

Forslag til ekstraordinært afdelingsmøde Afdeling 22, Langenæs II

Afholdes den 22. januar 2024



Frist for omdeling af forslag den 15. januar 2024

Forslag til afstemning

FORSLAG 1

Godkendelse af huslejestigning til dækning af meromkostninger i forbindelse med genopretning af 68 badeværelser uden vådrumsmembran.

I perioden 2009 til 2012 er der renoveret i alt 68 badeværelser i afdelingen. I begyndelsen af 2021 blev det konstateret, at badeværelserne var blevet etableret uden den obligatoriske vådrumssikring. Manglende vådrumssikring betyder, at der med tiden er stor risiko for vandskader, og at forsikringen ikke dækker i tilfælde af disse skader grundet manglende vådrumssikring. Derfor har det været nødvendigt at sætte arbejdet i gang med etablering af vådrumssikring med det samme.

Der renoveres 68 badeværelser alt grundet manglende vådrumssikring. 19 badeværelser renoveres af Trige Køkken og 49 badeværelser renoveres af murerfirmaet HUU. I alle badeværelser demonteres toilet, håndvaskeskab, skabe, spejl, baldakin, radiator og armaturer inden badeværelser miljøsaneres for PCB, derefter fjernes fliser, væv og plastikkappe ved vinduet. Der påføres vådrumsmembran og i de 49 badeværelser, udskiftes gulv afløb og monteres niche afløb. Derefter monteres vægfliser på alle vægge og gulvfliser, loft males og sluttelig genmonteres toilet, håndvaskeskab, skabe, spejl, baldakin, radiator og armaturer. Der udleveres tørkloset, og der er opstillet badevogne, imens renoveringen udføres.

Administrationen har rejst krav overfor entreprenøren, som har vedkendt sig fejlen. Imidlertid er kravet forældet, for så vidt angår 49 badeværelser renoveret før 2012. Entreprenøren ønsker ikke at medvirke til en løsning for disse, og et responsum fra AAB's advokat taler klart imod, at der skulle være nogen mulighed for at forfølge den sag ved domstolene grundet forældelsesfristen.

Dermed er der desværre ingen andre muligheder, end at afdelingen må finansiere vådrumssikringen af de resterende 49 badeværelser. Det betyder omvendt, at de pågældende badeværelser vil få en længere levetid, da vægge og gulve vil fremstå som nye efter renoveringen.

Entreprenøren udbedrer 19 badeværelser iht. garantien, men de dækker dog ikke ekstra udgifter til fliser på alle vægge, velfærdsfaciliteter og miljøsanering. Denne udgift må ligeledes afholdes af afdelingen.

Økonomi vedrørende genopretning af 68 badeværelser:

Budget projekt	kr. 8.310.753
Finansiering af projektet via afdelingens opsparede DV-midler	Kr. 8.310.753

Afdelingen opsparer til fremtidige vedligeholdelsesarbejder, og det er de opsparede midler, pengene tages fra. Det betyder, at afdelingen vil mangle disse penge på et andet tidspunkt.

Pengene er i afdelingen, men da de nu bruges på projektet, kan afdelingen ikke få en renteindtægt af de opsparede midler. Ovennævnte betyder derfor, at huslejen stiger i gennemsnit med kr. 65 pr. måned på grund af et fald i den budgetterede renteindtægt.

Det betyder en huslejestigning på 1,3% med virkning fra 1. maj 2024:

Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2024

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m² pr. år 10 kr.

Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 65 kr.

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

	m ²	Vedtaget leje 1/1-24	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	43	3.251 kr.	3.293 kr.	42 kr.
2 - rums bolig	67	4.608 kr.	4.668 kr.	60 kr.
3 - rums bolig	82	5.625 kr.	5.698 kr.	73 kr.
4 - rums bolig	95	6.403 kr.	6.486 kr.	83 kr.
5 - rums bolig	106	7.102 kr.	7.194 kr.	92 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.

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