

Referat AFDELINGSMØDE i afdeling 6

Dato og tid: 9. april 2025 kl. 17.00

Deltagere fra afdelingsbestyrelsen:
Abdinasir Jama, Magnus Hedegaard,
Sonia Karshaliyska, Hanan Yusuf

Sted: Fælleshuset Rymarken 33

Deltagere fra Østjysk Bolig: Claus Leiszner

Dirigent: Claus Leiszner

Antal deltagende husstande: 52

Referent: Claus Leiszner

Punkt	Dagsorden	Referat
1.	Velkomst	Claus Leiszner bød velkommen til mødet.
2.	Valg af dirigent	Claus Leiszner blev valgt som dirigent og kunne konstatere, at indkaldelsen var udsendt med 14 dages varsel (25 marts 2025, og at materiale var udsendt 1 uge før mødets afholdelse jf. §14, stk. 7. Dermed er materialet omdelt rettidigt.
3.	Valg af stemmeudvalg	Claus Leiszner blev valgt som formand for stemmeudvalget. Herudover blev følgende valgt: Anne Vibeke Friis Scherrebeck Sonia Karshaliyska
4.	Forslag	
	a. Kollektiv råderet til køkken og badeværelse	Claus Leiszner gennemgik forslaget, som kun har huslejekonsekvens for de beboere, som vælger at bruge ordningen. Inden afstemningen blev forslaget ændret til kun at gælde udskiftning valgt af beboerne, og ikke af administrationen ved flytning. Forslaget blev vedtaget med følgende stemmer: 59 JA stemmer 31 NEJ stemmer 2 Blanke stemmer Forslaget skal efterfølgende godkendes af organisationsbestyrelsen og kommunen inden ordningen kan opstartes.

BESLUTNING PÅ AFDELINGSMØDE

Forslag om brug af Kollektiv Råderet Frivillig ordning til de lejere der ønsker nye køkkener og bad.

Den tidligere ordning, hvor det var organisationsbestyrelsen der fastsatte rammerne for køkken- og bad forbedringer, kan fortsætte, såfremt afdelingen beslutter det, efter forslag på afdelingsmødet.

I dette forslag fra Østjysk Bolig er rammerne for maksimum og løbetiden det samme, som I vedtog i 2021. Ændringen i dette forslag er at den maksimale månedlige leje er fjernet, grundet priserne til materialer, arbejds løn og låneomkostning.

Der tages forbehold for, at afdelingen kan låne i realkredit eller i pengeinstitut til den beregnede husleje, der er anført.

Det er **frivilligt** for de nuværende lejere, om de vil benytte dette tilbud. De beboere der ikke ønsker nyt køkken eller bad beholder det eksisterende.

Organisationsbestyrelsen og kommunen skal give tilladelse til at optage lån i afdelingen og til huslejeforhøjelsen.

De lejere der har ønsket nyt køkken og eller et nyt bad, betaler låneydelsen via huslejen. Ved fraflytning overgår opkrævningen til den nye lejer i de år der er tilbage af betalingstiden. Når lånet er betalt efter 15 år, bortfalder låneydelsen.

Huslejen til forhøjelserne er boligsikringsberettiget, såfremt man har mulighed for boligsikring. Det er lejerens eget ansvar at sikre, at den berettigede boligsikring opnås.

Det er afdelingen, der optager lån til finansiering af udgiften. Det er kun de berørte beboere der får en huslejestigning, og beboerne hæfter ikke personlig for et lån. Det betyder at alle har mulighed for at få et nyt køkken/ og eller bad, hvis de ønsker det, og hvis de selv skønner, at de har mulighed for at betale lejeforhøjelsen.

Ved fraflytninger, hvor et køkken eller bad er så nedslidt, at reparation ikke er tilrådelig, skal der ske udskiftning som beskrevet i dette forslag. Den deraf følgende leje oplyses i lejekontrakten med den nye lejer. Afdelingsbestyrelsen og administrationen beslutter den nærmere forretningsgang i samråd med driftens personale.

Der henvises i vedhæftede bilag om arbejdernes omfang, finansiering og lejerens brug af kollektiv råderet.

Den kollektive råderet omfatter følgende maksimale priser:

Køkken og bad – maksimalt 90.000 kr. pr. enhed. Prisen er inclusive nedtagning af eksisterende køkken/bad og håndværkerudgift ved opsætning, relaterede reparationer, samt finansiering og administrative omkostninger.

Planlagt periodisk vedligeholdelseskonto (PPV/konto 116) skal dække en del af udgiften, der er fjernet brugsværdi, og som allerede er eller burde være afsat. Er der ikke afsat, vil det blive indarbejdet i PPV på førstkomende markvandring.

Der skal under alle omstændigheder afsættes vedligeholdelse til bad/køkken fremover, hvis det ikke allerede er tilfældet.

Godkendt på afdelingsmøde den _____

Arbejder der er omfattet af kollektiv råderet

Omfanget af arbejderne kan variere i de forskellige lejemåls typer. Overordnet vil følgende arbejder være omfattet og indgå i legeberegningen.

Køkken:

Nedtagning og bortkørsel af gamle køkkenelementer. (Lejer må ikke selv nedrive og bortfjerne køkken)

Bordplade er laminat.

Låger.

Opsætning af fliser på vægge

Nødvendig reparation af maling og tapet i forbindelse med renovering

Håndværkerudgifter ved nedrivning og opsætning.

Ny elinstallation med ekstra stikkontakter og gruppe som nuværende lovgivning foreskriver.

Montering af LED lys.

Forbedret rørinstallation til brugsvand, som nuværende lovgivning foreskriver og montering af nyt kvalitets blandingsbatteri.

Såfremt der ved nedtagning af elementer, vurderes at skulle udføres gulvafslibning eller helt nyt gulv. F.eks. hvis de nye elementer er mindre end det tidligere køkken, og dermed afslører et gulv der ikke har belægning som det tilstødende gulv

Det ledende driftspersonale foretager denne vurdering.

Flyttekøkkener:

I samarbejde med bestyrelsen udvælges en standardmodel, det er muligt at levere og opsætte, indenfor kort tid. Det skal være en god/holdbar kvalitet hvor reservedele kan leveres i en lang årrække.

Lejeforhøjelse skal være oplyst senest i forbindelse med lejekontrakten, og arbejdet skal være udført inden indflytning. Hvis det ikke er tilfældet, kan den nye lejer efter indflytning anmode om kollektiv råderet på samme vilkår som andre lejere, og beskrevet i dette forslag.

BAD og Toilet:

Opsætning af moderne toilet

Opsætning af moderne badekar

Montering af moderne blandingsbatteri og vask

Opsætning af fliser på vægge

Fjernelse af badekar og montering af brusehjørne

Nødvendig reparation af Maling i forbindelse med renoveringen.

Forbedret rørinstallation til brugsvand.

Hvis køkken og bad, godkendte følgearbejder og finansieringsudgifter overstiger kr. 90.000 kr. for de enkelte enheder, kan den kollektive råderet ikke anvendes.

I stedet henvises lejer til at gøre brug af reglerne for den "Individuelle råderet". Det betyder bl.a. at lejer betaler direkte til køkkenfirmaet, og har ansvaret for at arbejderne udføres efter reglerne. Se hjemmeside om råderet – individuel råderet.

Finansiering

Det er afdelingen v/organisationen, som finansierer forbedringerne (optager lån mv.) samt afdelingens ledende driftspersonale, der igangsætter arbejderne, og godkender arbejderne, når de er afsluttet.

Brugsværdien af det gamle køkken/bad er fastsat til 5.000 pr. lejemål, som fratrækkes udgifterne, og finansieres via vedligeholdelsesmidlerne.

Den samlede udgift for modernisering (forbedring) skal finansieres af de pågældende lejemål med lån med løbetid på 15 år.

I den månedlige betaling for det nye køkken, indgår udgifter til håndværkere, låneomkostninger, byggesags-honorar og revision samt renter m.v. i låneperioden.

De månedlige ydelser opkræves som forbedringsforhøjelse sammen med den øvrige husleje, og er pligtig betalingsydelse.

Den månedlige forbedringsleje vil fremgå af tilmeldingsblanketten, som lejeren skal underskrive – og som tillige skal betragtes som tillæg til lejekontrakten. Forbedringslejen er foreløbigt fastsat som a conto, og reguleres enten ved tilbagebetaling eller efterbetaling, når der optages lån – se nedenfor.

Maksimal låneramme fastsættes til 70 % af afdelingens lejemål med 85.000 kr. pr. lejemål. Rammen søges for 2 år. Det betyder, at der kan benyttes kollektiv råderet i de 2 år, eller indtil rammen er opbrugt. Efter 15 år bortfalder forhøjelsen.

Der optages lån når der er udført en passende mængde i forhold til de 70 % og lånerammens åremål. Indtil da er der fastsat aconto betaling fra ibrugtagningen. Betaling reguleres i forhold til den endelige låneydelse. Hvis lejeren har betalt for meget, vil der ske tilbagebetaling – hvis der er betalt for lidt vil det blive opkrævet.

Afvisninger i priserne for arbejderne og lejeforhøjelsen, som følge af nye myndighedskrav, almindelige prisstigninger samt renteændringer må accepteres uden yderligere afdelingsmøde.

alle

24. marts 2025

Udarbejdet af administrationen Østjysk Bolig/Lejerbo

v/ forretningsfører

Pia Hesselvig

Anlægsbudget - Kollektiv råderet

Antal boliger: 871

Antal m²: 78.577,0

Kollektiv råderet køkken + bad

Forventet antal boliger: 87

		Anslåede udgifter
<u>Håndværkerudgifter</u>		
Overslagspris kr. 85.000 pr. køkken	5.355.000	
Overslagspris kr. 85.000 pr. bad	2.040.000	7.395.000
Håndværkerudgifter i alt		7.395.000
<u>Andre omkostninger</u>		
Kollektiv Råderet (Forventet lejemål)	130.500	
Byggesagshonorar	223.801	
Revisionshonorar	20.000	374.301
Anlægsudgift før renter og låneomkostninger		7.769.301
<u>Renter og låneomkostninger</u>		
Stiftelsesprovision	76.410	
Lånesagsgebyr	15.000	
Kurtage	14.464	
Stempelafgift (1,45% af hovedstol)	104.900	
Tinglysningssafgift	1.825	212.599
Anlægsudgifter i alt		7.981.900
<u>Finansiering</u>		
Realkreditlån, kursværdi (beregnes)		7.232.000
Egne henlæggelser		750.000
Delvis Fin.via afskr.(Egne Midler)		-100
Finansiering i alt		7.981.900

Oplysninger om boligtyper og nuværende leje

<u>Type</u>	<u>Antal boliger</u>	<u>Kvm</u>
Familieboliger	871	78.577,00

Familieboliger: Nuværende leje pr. kvm. pr. 1. maj 2024 772,45

Samlet årlig udgift for anlægsbudget

Ydelse på realkreditlån over 15 år (Ydelsesprocent i forhold til nettoprovenue = 10,08 %)	718.908
Samlet ydelse og afvikling i alt	718.908

Huslejekonsekvens afhængig af valg - oversigt

	<u>Årligt</u>	<u>Månedlig</u>
Køkken	8.263	689
Bad	8.263	689

Køkken

85.000

Håndværkerudgifter	85.000
Andre udgifter	4.302
Finansieringsudgifter	2.444
	91.746

Årlig huslejeforhøjelse for Køkken

8.263

Månedlig huslejeforhøjelse

689

Eksempler på husleje pr. måned ved Køkken *

Boligtype	Antal rum	Bolig/m ²	Nuvær. leje	Ændring	Ny leje	Pct.Stigning
Familiebolig	1	49,00	3.222	689	3.911	21,37%
Familiebolig	2	59,00	3.901	689	4.590	17,65%
Familiebolig	2	81,00	5.336	689	6.025	12,90%
Familiebolig	3	72,00	4.745	689	5.434	14,51%
Familiebolig	3	100,00	6.543	689	7.232	10,52%
Familiebolig	4	100,00	6.543	689	7.232	10,52%
Familiebolig	4	130,00	7.863	689	8.552	8,76%
Familiebolig	5	130,00	7.865	689	8.554	8,76%

Bad

85.000

Håndværkerudgifter	85.000
Andre udgifter	4.302
Finansieringsudgifter	2.444
	91.746

Årlig huslejeforhøjelse for Bad

8.263

Månedlig huslejeforhøjelse

689

Eksempler på husleje pr. måned ved Bad *

Boligtype	Antal rum	Bolig/m ²	Nuvær. leje	Ændring	Ny leje	Pct.Stigning
Familiebolig	1	49,00	3.222	689	3.911	21,37%
Familiebolig	2	59,00	3.901	689	4.590	17,65%
Familiebolig	2	81,00	5.336	689	6.025	12,90%
Familiebolig	3	72,00	4.745	689	5.434	14,51%
Familiebolig	3	100,00	6.543	689	7.232	10,52%
Familiebolig	4	100,00	6.543	689	7.232	10,52%
Familiebolig	4	130,00	7.863	689	8.552	8,76%
Familiebolig	5	130,00	7.865	689	8.554	8,76%

***) Eksempler på husleje pr. måned med lejekonsekvens**

- Vi har af hensyn til overskueligheden kun taget den største og den mindste type med indenfor de enkelte boligstørrelser. Der kan forekomme mindre afvigelser i forhold til den konkrete husleje.

Budgetforbehold:

- Kommunalbestyrelsens godkendelse af pantebrevsudstedelse.
- Kommunalbestyrelsens godkendelse af eventuel leje, der overstiger 5% af den årlige leje
- Boligorganisationsbestyrelsens godkendelse af lejefastsættelse og låneoptagelse.
- Eventuelle tilsagn om tilskud effektueres som stipuleret.
- Anlægsbudget udarbejdet på grundlag af oplyste kurser og satser for realkreditlån på beregningstidspunktet.
Endelig kurs og ydelse for realkreditlån fastsættes først ved låneudbetaling.