

# Forslag til afdelingsmøde



48 Brohaven

fredag 31. maj 2024

## Forslag 3.0

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

For at afdeling 48, Brohaven 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 48, Brohaven vil ansøgningsfristen i 2025 være i uge 32.
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. Tallene i parentes angiver årstal, hvorved puljen fra 2032 øges i antal moderniseringer pr. år.

	Pulje til boende pr. år.	Pulje til flytteboliger pr. år	Samlet pulje pr. år	Tilvalgsmuligheder	Beløbsgrænser 60 pct. af moderniseringen
Køkken	3 (-2031)		3	Flytning af vægge	120.000 kr.
	5 (2032-)		5	Afblænding af døre	
Badeværelse	2 (-2031)		2		180.000 kr.
	4 (2032-)		4		

#### 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

For at kunne finansiere genåbningen af råderetten, bliver det nødvendigt at hæve den årlige henlæggelse til Planlagt Vedligeholdelse, med kr. 262.500,00 pr. år.

Dette svarer til en huslejstigning, oven i den med budgettet foreslåede:

### *Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2025*

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m <sup>2</sup> pr. år	30 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	260 kr.

## 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.

### Forslag 5.0

Ønsker accept af lov til, at et træ fældes. Jeg har i flere år haft gener, som består i at mine vinduer, havemøbler, tøjvask og lignende ting man nu har i haven, bliver fuldstændig fedtede til af træet, der står lige udenfor ved trappen ned til vejen.

Jeg har kontaktet afd. bestyrelsen, som ikke ønsker at imødekomme dette.

Det bør vel være beboernes trivsel og glæde over at bo i afd. og ikke træerne der kommer i første række.

Vil lige sige at jeg glædes, og syntes det er hyggeligt og pynter, at der er træer, så længe de ikke er til gene for beboerne.

Jeg håber på forståelse for mine gener af dette træ.