



Forslag til afdelingsmøde

21 Langenæs I

fredag 17. maj 2024



Frist for udsendelse af forslag: Fredag 10. maj 2024

Forslag til afstemning

Forslag 2.0

Vedr. overvågningsskærm, Langenæs Alle 44.

Jeg vil foreslå, at der bliver sat overvågningsskærm op ved elevatoren og hovedindgangen, så vi undgår hærværk. Vi har oplevet, at elevatorens inderdøre/sikkerhedsdøre er sparket skæve flere gange, elevatoren svinet til med spyt og andet mærkeligt, at nogen har tegnet med rød tusch og ridset ind i de nye entredøre, endda inden de blev sat op, og andre ting de senere par år.

Vi vil jo gerne passe på tingene og bo et pænt og ordentligt sted.

Afdelingsbestyrelsen bedes undersøge gennem AAB, om det kan lade sig gøre.

Forslag 2.1

På sidste generalforsamling blev der stemt for et kalkfilter i afdelingen. Min el keddel er stadig fyldt med kalk i bunden. Så foreslår et eftersyn af det filter. For her i no 24 fungerer det ikke.

Forslag 3.0

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

For at afdeling 21, Langenæs I 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.
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 21, Langenæs I vil ansøgningsfristen i 2025 være i uge 18 senest fredag d. 02.05.2025. 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 i løbet af april 2024.

Oversigten nedenfor viser det fastsatte antal moderniseringer af køkken og badeværelse, der kan medfinansieres af afdelingsmidler i vedligeholdelsesplanen 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	3	8	Ingen	80.000 kr.
Badeværelse	4	3	7	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 en huslejestigning på 2,0 %. Nedenfor er ordningen for kollektiv råderet indarbejdet i afdelingens drifts- og vedligeholdelsesplan.

Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2025				
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m ² pr. år				16 kr.
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned				99 kr.
Eksempler på fremtidig husleje pr. måned				
	m ²	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	44	3.035 kr.	3.096 kr.	61 kr.
2 - rums bolig	67	4.401 kr.	4.489 kr.	88 kr.
3 - rums bolig	82	5.322 kr.	5.428 kr.	106 kr.
4 - rums bolig	95	6.068 kr.	6.189 kr.	121 kr.
5 - rums bolig	107	6.733 kr.	6.868 kr.	135 kr.

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

DV-skema råderet køkken & bad afd. 21

Tekst	Godkendt forrige år	Du skal tage stilling til denne kolonne for budget 2025																
		2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038	2039	2040
2044 Renovering af badeværelser																		
2044 Udskiftning af køkkener inkl. vask og armatur																		
133 Løbende udsk. af gulve			41	42	44	45	46	48	49	51	52	54	55	57	59	61	62	
136 Løbende udsk. af badeværelser			21	21	22	23	24	25	25	26	27	28	29	29	30	31		
137 Løbende udsk. af toiletter			10	11	11	12	12	13	13	14	14	15	15	16				
138 Løbende udsk. af håndvasker inkl. armatur			21	21	22	23	24	25	25	26	27	28	29	29	30	31		
139 Løbende udsk. af bruserarmaturer			5	5	5	6	6	6	6	7	7	7	7	8	8			
Årets forbrug, Linjer Bad/køkken	Antal	0	95	98	101	104	107	110	113	117	120	124	128	132	135	140	144	148
Udgifter pr. år køkkener	8		465	479	494	508	524	539	555	572	589	607	625	644	663	683	704	725
Udgifter pr. år bad	7		316	326	335	346	356	367	378	389	401	413	425	438	451	464	478	493
Ændring i årets forbrug på DV			686	707	728	750	773	796	820	844	869	896	922	950	979	1.008	1.038	1.069
Opindeligt årets forbrug på DV		12.780	20.507	3.945	3.023	2.367	3.923	9.917	4.113	4.135	5.427	6.330	3.513	4.699	3.800	5.939	95.822	36.558
Ny "Årets forbrug"		12.780	21.193	4.652	3.752	3.117	4.695	10.713	4.933	4.979	6.296	7.226	4.436	5.649	4.779	6.947	96.860	37.627
Henlæggelser		6.383	7.065	7.277	7.496	7.721	7.952	8.191	8.437	8.690	8.950	9.219	9.495	9.780	10.074	10.376	10.687	11.008
Opindeligt finansiering		0	11.174	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	65.700	0
-93.500 Ekstra finansiering køkken/bad																		8.000
Saldo pr. 31/12	20.512	14.115	11.161	13.786	17.530	22.134	25.391	22.870	26.373	30.084	32.738	34.732	39.791	43.922	49.217	52.646	32.173	13.554

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 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. 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.

Boligerne får et kvalitetsløft, når de fraflyttes

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 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.

Forslag 5.0

Jeg foreslår at vi igen må benytte motorcykelparkering uden at motorcyklen skal registreres som "GÆST" hvor jeg der bor i no 24 har jo et lille hjørne af P pladsen til MC parkering. Det har fungeret fint i de 13 år jeg har boet her. Men efter Carpark er kommet har jeg fået 2 bøder på 840 kr for at parkere min mc i mc parkering. Carpark har ikke svaret på min klage over afgiften eller dokumenteret at min gæstetid. Var opbrugt.

Forslag: det gøres lovligt at have en MC holdende på MC parkering. Nummerplade registres ved parkeringsselskabet.

Forslag 5.1

Tilladelse til MC parkering på den indrettede P-plads ud for no 22.

Jeg foreslår at Carpark registrere min motorcykel som min bil med nummerplade. Så det ikke længere er nødvendigt at bruge Gæsteparkering til MC.

Jeg bor i no 24.

Forslag 5.2

Foreslår at den el ledning der ligger oven på eller ved siden af hækken på P pladsen i blok 1 graves ned. Nu har den ligget der 1 år.

Forslag 5.3

Jeg vil gerne foreslå, at der etableres ladestandere på p-pladsen ved Langenæs Allé nr. 22-28.

Det kunne også være omme ved garagerne.

Mit forslag er 3 stykker.