



# Forslag til afdelingsmøde

30 Frydenlund

17. maj 2024



Frist for udsendelse af forslag: Fredag 17. maj 2024

# Forslag til afstemning

## Forslag 3.0

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

For at afdeling 30, Frydenlund 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, råderet køkken & bad afd. 30").
2. De rum som omfattes af ordningen er: Køkken og badeværelse.
3. Det er servicecentret, der vurderer, hvilke køkkener og badeværelser/toilet, 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 30, Frydenlund vil den årlige ansøgningsfrist være i senest fredag i uge 5 i 2025. For moderniseringer i fraflyttede boliger, vil boligen stå tom i moderniseringsperioden. Udgiften hertil afholdes via sagen og afdrages gennem boligens husleje.
5. At der er frit valg inden for AAB's udpegede leverandører og produktserier. Disse offentliggøres på [www.aabnet.dk](http://www.aabnet.dk).

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. Ordningen indføres for køkkener fra budget 2025 og badeværelser indføres fra 2033.

	Pulje til boende pr. år.	Pulje til flytte-boliger pr. år	Samlet pulje pr. år	Tilvalgsmuligheder	Beløbsgrænser 60 pct. af moderniseringen og
Køkken		6	6 (2025)	Ingen	80.000 kr.
Badeværelse			8 (2033)	Ingen	120.000 kr.

#### 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

Drift- og vedligeholdelse, råderet køkken & bad afd. 30

Dette giver en huslejestigning på kr. 162.000, hvilket svarer til ekstra 1,3%, oven i den i budgettet fremsatte stigning. Huslejestigningen skal lægges på "Henlæggelse til planlagt vedligehold".

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

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m <sup>2</sup> pr. år	10 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned	70 kr.

**Eksempler på fremtidig husleje pr. måned**

	m <sup>2</sup>	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	38	2.774 kr.	2.810 kr.	36 kr.
2 - rums bolig	75	4.807 kr.	4.869 kr.	62 kr.
3 - rums bolig	85	5.311 kr.	5.380 kr.	69 kr.
4 - rums bolig	95	5.810 kr.	5.886 kr.	76 kr.
5 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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

## 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.

På dette afdelingsmøde skal modellen for kollektiv råderet til afstemning, og for at genåbne kollektiv råderet, kræver det at afdelingsmødet vedtager rammerne for den nye model, som beskrevet i forslaget ovenfor.

### Smart tilrettelæggelse af vedligeholdelse af boligerne

Moderniseringer i køkkenet og badeværelse giver i mange tilfælde anledning til at få vedligeholdt andre bygningsdele fx stikkontakter, 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** eller udtjente **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.

### **Boligerne får et kvalitetsløft, når de fraflyttes**

I afdeling 30 – Frydenlund har beboerne et stort ejerskab og udviser stort engagement i boligerne. Ligesom selve moderniseringen er en god anledning til at få udført øvrige og nødvendige vedligeholdelsesarbejder i boligerne, er en fraflytning også en anledning til at udføre arbejderne uden forstyrrelse for beboerne og med mulig større effektivitet i tilrettelæggelsen. Dette har en række fordele som f.eks. effektivisering af arbejdsprocesser hvor afdelingen besparer ressourcer på fx koordinering.

På denne måde arbejder vi smart med at opgradere afdelingens boliger ift. vedligeholdelsesstand, tidssvarende og attraktivitet. Huslejen i disse boliger vil afspejle de forbedringer, der foretages i tomgangsperioden. Tomgangslejen vil endvidere være en del af sagsudgifterne i de enkelte boliger. Dette vil give mere attraktive boliger til huslejen og en bedre afdelingsøkonomi på både kort- og lang sigt.

### **Forslag 3.1**

Forslag: Det skal være muligt at kunne anvende den kollektive råderet på køkkener og bad igen især på gamle køkkener. Køkken udbyder finder man selv blandt andet Ikea, hth mv.

Begrundelse: Flere køkkener er ikke blevet renoveret siden lejlighederne blevet bygget. Selv om man har lagt nye låger på nogle af køkkenerne ser det indvendige ikke særlig pænt ud. Flere gamle køkkener har fået lavet 'gør det selv' lappeløsninger, fliser er gennemboret, vandskader som har ødelagt låger og træ mv

### **Forslag 4.0**

Forslag:

Derfor ville det være rart hvis vi kunne få lov til at have to katte i lejligheden, i stedet for én

Begrundelse:

De larmer jo overhovedet ikke, børn larmer ekstremt meget ift. katte, og dem er der masser af her i afdelingen.

I kunne evt. indføre krav om at de skal være steriliseret / kastreres så det ikke kan gå i løbetid, hvis det er fordi man er bange for at de larmer.

Ved ikke hvilket grundlag der er for at man kun må have én kat, så overvej det gerne :-)

## Forslag 5.0

Forslag: Jeg forslår at der opsættes røgalarmer i kældrene for at bekæmpe rygning af cigaretter og andre ting i kældrene. Er der opbakning til dette?

Begrundelse: Der er ofte tyk lugt af røg fra cigaretter og stoffer i kældrene. Det går ud over vores pulterrum og lugten går ofte også ind i vaskerummene. Derudover er der ofte også cigaret skodder og andre efterladenskaber på gulvet.

## Forslag 5.1

Titel: Ombytning af skraldespandene

Forslag: Jeg forslår at vi bytter rundt på skraldespandene. Så restaffald kommer op og står på fortovet foran blok 3 og plastik samt mad rykker over til de nedgravede skraldespande. Stemmer i ja til dette?

Begrundelse: Vi er mange i afdelingen som er gode til at affaldssortere, men desværre er der også nogen som ikke går så meget op i det. Et kig i både plastik og mad affald skraldespandene viser alt fra restaffald, til pap og til mad i plastik og ligeså i madaffald. Affaldssortering siger at hvis man ikke ønsker at sortere skal man benytte sig af restaffald. Hvis vi rykker restaffald op til at være de nærmeste skraldespande, så løser det problemet for dem som ikke ønsker at sortere men bare vælger den nærmeste skraldespand. Mens at dem som ønsker at sortere fortsat kan benytte sig af det samme sorterings system, dog ikke forgæves som det er lige nu.

## Forslag 5.2

Forslag: Strygerullerne i fællesvaskerierne fjernes.

Begrundelse: Afdelingen har 4 fællesvaskerier, hvor der er 5 strygeruller. 2 strygeruller i den høje blok, og 1 strygerulle i hver af de lave blokke, men kun 3 af de 5 strygeruller virker. De 2 defekte strygeruller virker ikke og kan ikke repareres. Indkøb af nye strygeruller vil koste ca. 40.000 kr. pr. stk.

Vi har konstateret at rullerne ikke bruges særligt meget samt har fået oplysninger om, at rullerne bl.a. bruges til tørring af tøj og – desværre – tæpper. Især det sidste er med til at ødelægge rullerne og dugene på rullerne. Endvidere er strygerullerne ikke koblet på betalingssystemet.

Vi ved ikke hvor længe de 3 resterende strygeruller holder og henset til brugen af rullerne og prisen for anskaffelse af nye og evt. udskiftning, foreslår vi at de fjernes.