

1

Forslag til afdelingsmøde i afdeling:

Dato:

Kort overskrift	KOLLEKTIV RÅDERET
-----------------	-------------------

Forslagsstillers kontakinfo

Navn: JOAN JOHANSEN	Adresse: EFT 22A
Evt. telefonnummer (slettes/anonymiseres inden omdeling til beboerne): 28407549	Evt. e-mail (slettes/anonymiseres inden omdeling til beboerne): jo. aab71@aab.dk

Beskrivelse af forslaget

Forslagets tekst – hvad går forslaget ud på? Formulér det, så der kan stemmes ja eller nej til forslaget:

SE VEDLAGTE BILAG

Motivation

Begrund hvorfor du stiller forslaget: hvorfor er det en god idé?

MAN HAR YTRRET AT KØKKENER TRÆNGER
TIL LIDT FORNYELSE

Økonomiske beregninger

Hvis forslaget medfører udgifter for afdelingen, skal prisen så vidt muligt oplyses, så den er kendt, inden der kan træffes en beslutning.

SE BILAG

Bilag

Skriv her, hvis der hører bilag til forslaget og husk at vedlægge bilagene.

2 BILAG

Dato og underskrift

Dato for indlevering af forslag:

28.8.24

Forslagsstillers underskrift:



- Afdelingsbestyrelsen skal have modtaget dit forslag i god tid inden og senest to uger før afdelingsmødet.
- Undlad at skrive personoplysninger om f.eks. dine naboer eller afdelingsbestyrelsen, som er unødvendige for behandlingen af forslaget.
- Boligforeningen AAB indsamler, anvender og beskytter dine persondata i overensstemmelse med Boligforeningen AAB's persondatapolitik. Læs mere på aab.dk

Afdeling 71 - Forslag til afdelingsmøde 11. september 2024

Forslag - Revideret finansiering af køkkener gennem den kollektive råderet, § 37b
(stillet af afdelingsbestyrelsen)

Beskrivelse af forslaget

Afdeling 71 skal godkende følgende:

- 1) Godkende at afdelingen af dv-midler finansierer et basiskøkken på kr. 25.000 i forbindelse med modernisering af køkkener inden for reglerne om kollektiv råderet, § 37 b.
- 2) Fastlægge perioden for afskrivning i forbindelse med kollektiv råderet over 20 år. Afskrivningsperioden vil være til den periode som beboer afdrager via huslejen og den periode som lån til finansiering afdrages over.
- 3) Søge kommunal godkendelse til modernisering af køkkener inden for reglerne om kollektiv råderet, § 37 b.
- 4) Ordningen omfatter opsætning af 2 køkkener i flyttelejemål årligt og 2 nye køkkener årligt, hvis der ikke er tale om flyttelejemål. Ordningen er gældende i 5 år - fra og med 2024 til og med 2028.
- 5) Udgiften per køkkener må maksimalt være på kr. 110.000 inkl. afdelingens finansiering af basiskøkkenet og finansieringen af køkkenerne vil for forbedringsdelen ske gennem 20-årige fastforrentede realkreditlån eller via lån af egne midler.

Det vil således være muligt at låne op til kr. 1.700.000 i de 5 år fra modtagelse af den kommunale godkendelse.

Der skal på dv-planen være afsat kr. 100.000 årligt i de 5 år i alt kr. 500.000. Dette kan forudfinansieres via tillægsbevilling på dv-plan for 2024 og indarbejdes på dv-plan for 2024 og frem, så dv-planen kommer i balance. Beløbet kan eventuelt lånefinansieres.

Det er væsentligt at påpege at:

- Ydelsen på lånet for moderniseringsdelen vil blive pålagt lejemålet som forbedringstillæg.
- Basisdelen og mindre arbejder (herunder udskiftning af brugsvandsinstallationer og visse el-arbejder) vil skulle dækkes af afdelingens henlæggelser (dv-planen), da disse udgifter falder ind under kategorien vedligehold. Der kan endvidere ikke inkluderes maling eller gulvarbejde eller andre udgifter, der ikke har relation til selve køkkenudskiftningen. Disse omkostninger skal, såfremt de vurderes at være vedligehold betales af afdelingens henlæggelser eller såfremt der er tale om modernisering betales direkte fra beboer til håndværker og kan ikke inkluderes i råderetten. Omkostninger til hårde hvidevarer skal altid dækkes af beboeren.
- Der må benyttes de køkkenleverandører, som afdelingen ønsker. Administrationen anbefaler følgende køkkenleverandør til modernisering af køkkener: Arne Pedersen A/S, Tvis Køkkencenter Greve, Designa A/S, Vordingborg Køkkener A/S og HTH Køkkener A/S. Administrationen kan ikke godkende anvendelse af Ikea A/S, da de ikke ønsker at overholde AAB's leverandørbetingelser.

Økonomiske beregninger

Det vil således være muligt at låne for op til kr. 1.700.000 i løbet af de 5 år svarende til kr. 110.000 minus 25.000 per køkken gange 4 køkkener gange 5 år.

For et køkken til kr. 110.000 (det maksimale) vil den månedlige stigning i forbedringstillæg per bolig være på kr. 568.

Bilag

- Eksempel på anlægsbudget på kr. 110.000.

AAB, Afdeling 71	
Køkkener gennem den kollektive råderet	
Eksempel på anlægsbudget til kr. 110.000	
Ombygning af nuværende køkken	103.773,00
Håndværkerudgifter i alt	103.773,00
Honorar for syn	1.027,00
Byggesagshonorar	3.000,00
Finansieringsomkostninger <small>Stiftelsesprovision, låneoptagelses- gebyr, kurtag og tinglysning</small>	2,00% 2.200,00
Anlægsudgifter i alt vedligeholdelse og modernisering	110.000,00
Afdelingens finansiering via dv-midler af vedligeholdelsesdelen	25.000,00
Anlægsudgifter i alt modernisering	85.000,00

Driftsbudget:		Rente, bidrag og kursfradrag	Løbetid (10, 15 el. 20 år)	Udgift pr. år
Realkreditlån	85.000	5,00%	20 år	6.820,62
Boligafgiftsforhøjelse pr. år				6.820,62

Forøgelse i forbedringstillæg månedligt i kr.	568,39
---	--------