



Forslag til afdelingsmøde



09 Viborggården

fredag 19. april 2024

Frist for udsendelse af forslag: Fredag 12. april 2024

Forslag til afstemning

Drift og vedligeholdelse

Forslag 2.0

Installation af køle/fryseskab. det skal fungere lige som udskiftning af komfur.

Overlagspris	kr.	
Har forslaget betydning for huslejen?	JA	NEJ
	X	
<u>Gennemsnitlig huslejestigning i kr. pr. lejemål. pr. måned</u>	<u>51,00 kr.</u>	

Råderet

Forslag 3.0

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

For at afdeling 09, Viborggården 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, kollektiv råderet"). Vedligeholdelsesplanen justeres også således det samtidig med en køkken- eller badværelsesmodernisering er muligt at vedligeholde/udskifte boligernes faldstammer og brugsvandsinstallationer.
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 9, Viborggården vil ansøgningsfristen i 2024 være i uge 32, mandag d. 29-07-2024 frem til fredag d. 02-08-2024.
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 og badeværelse/toilet- og bruserum, 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 flytteboliger pr. år	Samlet pulje pr. år	Tilvalgsmuligheder	Beløbsgrænser 60 pct. af moderniseringen og 100 pct. af tilvalgsarbejder og ekstraarbejder
Køkken	15 (2025)	0	15	Flytning af vægge Afblanding af døre	80.000 kr.
Badeværelse	20 (2035)	0	20		120.000 kr.

Der stilles forslag om, at...

At genåbne kollektive råderetsarbejder i afdelingen ud denne 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 inkl. relevante tilvalgsarbejder
- 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

Gennemsnitlig huslejestigning i kr. pr. lejemål. pr. måned:

Ovennævnte giver en ikke huslejestigning, og kan gennemføres uden huslejekonsekvens. Justering af afdelingens vedligeholdelsesplan fremgår af bilaget "Drifts- og vedligeholdelsesskema kollektiv råderet" nedenfor.

Drifts- og vedligeholdelsesskema kollektiv råderet

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:	
år 2064															
Reparering af badeværelser															
Udskiftning af køkkener inkl. vask og armaturer															
135 Løbende udskift af træ og vinylgulve			155	103	106	109	113	116	119	123	127	130	134	138	
142 Løbende udskift af brusearmaturer													20	21	
136 Løbende vedl af badeværelser													13	13	
166 Løbende vedl af faldstammer													27	28	
Årets forbrug, Linjer Bad/køkken	Antal	0	100	103	106	109	113	116	119	123	127	130	134	138	
Udgifter pr. år køkkener	15,9		798	821	846	872	898	925	952	981	1.010	1.041	1.072	1.104	
Udgifter pr. år bad	19,0												1.104	1.137	
Udgifter pr. år toilet	19,0		0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	
Ændring i årets forbrug på DV			698	718	740	762	785	809	833	858	884	910	1.982	2.041	
Oprindeligt årets forbrug på DV		3.480	3.192	3.074	8.488	3.308	4.640	3.650	3.805	17.215	3.799	10.913	4.208	23.893	
Ny "Årets forbrug"		3.480	3.890	3.793	9.228	4.070	5.425	4.459	4.638	18.073	4.683	11.823	6.190	25.934	
Henlæggelser	5.980	6.401	6.593	6.791	6.995	7.205	7.421	7.644	7.873	8.109	8.352	8.603	8.861		
Oprindelig finansiering	0	800	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0	8.000	
-33.000 Ekstra finansiering køkken/bad															
Saldo pr. 31/12	22.623	25.123	28.435	31.235	28.798	31.723	33.503	36.465	39.470	29.270	32.697	29.226	31.639	22.566	

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 badeværelse 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 og nyt relæ. 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**, 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.

Ordensreglement

Forslag 4.0

Forslag om adgang til vaskeriet samt at man reserverer hele vaskeriet frem for maskiner.

Forslaget går på, at det kun er de beboere, som har reserveret vasketid, som har adgang til vaskeriet. Det vil sige, at man ikke kan benytte sin nøglechip til at komme ind til vaskeriet, hvis man ikke har reserveret vaskeriet eller lige har færdiggjort en vasketid.

Vaskeriet kan ofte opleves som en "banegård" af beboere, når man har reserveret tid, der har været episoder med tyverier. Derudover efterlader beboere tit deres vasketøj i vaskeriet med håbet om, at maskinerne er ledige. Dette medfører ofte, at den som har reserveret vaskemaskiner skal tage beskidt tøj ud af maskinerne igen, samt lave et gennemskyl af maskinerne, da den beboer som har efterladt sit tøj i håb om en "chance-vask" også har tilføjet sæbe. Det er ikke holdbart.

Reservationen af vaskeriet betyder desuden, at den beboer som havde den foregående tid, har adgang til vaskeriet den time efter endt vasketid, hvor det er muligt at benytte tørretumbleren.

Hvad sker der med "chance-vaske"?

"Chance-vaske" kan stadig lade sig gøre. Hvis vaskeriet ikke er benyttet efter de 15 minutter man har til at starte sin vasketid, kan en anden beboer reservere vaskeriet i det ledige tidsrum og dermed starte maskinerne.

Ved at begrænse adgangen til vaskeriet for andre, end de beboere som har reserveret vaskeriet vil det give mere tryghed. I eksempelvis behøver man ikke sidde og vente i vaskeriet på sit tøj i tørretumbleren ved at vi kan mindske unødvendig adgang til vaskeriet.

Overslagspris	kr.	
Har forslaget betydning for huslejen?	JA	NEJ
	X	
<u>Gennemsnitlig huslejestigning i kr. pr. lejemål. pr. måned</u>	<u>13,00 kr.</u>	

Forslag 4.1

Titel: Tilladt og have en indendørs kat

Forslag: Om man kan have en huskat i hjemmet

Forslag 4.2

Hermed fremsendes forslag til ordensreglement:

Støvsugning og lignende gulvbehandling må kun foretages mellem kl. 08.00 og kl. 20.00 af hensyn til støjgener for underboer/naboer.

Øvrige

Forslag 5.0

Titel: Ansøge sporvejene/kommunen om at flytte busstoppestedet på Vestre Ringgade ca. 200 meter hen til det grønne område.

Begrundelse: Vi oplever på ugentlig basis at ventende passagerne banker på vores vindue meget hårdt. Tænker det er kedsomhed. Foruden dette ringes der på vores dør på alle tidspunkter af døgnet - senest kl. 3 om natten. Måske fordi man læner sig op af dørtelefonen. Mange sidder og blokerer for indgangen mens de venter på bussen, så det er svært at komme ud/ind. Derudover er der også ofte nogen som banker/sparker på hoveddøren, hvilket lyder enormt voldsomt. Det er generelt utrykt at bo lige ud til stoppestedet når man oplever den slags chikane. OBS: det er ikke de samme mennesker der gør det, i det vi selv opsøger dem der særligt ringer på og hamrer på vores vindue. En flytning af stoppestedet til det grønne område vil formentlig forbedre situationen for "alle".