



Forslag til afdelingsmøde

11 Riisvangen I

Lørdag 25. maj 2024



Frist for udsendelse af forslag: Lørdag 18. maj 2024

Forslag til afstemning

Forslag 2.0

Foreslår at vores huse får en Alge behandling da vores tage snart helt sorte af alger

Begrundelse: Da vores tage snart er helt sorte af alger gerne så hurtig som muligt

Overlagspris	kr.	
Har forslaget betydning for huslejen?	JA	NEJ
<u>Gennemsnitlig huslejestigning i kr. pr. lejemål. pr. måned</u>	<u>X.XX kr.</u>	

Forslag 3.0

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

For at afdeling 11, Riisvangen I kan åbne op for moderniseringer af køkken, badeværelse og toilet 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, råderet køkken & bad").
2. De rum som omfattes af ordningen er: køkken, badeværelse og toilet
3. Det er servicecentret, der vurderer, hvilke køkkener, badeværelser og toiletter, 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 11, Riisvangen I vil ansøgningsfristen i 2025 være i uge 5.
5. At der er frit valg inden for AAB's udpegede leverandører og produktserier.

Oversigten nedenfor viser det fastsatte antal moderniseringer af køkken, badeværelse og bryggers, 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 flytte-boliger pr. år	Samlet pulje pr. år	Tilvalgsmuligheder	Beløbsgrænser 60 pct. af moderniseringen
Køkken	3		3	Flytning af vægge Afbledning af døre Gulvvarme	120.000 kr.

Badeværelse	2		2	Gulvvarme	180.000 kr.
Toilet	2		2		

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, badeværelse/toilet
- 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, badeværelse og toilet

Forslagets økonomi

Henlæggelser skal hæves med 240 tusinde, for der ikke skal optages lån, svarende til 2,2%

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m ² pr. år	17 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	138 kr.

DV-skema råderet køkken & bad afd. 11

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
Renovering af badeværelser															
Udskitning af køkkener inkl. vask og armatur															
41 Løbende udskiftning af flisegulve			30	70	11	11	11	12	12	12	13	13	13	14	14
48 Løbende udskiftning af bruserarmaturer			30	70	11	11	11	12	12	12	13	13	13	14	14
53 Løbende udsk. af håndvaske, inkl. armatur			60	62	64	66	68	70	72	74	76	78	81	83	86
Nedsættelse fælleskonto															
Årets forbrug, Linjer Bad/køkken	Antal	0	90	93	95	98	101	104	107	111	114	117	121	125	128
Udgifter pr. år køkkener	3,0	179	184	189	195	201	207	213	219	226	233	240	247	255	263
Udgifter pr. år bad	2,0	114	117	121	125	128	132	136	140	144	149	153	158	163	168
Udgifter pr. år toilet	2,0	33	34	35	36	37	39	40	41	42	43	45	46	47	48
Ændring i årets forbrug på DV			233	250	258	266	274	282	290	299	308	317	327	336	346
Oprindeligt årets forbrug på DV		3.924	6.169	6.169	6.169	6.169	6.169	6.169	6.169	6.169	6.169	6.169	6.169	6.169	6.169
Ny "Årets forbrug"		3.924	5.713	6.403	3.284	3.382	3.546	3.588	3.900	3.929	4.056	4.111	4.159	4.207	4.255
Henlægninger		3.277	3.475	3.580	3.687	3.798	3.911	4.029	4.150	4.274	4.402	4.534	4.671	4.811	4.955
Oprindelig finansiering		0	0	2.700	0	0	0	0	0	0	0	0	0	14.200	8.900
-47.130 Ekstra finansiering køkken/bad															3.400
Saldo pr. 31/12	7.359	6.712	4.475	4.352	4.755	5.171	5.536	5.977	6.227	6.572	6.918	7.342	7.853	8.206	4.980

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 bad/toilet 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/toilet 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 jordning
- 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 4.0

Jeg foreslår, at afdelingsbestyrelsen gennemgår afdelingens ordens- og vedligeholdelsesreglementer, og får opdateret referencer til lovgivning og AAB's procedurebeskrivelser, så de er retvisende.

Baggrunden:

De nuværende reglementer er ikke retvisende.

Forslag 4.1

Jeg foreslår at afdelingsbestyrelsen arbejder på, at vedligeholdelsesreglementet for afd. 11, som lige nu er en sammenblanding af vedligeholdelse og råderetsbeskrivelser, bliver adskilt i to separate reglementer. Og at der i den forbindelse ses på opbygning og formuleringer.

Baggrunden

Vedligeholdelsesreglementet er i sin nuværende form noget sammenblandet rod, med uaktuelle beskrivelser, og dårlige formuleringer. Ønsket er, at det bliver et bedre arbejdsredskab for afdelingens beboere, som er lettere at forstå, og lettere at lave fremtidige tilføjelser til.

Forslag 4.2

Jeg foreslår, at følgende formulering i vedligeholdelsesreglementet

"Hækken skal klippes 2 gange årligt. Passende termin er omkring Skt. Hans og september/oktober. Hækken holdes i en, efter forholdene, passende højde dog højest 1,8 m i skel, og højden må kun ændres efter aftale med naboen. Hæk mod offentlig vej må iflg. hegnsloven ikke overstige 1,8 m."

Ændres til: "Hækken skal klippes 1-2 gange årligt. Passende første klipning i juli, gerne efter endt blomstring, og igen i september/oktober, eller en enkelt klipning i august/september. Hækken holdes i en, efter forholdene, passende højde som giver mulighed for privatliv i haverne. Højden på hækken mod nabohave må kun ændres efter aftale med naboen. Hæk mod offentlig vej og sti skal følge hegnslovens bestemmelser."

Baggrunden:

Ligusterhække, som er den primære hæksort i afdelingen, holdes bedst hvis den klippes to gange årligt. For at passe på havens fugle og insekter, er det bedst at vente med 1. klipning til efter afblomstring.

Referencen til hegnsloven i den oprindelige formulering var unuanceret og ikke korrekt. Hegnslovens bestemmelser er gældende for hegn i skel. Men afd. 11's 145 lejemål er fordelt på kun 7 matrikler, og hegnsloven bestemmelser er for langt de flestes vedkommende derfor ikke gældende til nabohaver, men kun mod vej og sti. Loven er dog fin inspiration til retningslinjer. En hækhøjde på 1,8 er i nogle tilfælde langt fra høj nok til at skabe privatliv i haven pga. det hældende terræn i kvarteret og haver med forhøjede terrasser.

Forslag 5.0

Jeg foreslår, at de uforbrugte midler pr. 31/12-24, hensat til affaldsplads i 2024 budgettet, overføres til brug til udbedring af skader på klimaskærmen; murværk og fuger, elastiske fuger om vinduer og undertage.

Baggrunden: Beløbet hensat til affaldsplads i 2024, er formentlig noget større end der er behov for, og overskydende midler ville kunne bruges med stor gavn for afdelingens huse, hvis de bliver brugt til udbedring af klimaskærmen, fremfor at de bruges til at nedsætte fremtidigt lånebehov.