



Forslag til afdelingsmøde

Forslag til afstemning



60 Frederiksberg-Bo

tirsdag 4. juni 2024

Frist for udsendelse af forslag: Tirsdag 28. maj 2024

Forslag 2.0

Jeg forslår at man må få en professionel maler til, at male badeværelsesmøblerne da de er gamle og slidte. Bestyrelsen kunne bestemme nogle farver beboerne må vælge imellem .

Det er dyrt at få lavet et nyt badeværelse, men til at overkomme at friske det op

Forslag 2.1

Forslag: Jeg foreslår at der bliver gjort noget ved det kalkholdige vand som desværre afstedkommer hyppige afkalkningsmiddel af husholdnings apparater/køkken og badeværelses armaturer.

Begrundelse: Det er til stor irritation med al den kalk i vandet der manifesterer sig som store flager i feks. Elkedler, brusehoveder, mm.

Overlagspris	845.000 kr.			
Har forslaget betydning for huslejen?	JA	NEJ		
	X			
<u>Gennemsnitlig huslejestigning i kr. pr. lejemål. pr. måned</u> <u>svarende til 0,7%</u>	<u>37,00 kr.</u>			
<i>Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2025</i> Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m2 pr. år 6 kr. Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 37 kr.				
<i>Eksempler på fremtidig husleje pr. måned</i>				
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
2 - rums bolig	61	4.516 kr.	4.548 kr.	32 kr.
3 - rums bolig	89	4.997 kr.	5.032 kr.	35 kr.
4 - rums bolig	116	5.437 kr.	5.475 kr.	38 kr.
5 - rums bolig	126	6.674 kr.	6.721 kr.	47 kr.
6 - rums bolig	152	9.805 kr.	9.874 kr.	69 kr.
Ovenstående er <u>eksempler</u> . Din nuværende og fremtidige leje kan derfor variere fra ovenstående.				

Forslag 3.0

Genåbning af ordningen for kollektiv råderet – modernisering af køkken og bad/toilet

For at afdeling 60, Frederiksbjerg Bo kan åbne op for moderniseringer af køkken og badeværelse igen, skal den nye model for kollektiv råderet behandles på dette ordinære 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 nedenfor "Drift- og vedligeholdelse, kollektiv råderet").

2. De rum som omfattes af ordningen er: Køkken og badeværelse/toilet.
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 60, Frederiksbjerg Bo vil ansøgningsfristen være i uge 18 fra 2025 og frem. 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.

Oversigten nedenfor viser det fastsatte antal moderniseringer af køkken og badeværelse/toilet, der kan medfinansieres af afdelingsmidler i vedligeholdelsesplanen samt beløbsgrænsen for moderniseringerne.

	Pulje til boende pr. år.	Pulje til flytteboliger pr. år	Samlet pulje pr. år	Tilvalgsmuligheder	Beløbsgrænser 60 pct. af moderniseringen
Køkken	9		9	Ingen	80.000 kr.
Badeværelse	5		5	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

Forslaget medfører 2% i huslejestigning. Nedenfor er ordningen for kollektiv råderet indarbejdet i afdelingens drifts- og vedligeholdelsesplan.

Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2025

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m² pr. år 16 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 101 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
2 - rums bolig	61	4.516 kr.	4.606 kr.	90 kr.
3 - rums bolig	89	4.997 kr.	5.097 kr.	100 kr.
4 - rums bolig	116	5.437 kr.	5.546 kr.	109 kr.
5 - rums bolig	126	6.674 kr.	6.807 kr.	133 kr.
6 - rums bolig	152	9.805 kr.	10.001 kr.	196 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.

Smart tilrettelæggelse af vedligeholdelse af boligerne

Moderniseringer i køkkenet og 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 jording
- Antallet af **frie stikkontakter** opgraderes til det gældende bygningsreglement

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 3.1

Genåbning af kollektiv råderet

(Se ovenstående forslag 3.0)

Forslag 4.1

Beskrivelse af forslag:

Jeg foreslår, at beboerne skal have tilladelse til at have højst 2 indekatte. Dette mener jeg vil have en stor betydning specifik for beboere som lider af psykisk sygdom eller ensomhed.

Mulighed for uddybning af mit forslag:

Jeg foreslår, at der skal være en mulighed for beboerne at have indekatte i boligen. Jeg mener helt bestemt, at dette ønske skal tages seriøst for de individer som lider af psykisk sygdom eller ensomhed. Dette ønske vil bidrage til en positiv emotionel støtte for de enkelte individer samt hjælpe dem med deres depression som f.eks. hører under psykisk lidelse. Jeg håber, at dette forslag vil træde i kraft, eftersom mange vil kunne få glæden af at få en indekatte som husdyr. Slutteligt er indekatte husdyr som er meget renlige og larmer ikke hørt, derfor vil de være de perfekte husdyr i afdelingen.

Forslag 4.2

Vil gerne stille som forslag at det skal være tilladt i afdeling 60 at have en hund eller en kat. Hunden eller katten skal for piger være steriliseret og for drenge være kastreret.

Husdyret må ikke luftes i afdelingens gård miljø.

Forslag 4.3

Vil gerne stille som forslag at det bliver tilladt at have en kat på besøg som det i flere år har været tilladt at have en hund på besøg.

Forslag 5.1

Jeg foreslår at jeg bliver prøveklud for hvor meget man kan spare på ens egen vandregning. Det er set i forhold til at vi er en del der betaler for andres forbrug. Forslaget er at jeg får sat vandmålere på hos mig, og at jeg så afregner for mit eget forbrug, og at jeg naturligvis ikke indgår i det "uretfærdige betalings fællesskab" som nu. Eksempel herpå: Hvis jeg ikke bruger en eneste dråbe vand i helt år, skal jeg alligevel betale det samme, som hvis jeg havde brugt vand. Vi kan jo forestille os at jeg rejser udenlands i et år. Der er jo også målere på radiatorerne og på strømmen, så hvorfor ikke også på vandet, som de har rigtig mange steder i Århus kommune.

Forslag 5.2

Hvis forslag 5.1 ikke vedtages, foreslår jeg at vandregningen fremover, bliver fordelt efter antal lejemaal, og ikke efter kvadratmeter, hvilket også vil gøre beregningerne nemmere, og gerne karre vis.

Forslag 5.3

Jeg vil også foreslå at de forslag, der drejer sig om at holde hund og kat, evt. kun stilles hvert andet år (lige år) for eksempel. Det er det samme hvert år der kommer frem fra de samme stillere. Jeg spurgte en af de 4-5 stillere om hvorfor de blev ved med at stille forslagene. Samlet svar var: På et eller andet tidspunkt bliver folk træt af det og stemmer for. Jeg synes at afd. møderne efterhånden er blevet meget lange efterhånden. Til 22-23 eller længere. For 40 år siden blev det klaret på 2-3 timer inkl. ryge og kaffepause.

Forslag 5.4

Forslag: Jeg foreslår, at der til alle forslag på fremtidige afdelingsmøder tilknyttes økonomi, så vi ved hvor stor huslejeforhøjelse, forslaget medfører udspecificeret på de enkelte boligstørrelser

Baggrund:

De fleste forslag medfører huslejeforhøjelser, som vi hver især skal betale. Når man kender forslaget økonomiske konsekvenser, er det nemmere at tage stilling til, om man vil betale den ekstra huslejeforhøjelse, som forslaget medfører.

Forslag 5.5

Forslag om at biodiversitet skal tænkes ind i afdelingen drift.

Forslag 5.6

Forslag om at der bruges midler til en fagkyndig konsulent som kan give et æstetisk og fagligt velfunderet overblik over hvordan man øger biodiversiteten i karréerne.

Overslagspris	? kr.	
Har forslaget betydning for huslejen?	JA	NEJ
		X
<u>Gennemsnitlig huslejestigning i kr. pr. lejemål. pr. måned</u>	<u>0,00 kr.</u>	

Forslag 5.7

Forslag om at AAB er forpligtiget til i samarbejde med Serviceassistenter og faglig konsulent at tænke og udføre tiltag til gavn for Biodiversiteten i Karrerne.

Forslagene stilles ud fra et ønske om at skabe konsensus og sammenhængskraft i Biodiversitetstiltagene.

Forslag 5.8

Forslag: Til skrivningen af afdelingsmødets referat hyres en udefrakommende til opgaven.

Begrundelse: De referater afdelingen har kan næppe kaldes et referat, men nærmere betegnes som liste over afstemningsresultaterne af forslagene. I det seneste år er kvaliteten af referaterne fra bestyrelsesmøderne blevet forhøjet, så det er på tide, at der også sker et kvalitetsløft med afdelingsmødernes referater, og da det er vanskeligt både at være deltager på mødet og samtidig skrive referat, så lad os afsætte økonomi til betaling af en udefrakommende for denne opgave. Et referat er et dokument, hvor man skal kunne læse, hvad der er foregået på det afholdte møde. Det har både relevans her og nu, men også historiske relevans.

Forslag 5.9

Forslag: Bestyrelsen afgiver deres beretning skriftligt. Den udleveres sammen med forslagene, og fremlægges mundtligt på afdelingsmødet.

Begrundelse: Beretningen har almen interesse både nu og her, samt historisk, ligesom referaterne.

Forslag 5.10

Forslag: Afdelingsmødet afholdes i Folkehuset Ankersgade.

Begrundelse: Det ligger lige ved siden af afdelingen og har glimrende faciliteter til at afholde møderne. Økonomisk kan vi spare udgifterne til både kørsel og lokaleleje. Der er mulighed for bestilling af forplejning

Forslag 5.11

Forslag: AABs kommentarer til de indsendte forslag udleveret til deltagerne på afdelingsmødet.

Begrundelse: For at forbedre kommunikationen og udvikle processerne i beboerdemokratiet

Forslag 5.12

Efter at bestyrelsen har arbejdet videre med forslaget fra sidste afdelingsmøde om cykelparkering.

Vil vi gerne stille som forslag at der laves et overdækket cykelskur i karre A som kan give plads til ca. 80 cykler

Samt et mindre overdækket cykelskur i karre B til et mindre antal cykler.

Herudover kan placeres nogle cykelpullerter som man nemt kan fastlåse en ladcykle til.

Disse kan sammen med en mere simple flise monteret cykelparkering opsættes i alle 5 karreer hvor det evt. er nødvendigt og muligt.

Forslag 5.13

Jeg foreslår, at der vedtages en strategi for at hjælpe røgplagede beboere i deres lejligheder.

Hensyn kan tages, udover selvfølgelig den mest logiske, hvor man ikke ryger i hjemmet, at lufte ud med gennemtræk efter hver røget cigaret.

Det nytter ikke kun at lufte ud alene i ikkerygerlejlighederne, da der ofte dannes et undertryk hvor røgen bliver suget ind igennem etageadskillelser eller utætheder.

Det vil også være en god ide at bruge en god luftrensere der passer til lejlighedens størrelse (med HEPA-filter og aktivt kul) i lejligheder hvor der ryges og at få fuget ved utætte sprækker.

Der burde evt. være en mulighed for at give restriktioner hos rygere, hvis deres rygning giver gener hos deres naboer.

Måske kan AAB være behjælpelige med leje eller køb af Ozongenerator i rygerlejligheder, hvor en beboer er flyttet ud og der gøres klar til ny lejer, eller hvor der kunne være et behov.

Det er også muligt at betale Teknologisk Institut for at komme ud at undersøge din røgplagede bolig. De kan finde ud af, hvor røgen kommer fra og hjælpe med at løse problemet.

Jeg ønsker at stille forslaget, da det ikke bør være som Civilingeniør Nadja Lyng fra Teknologisk Institut understreger, "dit ansvar at få naboens røg ud af dit hjem".

Forslag 5.14

Der stilles forslag om, at afdelingsmøderne for afd. 60, fremover afholdes i Folkehuset, Ankersgade.

Baggrund:

- Folkehuset Ankersgades lokaler er gratis at låne til afdelingsmøde i afd. 60, hvilket jeg har fået verificeret af Ane Dorte Wendelbo, Administrationen Folkehusene Midt. Afdelingsbestyrelsen kan på afdelingsmødet den 4 juni 2024 oplyse om udgiften til dette års afdelingsmøde på Comwell, så besparelsen tydeliggøres.
- Folkehuset er som andre folkehuse lukningstruede, hvorfor vi bør støtte det.
- Vi bør støtte cafeen i Folkehuset og forplejning vil være billigere end på Comwell
- Jeg har tidligere fra bestyrelsen hørt argument om at der ikke er tilstrækkeligt med plads på Ankersgade. Ane Dorthe Wendelbo har oplyst at der kan være mellem 120-130 deltagere med bordopstilling og med udelukkende stoleopstilling, kan der være 150 deltagere. Jeg har kigget tilbage på referater fra afdelingsmøder – deltagerantal fremgår ikke af referaterne udover referat fra 2023 - her var antallet 53 husstande. Vi har boet her i over 30 år og kan ikke erindre at vi har været over 100 deltagere til afdelingsmøderne.
- Folkehuset er i vores nærområde, således at der kan blive en besparelse på taxaregninger ift. transport til og fra afdelingsmødet.