



Forslag til afdelingsmøde



56 Nøddeskrænten

tirsdag 14. maj 2024

Frist for udsendelse af forslag: Tirsdag 07. maj 2024

Forslag til afstemning

Økonomi

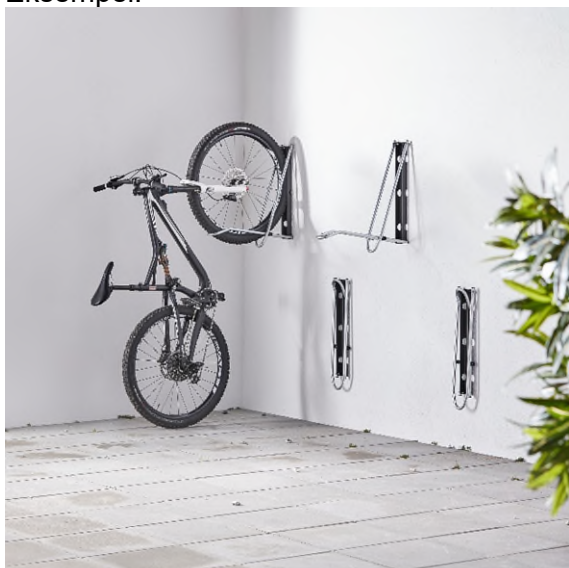
Forslag 1.0

Jeg foreslår, at cykel parkering i kælderrum moderniseres, så gitter fjernes ved rum, og der monteres cykelstativer.

Foreslå at servicecenteret finder bedste løsningsmuligheder for montering af cykelstativer. Det kunne overvejes at;

- Dels at fjerne gitter ved opbevaringsrum
- Dels at der monteres cykelparkering så cykler kan parkeres ind mod væggen (evt. både riset højt og lavet monteret)

Eksempel:



Argumentationen for dette forslag er, at mange cykelparkeringsrum i kælderen, mere anvendes til "langtids" parkering af cykler, og det derfor er svært at anvende disse rum til "dagligdags" cykel parkering, da rummene er fyldt lettere kaotisk op med cykler.

Overslagspris	19.000 kr.	
Har forslaget betydning for huslejen?	JA	NEJ
	x	
<u>Gennemsnitlig huslejestigning i kr. pr. lejemål. pr. måned</u>	<u>7,00 kr.</u>	

Forslag 2.0

Forslag: Briklås på kælderhoveddørene.

Begrundelse: Pt. har vi nøgler til kælderen og disse kan kopieres. En brik kan ikke kopieres og bliver

slettet ved fraflytning af boligen så hvis man glemmer at aflevere kan den ikke bruges efterfølgende. Dette kan give den tryghed vi har brug for pga. de indbrud der indimellem er i kælderen. Stennehøj afdeling 52 indbruds rate faldte da de fik brik system. Det er ikke gratis men tænker at pengene er givet godt ud.

Overslagspris	89.167 kr.	
Har forslaget betydning for huslejen?	JA	NEJ
	x	
<u>Gennemsnitlig huslejestigning i kr. pr. lejemål. pr. måned</u>	<u>33,00 kr.</u>	

Råderet

Forslag 3

Genåbning af ordningen for kollektiv råderet – modernisering af køkken, badeværelse og bryggers i familieboliger.

For at afdeling 56, Nødkær Allé kan åbne op for moderniseringer af køkken, badeværelse og bryggers igen, skal den nye model for kollektiv råderet behandles på dette ordinære afdelingsmøde. For afdelingens ungdomsboliger planlægges fortsat fælles udskiftninger i vedligeholdelsesplanen. Ordningen omfatter således afdelingens familieboliger og 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.
2. De rum som omfattes af ordningen er: Køkken, badeværelse og bryggers.
3. Det er servicecentret, der vurderer, hvilke køkkener, badeværelser og bryggerser, 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 56 Nødkær Alle vil ansøgningsfristen være i uge 44, og i 2024 er det senest fredag d. 01.11.2024.
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, 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*	5		5	Flytning af vægge og afblænding af døre	120.000 kr.
Badeværelse**	4		4	Gulvvarme Ændring af gulvbelægning i bryggers/forgang	180.000 kr.
Bryggers**	4		4		40.000 kr.

*Vinyl i køkkenet udfases og trægulv, vil fremover være afdelingens standard.

**Mulighed for at etablere ens klinkebelægning i disse rum.

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 og bryggers i familieboliger
- 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 bryggers

Forslagets økonomi – udsnit af vedligeholdelsesplanen

Tilbud		Udfald det med gult																	
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040	
Godkendt forrige år		Du skal tage stilling til denne kolonne for budget 2024																	
Tekst	alle tal er angivet i hele tusinde kr.)	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
	Renovering af baderovene							17.667											
	Udskiftning af køkkener							7.124											
	Renovering af bryggers																		
	Udskiftning køkken/bad ungdomsboliger																		
	Årets forbrug, Løjer Bad/køkken	Antal	0	0	0	0	0	24.791	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
	Udgifter pr. år køkkener	5	270	278	286	295	304	313	322	332	342	352	363	374	385	396	408	420	
	Udgifter pr. år bad	4	160	165	170	175	180	185	191	197	202	208	215	221	228	235	242	249	
	Udgifter pr. år køkkener u-bolk	0	0	0	0	0	3.343	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
	Udgifter pr. år bryggers	4	54	56	58	59	61	63	65	67	69	71	73	75	78	80	82	85	
	Ændring i årets forbrug på DV		0	484	499	513	529	-20.903	561	578	595	613	632	650	670	690	711	732	754
	Oprindeligt årets forbrug på DV		5.211	4.039	4.360	5.727	2.542	29.904	4.824	2.880	2.676	3.984	24.637	4.807	3.036	4.578	3.486	28.882	5.258
	Ny "Årets forbrug"		4.039	4.844	6.225	3.070	3.071	9.001	5.385	3.458	3.271	4.597	25.268	5.457	3.706	5.268	4.197	29.814	6.012
	Hentagelser	3.508	3.718	3.830	3.945	4.063	4.185	4.310	4.440	4.573	4.710	4.851	4.997	5.147	5.301	5.460	5.624	5.793	5.967
	Oprindelig finansiering	8.000	0	0	0	0	0	24.000	0	0	0	0	15.000	0	0	0	0	17.000	0
	-28.000 Ekstra finansiering køkken/bad							-34.000	0				3.100					4.900	
	Saldo pr. 31/12	5.305	11.282	10.267	7.986	8.980	10.094	5.404	4.459	5.573	7.013	7.267	5.096	4.785	6.380	6.573	8.000	6.079	6.034

DV-skema råderet køkken & bad afd. 56

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- og bruserum 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.

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>
---	-----------------

Ordensregler

Forslag 4.0

Forslag: Hunderacen American akita skal på listen over forbyde hunderacer i afd. 56

Begrundelse: Hunderacen American akita er en hund der trives bedst uden for hele året. Den er stor og robust og kendt for sin styrke og modstand. Vores haver egner sig ikke til udehund på fuld tid da den vil forstyrre med dens gøen, for naboerne omkring haven den bor i. På vores liste står allerede den Japanske akita, derfor bør den Amerikanske også stå der

Forslag 4.1

Forslag: Der må ikke stå hundehuse i haverne

Begrundelse: Hundehus kan give nogen lyst til at bruge deres have som løbegård 24/7.

Forslag 4.2

Forslag: Hunde må kun være i haven under opsyn.

Begrundelse: At lade sin hund opholde sig i haven mens man ikke er i boligen eller lade den være der mens man sover dag/nat, kan være meget utrygt og generende for naboerne.

Øvrigt

Forslag 5.0

Jeg forslår at der bliver købt et nyt løbebånd, fordi det der er der, tit er optaget, derfor er behovet stort for et ekstra.

Forslag 5.1

Forslag: Jeg foreslår at det fremover skal være muligt at søge haveudvidelse i afd. 56 og at få dem behandlet individuelt og ikke ud fra en tidligere fastsat oversigt/plan.

Begrundelse: Da der af en eller anden grund ikke længere findes nogen plan/oversigt over haver i afdeling 56 etape 1 og 2, trods viden om at det tidligere er lavet, er vedtaget på et afdelingsmøde, og har ligget tilgængeligt for beboere og på servicecentret tidligere, er det på nuværende tidspunkt ikke muligt at søge om en haveudvidelse i etape 1 og 2 i nødkær. Etape 3 fremgår på et kort i råderetskataloget og man kan derfor godt søge om udvidelse efter den gyldige tegning der. Derfor stiller jeg som forslag at man fremadrettet vil kunne søge om haveudvidelse i hele nødkær, samt at man kan søge om et stykke have, uden det på forhånd er fastsat på et kort hvad man kan og ikke kan søge om. Alle sager burde derfor tilses og vurderes individuelt af servicecentret efter det fremsættes af beboeren med interesse for udvidelse. I vores tilfælde kan vi på nuværende tidspunkt ikke få lov at udvide da der i følge

servicecentret ikke fremgår i vores råderetskatalog at vi må. Den udvidelse vi er interesseret i vil gavne både os og afdelingen, og derfor kunne vi godt tænke os en individuel vurdering af det.

Forslag 5.2

Forslag: Afdelingsbestyrelsen foreslår at, der gives bemyndigelse til, at afdelingsbestyrelsen i samarbejde med AAB hovedorganisation, træffer afgørelse omkring etablering af lade standere til elbiler.

Begrundelse: Forslaget skal ses i lyset af, dels at AAB strategi udkast indeholder fokusområder for nedbringelse af CO2, og under Transport området udpeger lade stander som en forudsætning for, at udskifte forsil drevet biler.

Desuden er der tilkommet el-biler i afdelingen, og vi ønsker at afspejle tendensen i det danske samfund.

Forslag 5.3

Forslag:

Afdelingsbestyrelsen foreslår at, der gives bemyndigelse til, at afdelingsbestyrelsen justere vaskeripriser.

Begrundelse:

Forslaget skal ses i lyset af, at afdelingen årlig har en udgift omkring 100.000,- på driften og samtidig relativ lave enhedspriser.

Forslag 5.4

Bestyrelsen foreslår, at den bliver udvidet til 5 medlemmer

Begrundelse: Begrundelsen er at lette arbejdet for bestyrelsen, så opgaven deles ud på flere personer, på denne måde kan man undgå, at bestyrelsen bliver udbrændt