

Forslag til afdelingsmøde

Afd. 52, Skådeparken

Afholdes den 11. maj 2022



Frist for omdeling af forslag den 4. maj 2022

Forslag til afstemning

FORSLAG 1

Der stilles forslag om...

Bestyrelsen vil på foranledning af beboerne i rækkehusene i området gerne foreslå der etableres flise belægning under det udendørs opholdsområde mellem rækkehusene 191-207.

Der er for nuværende grus, det tiltrækker mange hundeluffere der ikke alle rydder op efter deres hund. Desuden er området meget brugt af beboerne og en flisebelægning er bare mere praktisk.

Bemærkninger fra AAB's drift og administration:

prisoverslag

FORSLAG 2

Der stilles forslag om...

Bestyrelsen vil gerne foreslå denne ændring til vores råderetskatalog.

Sætningen:

Bemærk: Afdelings standardmål skal overholdes.

Rettes til:

Bemærk: Afdelings standardmål af hvidevarer skal overholdes. De kan til enhver tid findes på afdelingens hjemmeside.

Motivation:

Den nuværende formulering er for bred og kan misforstås til at dække hvad som helst.

FORSLAG 3

Der stilles forslag om...

Bestyrelsen fremlægger forslag som opfølgning fra sidste års afdelingsmøde.

Der foreslås at overdække de to dobbelte cykelskure. Dette vil koste omkring 30.000kr plus moms.

Se sidste års forslag for yderligere information (Forslag 10 i 2021).

Motivation:

Umiddelbart mener bestyrelsen prisen er meget høj i forhold til den gavn det vil give. Men da vi blev pålagt at undersøge hvad prisen var har vi naturligvis gjort dette.

Det er nu op til afdelingsmødet om det skal igangsættes

FORSLAG 4

Der stilles forslag om...

Bestyrelsen vil gerne foreslå denne rettelse til vores vedligeholdelsesreglement:

Vi foreslår dette

1. Vedligeholdes med afvask, udspartling, afslibning og maling i minimum glans 5-10.

ændres til

1. Vedligeholdes med afvask, udspartling, afslibning og maling i minimum glans 5-10. Dette betyder dermed også at kalkmaling **ikke** kan benyttes. Benytter man kalkmaling skal dette reetableres ved fraflytning.

Motivation:

Kalkmaling er en udgift man påfører den lejer der kommer efter en. Det er dyrt at få malet over, da det kræver en speciel behandling. Derfor vil vi gerne have det er specificeret i vedligeholdelsesreglementet.

FORSLAG 5

Der stilles forslag om...

Bestyrelsen vil gerne foreslå denne rettelse til vores vedligeholdelses reglement:

Vi foreslår dette tilføjes i forbindelse med maling af vinduers karme, rammer og bundplader.

Farve til vindueskarme, rammer og bundplader males i knækket hvid - Ral 9010

Ligesådan samme tilføjelse gøres til maling af radiatorer.

Radiatorer males i knækket hvid - Ral 9010

Motivation

Ral 9010 er den mest brugte hvide nuance til vinduer, og ved at bruge denne sikrer vi at det er nemt og billigt for nye lejere at flytte ind.

FORSLAG 6

Der stilles forslag om...

Bestyrelsen vil gerne foreslå denne rettelse til vores vedligeholdelses reglement:

Vi foreslår dette

- Du er forpligtet til at vedligeholde al udvendigt træværk. Godkendte og blivende råderetsarbejder fx hegn, skure mfl. med maling/oliering minimum hvert 5. år fra opførelsetidspunktet. Vedligeholdelsen indebærer at du selv indkøber maling til formålet efter de tilladte farver i afdelingen og udfører arbejdet. Du skal til enhver tid følge producentens/produktets forskrifter for vedligeholdelse.

Ændres til

- Du er forpligtet til at vedligeholde al udvendigt træværk. Godkendte og blivende råderetsarbejder fx hegn, skure mfl. med maling/oliering minimum hvert 5. år fra opførelsetidspunktet. Maling kan udleveres af servicecenteret, mod træk over huslejen, malingsudgiften fordeles over et år. Du skal til enhver tid følge producentens/produktets forskrifter for vedligeholdelse.

Motivation

Da vores hidtidige praksis åbenbart ikke er lovlig mere, er vi nødt til at finde på noget andet. Vi foreslår derfor ovenstående for at sikre at også beboere med små penge kan bruge den rigtige maling, og for at sikre at vi alle bruger den samme nuance af grøn umbra.

FORSLAG 7

Der stilles forslag om...

Bestyrelsen vil gerne foreslå denne ændring til vores råderetskatalog

Dette slettes:

- **Udestue**

Der må opføres udestue på max. 10 m² i glas/alu.

Eksisterende udestuer kan naturligvis blive indtil beboeren fraflytter.

Motivation:

Dette koster afdelingen mange penge, og det er ikke rimeligt det går ud over andre beboere at enkelte gerne vil have en lille udestue. Især når disse skal fjernes i forbindelse med lejerskifte.

FORSLAG 8

Der stilles forslag om...

På grund af tidligere beslutninger herom, men nu er der pris på. Bestyrelsen foreslår flg.:

Der opsættes rionet på bagsiden af alle nytehavere som eksemplificeret nedenfor.



Omkostningen er dog noget stor 56300kr plus moms. Derfor synes vi det bør op på et afdelingsmøde.

FORSLAG 9

Der stilles forslag om...

Begrundelse for nedenstående forslag:

Der er opstået behov for at vi udskifter alle kobberrør i brugsvandsinstallationer i afdelingen allerede her i 2022. Projektering starter op i 2022 og udskiftningen forventes i 2022-23. Dette var oprindeligt på planen til 2031, og siden fremrykket til 2025. Men i begge tilfælde med en forventning om at der skulle optages lån til at få dette gjort. Derfor har vi ikke en opsparing til at gøre dette.

Samtidig har vi allerede besluttet at få udskiftet vinduer og terrassedøre i 2022. Der har derudover været ydret ønske om at få fremrykket udskiftning af hoveddøre også. Hoveddøre er for nuværende på planen til udskiftning i 2034. Også til dette har det hele tiden været planen at der skulle optages lån.

Alle tre ting er nødvendige, så udgiften vil på et eller andet tidspunkt komme. Det vi skal beslutte, er hvornår. Som minimum bliver vores huslejestigning i 2023 6,2%, det er på baggrund af beslutninger før i år.

Det betyder at vi bliver nødt til at vælge mellem nedenstående forskellige muligheder. Det skal forstås sådan at mulighed 1 – 3 er forslag, og hvis vi har vedtaget et af disse, skal vi ikke stemme om resten. Vi kan ikke stemme om mulighed 4, da det allerede er besluttet sidste år.

Mulighed 1:

Vi udskifter både rør, vinduer og døre i 2022/23 Dette vil betyde en forventet huslejestigning på samlet 12,9%

Mulighed 2:

Vi udskifter både rør og vinduer men ikke døre i 2022/23, der vil så komme en mindre huslejestigning i 2032 for døre.

Dette vil betyde en forventet huslejestigning på samlet 11,4%

Mulighed 3:

Vi udskifter kun kobberrør i brugsvandsinstallationer i afdelingen i 2022. Vi udsætter vinduesudskiftningen til 2027, og fremrykker hoveddørsudskiftning også til 2027 Dette vil betyde en forventet huslejestigning på samlet 7,4% nu, der vil så komme en huslejestigning i 2027 for vinduer og døre, nok omkring ca. 5%

Mulighed 4: (Ikke til afstemning)

Vi kan ikke blive enige om nogen af ovenstående. Det betyder vi falder tilbage på det vi allerede har besluttet tidligere. Vi udskifter vinduer i 2022, døre i 2034 og vand i 2025. Dette er lidt en teoretisk mulighed da vandet ikke overholder lovens krav om kvalitet. Så vi kan komme i problemer med denne løsning. Vi skal altså ikke stemme om denne mulighed. Den er en automatisk konsekvens hvis vi ikke kan stemme ja til en af de ovenstående muligheder.

Bliver mulighed 4 resultatet vil det betyde en huslejestigning nu på 6,2% Dog skal siges at der jo så vil komme en stigning på omkring 7% i 2025

Vi skal dog være opmærksomme på at der kan komme et påbud fra Aarhus Kommune om at brugsvandsinstallationer skal udskiftes før 2025. I så fald vil de 7% jo så også komme før!

Nedenfor kan man se huslejekonsekvenserne for de forskellige scenarier:

Huslejekonsekvens ved udskiftning af vinduer/entredøre og brugsvandsinstallation i 2022/2023**Huslejestigning i alt 12,9%****Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2023**

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m2 pr. år	115	kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	608	kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

		Nuværende		Fremtidig		Ændring	
	m2	leje		leje			
1 - rums bolig	29	1.948	kr.	2.199	kr.	251	kr.
2 - rums bolig	49	4.104	kr.	4.633	kr.	529	kr.
3 - rums bolig	85	6.086	kr.	6.871	kr.	785	kr.
4 - rums bolig	95	6.630	kr.	7.485	kr.	855	kr.

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

Huslejekonsekvens ved udskiftning af vinduer og brugsvandsinstallation i 2022/2023**Huslejestigning i alt 11,4%****Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2023**

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m2 pr. år	102	kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	539	kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

		Nuværende		Fremtidig		Ændring	
	m2	leje		leje			
1 - rums bolig	29	1.948	kr.	2.170	kr.	222	kr.
2 - rums bolig	49	4.104	kr.	4.572	kr.	468	kr.
3 - rums bolig	85	6.086	kr.	6.780	kr.	694	kr.
4 - rums bolig	95	6.630	kr.	7.386	kr.	756	kr.

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

Huslejekonsekvens ved udskiftning af brugsvandsinstallation i 2022/2023 og vinduesudskiftning rykkes til 2027

Huslejestigning i alt 7,4%

Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2023

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m2 pr. år	67 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	351 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

		Nuværende		Fremtidig		Ændring	
	m2	leje		leje			
1 - rums bolig	29	1.948	kr.	2.092	kr.	144	kr.
2 - rums bolig	49	4.104	kr.	4.408	kr.	304	kr.
3 - rums bolig	85	6.086	kr.	6.536	kr.	450	kr.
4 - rums bolig	95	6.630	kr.	7.121	kr.	491	kr.

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

Huslejekonsekvens ved ikke at ændre noget i forhold til sidste år

Huslejestigning i alt 6,2%

Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2023

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m2 pr. år	56 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

		Nuværende		Fremtidig		Ændring	
	m2	leje		leje			
1 - rums bolig	29	1.948	kr.	2.069	kr.	121	kr.
2 - rums bolig	49	4.104	kr.	4.358	kr.	254	kr.
3 - rums bolig	85	6.086	kr.	6.463	kr.	377	kr.
4 - rums bolig	95	6.630	kr.	7.041	kr.	411	kr.

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

FORSLAG 10

Der stilles forslag om...

Jeg foreslår at værksteds-lauget nedlægges

Begrundelse

På afdelingsmødet 2021 blev det godkendt på den betingelse at det var selvkørende dvs uden udgift for afdelingen , der blev på samme møde givet tilsagn om at der skulle oprettes en forsikring til dækning af evt. bygnings-og personskaade . Jeg har svært ved at se et værksted være selvkørende når man skal dække el , vand ,varme , forsikring, vedligeholdelse osv særlig i lyset af at meget få bruger det .

Indtil nu har det kun været en udgift (ingen oplysning til beboerne om økonomi i projektet) og da vi årligt stiger mere end gennemsnittet i AAB må det være fornuftigt at finde besparelser i budgettet

FORSLAG 11

Der stilles forslag om...

Jeg stiller hermed forslag om, at de 3 buske (piletræer) ved boldbanen helt fjernes og erstattes af andre blomstrende buske, til gavn for beboerne, bier, småfugle, sommerfugle og andre insekter

Jeg ser gerne: Ægte Syren, Sommerfuglebusk, Forsytia, Ægte Jasmin, Rebis som erstatning. Det er alle buske som ikke sætter sideskud, og dermed breder sig i det uendelige.

Jeg er træt af at se hvordan de 3 piletræer HVERT år gentagne gange klippes ned til ukendelighed. Jeg vil gerne have noget "for øjet" og ikke som nu "en øjebæ".

Måske kunne man udvide beplantningen lange hele "strand- sands området" Det ville pynte på området.



FORSLAG 12

Der stilles forslag om...

Bestyrelsen vil gerne foreslå denne tilføjelse til vores vedligeholdelsesreglement:

Udbedringer lavet af AAB eller på foranledning af AAB, skal følge samme regler som hvis de skulle udføres fra ny af beboer under råderetsreglerne.

Motivation:

Vi har set flere sager hvor AAB har forringet værdien af en lejlighed pga. en kritisabel reparation. F.eks. opsættelse af fliser i en anden farve end resten af badeværelset. Dette ville ikke blive godkendt som råderetsarbejde, og burde derfor heller ikke kunne ske som AAB-reparation.

FORSLAG 13

Der stilles forslag om...

Jeg vil gerne stille forslag om at det skal være forbudt at parkere motorcykler i egen have eller på stierne. Vores belægning tager skade og der er temmelig store støjgener forbundet med parkering.

FORSLAG 14

Forslaget er trukket af forslagsstiller.

Der stilles forslag om...

De omkostninger som omhandler el-arbejde og vand/kloak arbejder ifm. etablering af et nyt køkken ved brug af råderet, betales af afdeling via. afdeling henlæggelser.

Ved en etablering af et nyt køkken, er der regler som skal overholdes ifm. bygningsreglement, f.eks. være antal af stikkontakter og strømtilslutning til ovn/komfur. Alle installationer hører til under afdelingens bygningsvedligeholdelse, hvilket gør at omkostning ligger naturlig i boligafdelingen.

El-arbejde:

Ny installation til en ovn/komfur

Forberedelse til opvaskemaskine

Etablering af flere stikkontakter iht. bygningsreglement (4 til 5 stk. i et køkken)

Vand/kloak

EVT. flytning af vask.

Forberedelse til opvaskemaskine både installation til vand og afløb.

Bemærkning fra administrationen og driften i AAB:

Det bliver praksis fremover at relevante drift- og vedligeholdelsesarbejder iværksættes og finansieres af afdelingen ifm. en køkkenmodernisering. Afdelingens henlæggelser dækker omkostningerne hertil.

Da forslaget er trukket forinden afdelingsmødet, kan mødet ikke stemme om forslaget. Andre kan ej overtage forslaget på selve mødet.

FORSLAG 15

Der stilles forslag om...

Jeg foreslår at man over råderetten kan få lagt plankegulve

Begrundelse

De fleste gulve er nedslidte, har været afhøvlet mange gange og der opstår et pænt stort mellemrum mellem brædderne hvor skidt og møg kan samle sig.

FORSLAG 16

Der stilles forslag om...

På baggrund af ønsker fra sidste afdelingsmøde stiller bestyrelsen følgende forslag.

Vi hyrer ParkCare til at være p-vagt i området, dette vil betyde følgende:

Step 1:

- Parkering kun i bås
- Parkering forbudt på de gule markeringer
- Erhvervsparkering: Kun til biler med CVR-nummer 6 pladser (da mange erhvervsbiler ikke er så tunge mere, er det bedre at bruge CVR som indikator.)
- Der skal opsættes følgende skilte:
 - 2 x fronttavler
 - 18 x hovedtavler
 - Brug af lygtepæle i det omfang det er muligt
 - Opsætning af 5 standere
- Pris for skilte er:
 - 350 kr. per skilt
 - 750 kr. per stander
 - ParkZone betaler opsætningen

Pris: i alt ca. 12.000 kr. + moms

Hvis det ikke er nok, kan der stilles forslag omkring at man overgår til registrering af beboerne via ParkCare. Tænker dog vi skal se om ovenstående ikke har den ønskede effekt først.

Step 2:

- ParkCare til beboerne

Vi har ikke information om pris på ParkCare. Så derfor er forslaget til dette afdelingsmøde Step 1

Bemærk at vores vej desværre er det man kalder en privat fællesvej, dette betyder at vi kun kan opsætte parkering forbudt på vejen hvis ALLE husstande herude siger ja. Dvs.. bare EN der ikke svarer og så kan det ikke lade sig gøre.

FORSLAG 17

Der stilles forslag om...

Jeg vil gerne stille forslag om et ekstraordinært afdelingsmøde, i forhold til vand / udskiftning af kobberrør, da jeg mener at det er så stort indgreb i hver enkelt beboers husleje og til stor konsekvens for den enkelte beboer, så det vil blive for omfattende på et ordinært afdelingsmøde