



# Forslag til afdelingsmøde

## 01 Villabyen Skovbakken

fredag 24. maj 2024



Frist for udsendelse af forslag: Fredag 17. maj 2024

# Forslag til afstemning

## Forslag 1.0

Støvjærn langs Ringaden

Forslag: Jeg foreslår, at bestyrelsen og AaB vil arbejde for opsætning af plexiglas støvjærn langs Ringgaden ml cykelsti og kørebane.

Begrundelse: Ifølge kommunens nye mobilitetsplan vil mere trafik blive ledt ind og ud af byen via de store indfaldsveje og Ringgaden vil derved blive yderligere belastet. Skulle Ringgaden anlægges i dag ville det være lovbeftet at opsætte støvjærn. Som ved Ringvejen.

## Forslag 2.0

Godkendelse af budget på 200000 kr. for afdækning af supplerende radon målinger med tilhørende konklusioner i samtlige af afdelingens huse ( ca. 50 stk ). Disse konklusioner skal danne grundlag for videre proces mht. en egentlig udbedring i omfang baseret på aktuelle målinger. Den videre proces med udbedringer i de enkelte boliger vil ca. udgøre 50000-100000 kr. pr. bolig excl. styringsomkostninger til rådgiver etc. NB. Bestyrelsen ønsker at det endelige forslag skal indeholde en stigning i husleje for de 200000 kr. og for evt. efterfølgende 125000 kr./bolig, således at konsekvens af udbedringer bliver tydelig gjort bedst muligt på nuværende tidspunkt.

Overslagspris	6.450.000 kr.			
Har forslaget betydning for huslejen?	JA	NEJ		
Beregning undersøgelse, driftsomkostning	X			
<b>Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2025</b>				
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m2 pr. år 19 kr.				
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 165 kr.				
<b>Eksempler på fremtidig husleje pr. måned</b>				
	m <sup>2</sup>	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring
1 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
2 - rums bolig	73	4.651 kr.	4.777 kr.	126 kr.
3 - rums bolig	107	6.007 kr.	6.169 kr.	162 kr.
4 - rums bolig	107	5.859 kr.	6.017 kr.	158 kr.
5 - rums bolig	142	8.246 kr.	8.469 kr.	223 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
Ovenstående er <u>eksempler</u> . Din nuværende og fremtidige leje kan derfor variere fra ovenstående.				
Beregning udbedring, kreditforeningslån				

<p><b>Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2025</b></p> <p>Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m2 pr. år 36 kr.  Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 318 kr.</p> <p><b>Eksempler på fremtidig husleje pr. måned</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>m<sup>2</sup></th> <th>Nuværende leje</th> <th>Fremtidig leje</th> <th>Ændring</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 - rums bolig</td> <td>0</td> <td>0 kr.</td> <td>0 kr.</td> <td>0 kr.</td> </tr> <tr> <td>2 - rums bolig</td> <td>73</td> <td>4.651 kr.</td> <td>4.896 kr.</td> <td>247 kr.</td> </tr> <tr> <td>3 - rums bolig</td> <td>107</td> <td>6.007 kr.</td> <td>6.325 kr.</td> <td>318 kr.</td> </tr> <tr> <td>4 - rums bolig</td> <td>107</td> <td>5.859 kr.</td> <td>6.170 kr.</td> <td>311 kr.</td> </tr> <tr> <td>5 - rums bolig</td> <td>142</td> <td>8.246 kr.</td> <td>8.683 kr.</td> <td>437 kr.</td> </tr> <tr> <td>6 - rums bolig</td> <td>0</td> <td>0 kr.</td> <td>0 kr.</td> <td>0 kr.</td> </tr> </tbody> </table> <p>Ovenstående er <u>eksempler</u>. Din nuværende og fremtidige leje kan derfor variere fra ovenstående.</p>			m <sup>2</sup>	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring	1 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.	2 - rums bolig	73	4.651 kr.	4.896 kr.	247 kr.	3 - rums bolig	107	6.007 kr.	6.325 kr.	318 kr.	4 - rums bolig	107	5.859 kr.	6.170 kr.	311 kr.	5 - rums bolig	142	8.246 kr.	8.683 kr.	437 kr.	6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.		
	m <sup>2</sup>	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring																																		
1 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.																																		
2 - rums bolig	73	4.651 kr.	4.896 kr.	247 kr.																																		
3 - rums bolig	107	6.007 kr.	6.325 kr.	318 kr.																																		
4 - rums bolig	107	5.859 kr.	6.170 kr.	311 kr.																																		
5 - rums bolig	142	8.246 kr.	8.683 kr.	437 kr.																																		
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.																																		
<p><u>Gennemsnitlig huslejestigning i kr. pr. lejemål. pr. måned</u></p>		<p><u>483,00 kr.</u></p>																																				

## Forslag 2.1

Godkendelse af et budget på 125000 kr. til udarbejdelse af tilstandsrapport med tilhørende udbedringsforslag for renovering af kældre. Denne omhandlende renovering af gulve og ydrevægge med bla. opgravning/hugning af gulve, ny opbygning, isolering og nyt betonlag etc. med indbygget radon spærre. Denne egentlig renovering skønnes at koste ca. 150000 kr. pr. bolig excl. styringsomkostninger til rådgiver, følgearbejder for beboer etc. Dette skal ses som en generel øgning af kældrenes tilstand og for generelt at minimere radon udsivning. Bemærk at kældre dog stadig ikke vil indgå i boligens areal, men stadig være kælder. NB. Bestyrelsen ønsker at det endelige forslag skal indeholde en stigning i husleje for de 150000 kr./bolig og et oplæg til en tidsplan for dette, således at konsekvens af udbedringer bliver tydelig gjort bedst muligt på nuværende tidspunkt. 3 prøve renoveringer skal danne grundlag for evt. revision af rammen for den enkelte bolig.

<p>Overslagspris</p>	<p>15.275.000 kr.</p>																																				
<p>Har forslaget betydning for huslejen?</p>	<p>JA</p>	<p>NEJ</p>																																			
<p>Beregning radon måling, driftsomkostning</p>	<p>X</p>																																				
<p><b>Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2025</b></p> <p>Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m2 pr. år 12 kr.  Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned 103 kr.</p> <p><b>Eksempler på fremtidig husleje pr. måned</b></p> <table border="1"> <thead> <tr> <th></th> <th>m<sup>2</sup></th> <th>Nuværende leje</th> <th>Fremtidig leje</th> <th>Ændring</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>1 - rums bolig</td> <td>0</td> <td>0 kr.</td> <td>0 kr.</td> <td>0 kr.</td> </tr> <tr> <td>2 - rums bolig</td> <td>73</td> <td>4.651 kr.</td> <td>4.730 kr.</td> <td>79 kr.</td> </tr> <tr> <td>3 - rums bolig</td> <td>107</td> <td>6.007 kr.</td> <td>6.109 kr.</td> <td>102 kr.</td> </tr> <tr> <td>4 - rums bolig</td> <td>107</td> <td>5.859 kr.</td> <td>5.959 kr.</td> <td>100 kr.</td> </tr> <tr> <td>5 - rums bolig</td> <td>142</td> <td>8.246 kr.</td> <td>8.386 kr.</td> <td>140 kr.</td> </tr> <tr> <td>6 - rums bolig</td> <td>0</td> <td>0 kr.</td> <td>0 kr.</td> <td>0 kr.</td> </tr> </tbody> </table> <p>Ovenstående er <u>eksempler</u>. Din nuværende og fremtidige leje kan derfor variere fra ovenstående.</p>				m <sup>2</sup>	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring	1 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.	2 - rums bolig	73	4.651 kr.	4.730 kr.	79 kr.	3 - rums bolig	107	6.007 kr.	6.109 kr.	102 kr.	4 - rums bolig	107	5.859 kr.	5.959 kr.	100 kr.	5 - rums bolig	142	8.246 kr.	8.386 kr.	140 kr.	6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
	m <sup>2</sup>	Nuværende leje	Fremtidig leje	Ændring																																	
1 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.																																	
2 - rums bolig	73	4.651 kr.	4.730 kr.	79 kr.																																	
3 - rums bolig	107	6.007 kr.	6.109 kr.	102 kr.																																	
4 - rums bolig	107	5.859 kr.	5.959 kr.	100 kr.																																	
5 - rums bolig	142	8.246 kr.	8.386 kr.	140 kr.																																	
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.																																	
<p>Beregning udbedring, kreditforeningslån</p>																																					

<b>Huslejeforhøjelse i gennemsnit for alle beboelseslejemål i 2025</b>				
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. m2 pr. år		86 kr.		
Gennemsnitlig huslejeforhøjelse pr. lejlighed pr. måned		767 kr.		
<b>Eksempler på fremtidig husleje pr. måned</b>				
	<b>m<sup>2</sup></b>	<b>Nuværende leje</b>	<b>Fremtidig leje</b>	<b>Ændring</b>
1 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
2 - rums bolig	73	4.651 kr.	5.242 kr.	591 kr.
3 - rums bolig	107	6.007 kr.	6.770 kr.	763 kr.
4 - rums bolig	107	5.859 kr.	6.603 kr.	744 kr.
5 - rums bolig	142	8.246 kr.	9.293 kr.	1.047 kr.
6 - rums bolig	0	0 kr.	0 kr.	0 kr.
<i>Ovenstående er eksempler. Din nuværende og fremtidige leje kan derfor variere fra ovenstående.</i>				
<b><u>Gennemsnitlig huslejestigning i kr. pr. lejemål. pr. måned</u></b>				<b><u>870,00 kr.</u></b>

### Forslag 3.0

Afdelingsbestyrelsen forslår, at renovering af kældre skal kunne ske efter samme princip som renovering af toiletter og køkkener via egen betaling og afdelingsbetaling. Herunder at kældre generelt renoveres ifbm. indflytning af nye beboere. Den procentvise fordeling mellem beboer og afdeling skal være som ved renovering af toiletter og køkkener. Vi foreslår at den økonomiske ramme er som ved pkt. 2. NB. Bestyrelsen ønsker at det endelige forslag skal indeholde en stigning i husleje for de 150000 kr/bolig, således at konsekvens af udbedringer bliver tydelig gjort bedst muligt på nuværende tidspunkt. Altså ved en 40/60 fordeling med 5 boliger/år. Bestyrelsen er klar over at dette vil betyde renovering af kældre over længere tid end ved " straks " renovering som ved pkt. 2. Det endelige mål for dette forslag er som ved pkt. 2. De 150000kr/bolig vil kunne variere alt efter den pågældende boligs tilstand, som skal vurderes i hvert enkelt tilfælde. 3 prøve renoveringer skal danne grundlag for evt. revision af rammen for den enkelte bolig.

### Forslag 4.0

Begrænsning af brug af motorklippere.

Forslag: Jeg foreslår igen, at vi ikke bruger motorredskaber på søndage og helligdage samt efter kl 14 på lørdage. Evt også efter kl 20 på sommeraftner.

Begrundelse: Vi er omgivet af ret meget trafikstøj i dagligdagen, så det kunne være dejligt , hvis vi ikke selv larmer i de mindre trafikbelastede stunder. I Risvangen har de sådanne regler.

### Forslag 5.0

Bestyrelsen foreslår, at der genindføres havevandring i afdelingen.

Afd. 01 Villabyen Skovbakken er en meget eftertragtet afdeling og mange bor her i lang tid. Mange føler et stort ejerskab for deres bolig og holder den og omgivelserne pæn og ryddelig.

I bestyrelsen ønsker vi, at hele afdelingen fremstår pæn og ryddelig og lever op til, at pkt. 6.2. og pkt. 6.3 i Vedligeholdelsesreglementet.

Vi stiller derfor forslag om, at Havevandringen genindføres.

Havevandringen foreslås gennemført af bestyrelsen (mindst 2 medlemmer), 1-2 beboere og 1 repræsentant fra driftscentret.

Uanset forslaget vedtages eller ej, påtænker bestyrelsen at håndhæve pkt. 6.1. i Vedligeholdelsesreglementet med virkning fra 1.6. 2024

### Forslag 5.1

I forlængelse af sidste års forslag vedr måling af radon, foreslår jeg at der gøres noget ved radon niveauet i vores huse. Hvis ikke alle huse, så vil jeg gerne have, at man gør forsøget med mit hus i form af huller i kælderen og så kan man måle om det virker. At bore et hul og sætte noget udluftning til, som kan suge radon ud også mindske skimmel.

Begrundelse: Da jeg også har fået målt alt for højt niveau af skimmel i mit hus. Radon skulle i mit hus være målt til det hus, som havde det højeste radon-niveau, ud af de 6 huse som blev målt. Jeg ønsker der bliver gjort noget nu, da mine lunger er forværret og også min astma. Mine to drenge og jeg er tit syge, og hvis ikke det var min læge, der gjorde mig opmærksom på, at der måtte være noget i det hus, vi bor i med alt det sygdom, vi er igennem og som der har været virkligt meget af de sidste 6 år. Og ja jeg ved godt, at en løsning ville være at flytte, men hvis det kan gøre en forskel med udsug i kælderen og det vil vise sig at virke og mindske niveauet af radon og skimmel, vil det også hjælpe andre der skal bo i det hus fremrettet.

Overslagspris	15.000 kr.	
Har forslaget betydning for huslejen?	JA	NEJ
	x	
<u>Gennemsnitlig huslejestigning i kr. pr. lejemål. pr. måned</u>	<u>12,00 kr.</u>	