



Forslagsmappe



Ordinært afdelingsmøde
17 Vorrevangen I
22. august 2025 17.00

Forslag 1

1. Større projekter

Det foreslås, at der afsættes et beløb til et projektforslag af et beboer-/fælleshus. Projektafdelingen anslår beløbet til ca. 50.000 kr. Det vil også være det projektforslag, der skal danne grundlag for at søge byggetilladelse hos kommunen.

På dialog mødet kom der et forslag om både at udarbejde projektforslag for Fælleshus/ beboerhus og et Bestyrelseslokale.

Der stilles forslag om at få afsat et beløb til udarbejdelse af projektforslag for

1. Fælleshus/ beboerhus

2. Bestyrelseslokale

Projekt afdelingen anslår beløbet til ca. 50.000 kr.

Det vil også være det projektforslag der skal danne grundlag for at søge byggetilladelse hos kommunen.

Bemærkning fra AAB

Afhængig af størrelse og kompleksitet er det realistisk at udarbejde et dispositionsforslag for 50.000,-

Dispositionsforslaget vil kunne sætte form og økonomi på ideerne og danne grundlag for den videre proces, som omfatter myndighedsprojekt, projektering, udbud og byggeri.

Hvis forslaget godkendes tager Projektafdelingen kontakt til en arkitekt som kan udføre dispositionsforslaget

Forslag 2

3.

Vedligeholdelsesreglement

Kældre i villaer er – på samme måde som fx haver – en del af det lejede, som afdelingen som udgangspunkt har vedligeholdelsesforpligtelsen til.

Vedligeholdelsesreglementet bør indeholde en beskrivelse af, hvorledes kælderen vedligeholdes i boperioden. Det fremgår, at kældrene ikke kan forventes at fremstå istandsatte ved indflytning.

Der stilles forslag om at nedenstående tekst indarbejdes i afdelingens vedligeholdelsesreglement:

Kælderen er ikke godkendt til beboelse, og der må ikke lægges gulve, tapetseres eller opsættes beklædning på vægge eller lofter. Dog kan egnet materiale som fx troldekt, og gipslofter sættes op, hvis der kan dokumenteres håndværksmæssigt korrekte samlinger. Der må også opsættes plader af skamol på vægge.

Det må påregnes, at væggene fremstår rå og ubehandlede, ligesom man må forvente saltudtræk og afskalning. Kældrene kan variere meget i kvalitet.

Gulve kan fremstå i rå beton eller med fliser eller klinker i uorganisk materiale. Det vil også være acceptabelt med en håndværksmæssigt korrekt epoxybehandling.

Mure, lofter og vægge må hvidtes eller malerbehandles. Der må kun benyttes diffusionsåben murmaling eller kalk. Træværk må males med sædvanlig maling til træværk til indendørs brug. Kældergulve i beton må vedligeholdes med en egnet støvbinder/grunder.

Der må forventes revner og fugtskjolder i mindre omfang. Ved større revner eller fugtskjolder, kontaktes servicecentret med henblik på en vurdering.

Etableres der bad i kælder, skal der i visse tilfælde søges byggetilladelse, og der skal samtidig etableres mekanisk udsugning med tilstrækkelig kapacitet.

Der skal i øvrigt etableres vådrumssikring og honoreres alle andre

myndighedskrav til etablering af badeværelse. Der må ikke graves dybere ned end soklen, når der etableres badeværelse i kældre. Asbestholdig rørisolering eller fliseklæb skal nedtages og bortskaffes forskriftsmæssigt og må alene håndteres af håndværkere rekvireret af AAB.

Begrundelse: Hovedsigtet med forslag til vedligeholdelse af kældre er at sikre:

- en så sund bolig som muligt at bo i
- sikre ejendommens langsigtede vedligehold.

Bemærkning fra AAB

Afdelingen har efter almenlejeloven forpligtelsen til at vedligeholde kældrene. Dette kan bl.a. ske ved brug af lejemålets vedligeholdelseskonto. Selv om kældrene ikke er godkendt eller egnet til beboelse, skal de naturligvis alligevel vedligeholdes.

Med tilføjelsen til vedligeholdelsesreglementet sikres bygningsfagligt forsvarlige rammer for afdelingens og beboerens vedligeholdelse af kældrene.

Forslag 3

3.
Vedligeholdelsesreglement

Beboere i afdeling 17 skal klippe hæk en gang årligt i september/oktober måned

Begrundelse: Aktuelt skal beboere klippe hækken 2 gange årligt. Det foreslås at afdelingen fremover klipper hæk en gang årligt. Der er flere grunde til kun at klippe hækken 1 gang årligt. AAB er, som mange kommuner i landet, optaget af at forbedre biodiversiteten. Ved ikke at klippe hækken mere end en gang årligt, har insekter og fugle bedre levevilkår. Man kan læse mere om dette i AABs nyhedsbreve, Haveselskabet, videntcenter Bolius.

Bemærkning fra AAB

Vedtages forslag skal det ændres i vedligeholdelsesreglement at man kun skal klippe sin hæk 1 gang årligt. Det anbefales der findes en måned hvor hækken skal klippes.

Forslag 4

4. Råderet

Merleje i afd. 17.

Bestyrelsen stiller forslag om at der ikke skal betales merleje på følgende i afd. 17.:

glasfiber flagstænger. Der skal ikke ske reetablering ved fraflytning.
udendørs vandhane. Der skal ikke ske reetablering ved fraflytning.
havelåger ved indgangen til haven. Der skal ikke ske reetablering ved fraflytning.
Udendørs stikkontakter. Der skal ikke ske reetablering ved fraflytning.
Udendørs belægnings. Der skal ikke ske reetablering ved fraflytning.

Begrundelse: Begrundelsen for forslaget er at det efter bestyrelsens mening ikke giver nogen mening at lejeren skal betale merleje for overstående. Da prisen er lav og levetiden meget lang.

Eksempel på at få installeret en udendørs vandhane og stikkontakt.

Det koster typisk mellem 750 kr. og 1.200 kr. at montere en udendørs vandhane på en mur, inklusive materialer og arbejdskraft. Levetid 10-15 år eller længere.

Hvad koster det at få installeret en udendørs stikkontakt. Omkostninger ved at installere strøm udenfor på husvæggen mellem 600 kr. og 1100 kr. inklusive materialer og arbejdskraft.

Generelt kan man forvente, at en udendørs stikkontakt holder i mindst 10-15 år, men det er ikke ualmindeligt, at de holder i op til 20-25 år eller endda længere.

Bemærkning fra AAB

Flagstang betaler man ikke merleje for idag, men man skal reetablere den ved fraflyt. Skal stå under "Følgende tilladte forandringer uden godtgørelse medfører ikke merleje. Der er ingen reetableringspligt"

Udendørs vandhane og udendørs stikkontakt, sættes ikke i merleje idag. af samme grund som beskrevet under "begrundelse" Har man en af de to dele i sin bolig og betaler for det, så kan man kontakte Servicekoordinator og få den merleje fjernet.

Havelåge skal man betale merleje for idag. hvis forslag vedtages skal linje flyttes under punkt "Følgende tilladte forandringer uden godtgørelse medfører ikke merleje. Der er ingen reetableringspligt" opmærksom på at den fulde udgift til vedligeholdelse af havelåger ligger stadig i afdelingen, men man får så bare ikke merleje fra lejeren til vedligeholdelse af havelåge.

udendørs belægning, her må man have 20 kvm fliser uden der betales merleje. alt over 20 kvm sættes i merleje idag. vedtages forslag, skal linje flyttes under punkt "Følgende tilladte forandringer uden godtgørelse medfører ikke merleje. Der er ingen reetableringspligt". igen opmærksom, vedligeholdelse af belægning er stadig en udgift for afdelingen, dog får man ikke merleje ind for den lejer som har ekstra belægning.

Forslag 5

4. Råderet

Der stilles forslag om at det bliver tilladt at lægge flydende gulve/parketgulve i boligen.

Dette gælder ikke i vådrum. (toilet/badeværelse eller kælderens).

Hvis der lægges Flydende gulv/parketgulv i køkken og entreen skal dette være i et materiale som er vandafvisende. Fx Laminatgulv eller Vinylgulv Et flydende gulv/parketgulv klikkes sammen og lægges ovenpå et undergulv (f.eks. beton eller eksisterende trægulve) og et mellemlag (f.eks. filt eller skumplast).

Det er ikke tilladt at lægge flydende gulve/parketgulve i Pangfarver i boligen. Pangfarver er meget stærke, lysende og intense farver, som skiller sig ud. De kaldes også fluorescerende eller selvlysende farver. Typiske pangfarver er f. eks. rød, pink, turkis, orange, grøn, blå, skriggul, skrigorange og skriggrøn.

Arbejdet skal anmeldtes og godkendes af Servicecenteret inden arbejdet påbegyndes og efter arbejdet er udført.
Arbejdet udføres som egenfinansiering uden godtgørelse ved fraflytning.
Der skal ikke ske Reetablering ved fraflytning

Bemærkning fra AAB

AAB har ingen yderligere kommentar.

Forslag 6

5. Ordensreglement

Det er i afdelingen ikke tilladt at montere eller ophænge flag på afdelingens bygninger/matrikler.

Der må således ikke monteres eller ophænges flag på afdelingens tage, ydre husvægge, yderdøre, skure, carporte, udestuer, hegn, træer, hække osv. I tilfælde af særlig begivenheder som f.eks. fødselsdage, konfirmationer, barnedåb, jubilæer og bryllupsdage, er det dog tilladt at montere eller ophænge flag i umiddelbar tilknytning til begivenheden i tidsrummet fra én dag før begivenheden til én dag efter begivenheden.

Vær opmærksom på, at du ikke må bore i bygningernes facade eller tag (klimaskærm), uden særskilt tilladelse fra AAB.

Der må i øvrigt flages ifølge lov om flagning

Bemærkning fra AAB

Forslaget kan fint stilles i nuværende form.

Forslag 7

6. Øvrige forslag

Stiller forslag om, at afd. 17 indkøber et mobil mosteri, der kan lånes på lige vilkår, som vores trailer.

Begrundelse: Vi har så mange frugttræer i afdelingen, at det kunne være skønt at kunne bruge frugterne, istedet for at de går til spilde, hvert år

Bemærkning fra AAB

Der kan købes sådan et mosterisæt i alverdens prisklasser. Jeg har taget udgangspunkt i det billigste jeg lige kunne finde til 4000 kr.

Derudover skal der være en linje til vedligehold af den på 1000 kr. årligt, og en linje til fornyelse om 15 år.

Forslaget kan afholdes over driftsbudgettet, umiddelbart uden huslejekonsekvens.

Forslag 8

6. Øvrige forslag

Det foreslås, at afd. bestyrelsen udsender nyhedsbreve til beboerne mindst en gang i kvartalet

Begrundelse: Det er af stor betydning, at beboerne regelmæssigt ved hvad bestyrelsen arbejder med, på beboernes vegne. Ved udsendelse af kvartalsvise nyhedsbreve, er alle beboere klædt bedre på, til at deltage i det årlige afdelingsmøde.

Bemærkning fra AAB

Ingen bemærkninger fra AAB.

