	0,0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0		
Ændring i årets forbrug på DV			0	124	127	131	135	139	143	148	152		
Oprindeligt årets forbrug på DV		1.386	1.210	1.211	3.331	3.675	1.430	9.965	1.204	1.827	4.635		
Ny "Årets forbrug"		1.386	1.210	1.335	3.458	3.806	1.565	10.104	1.347	1.975	4.787		
Henlæggelser		2.071	2.133	2.197	2.263	2.331	2.401	2.473	2.547	2.623	2.702		
Oprindelig finansiering		0	0	0	0	0	0	2.950	0	0	300		
-29.877 Ekstra finansiering køkken/bad													
Saldo pr. 31/12	6.694	7.379	8.302	9.165	7.969	6.494	7.330	2.648	3.848	4.497	2.712		

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 benspænd:

Det **første** benspænd 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** benspænd, 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.