



# Forslagsmappe



**Ordinært afdelingsmøde**  
**13 Riisvangen III**  
8. maj 2026

→ Se bilag

### **Bemærkning fra AAB**

Forslaget vedrører fremtidssikring af afdelingens opsparing til fremtidige, planlagte vedligeholdelsesprojekter samt genåbning af kollektiv råderet. Forslaget skal sikre en jævn huslejeudvikling over tid, så vi undgår år med meget store stigninger, samt give beboerne mulighed for at få renoveret køkken og bad via kollektiv råderet efter de gældende regler, der fremgår af bilaget. Giver først huslejestigning fra 2028.

Forslaget kan afholdes på vedligeholdelsesplanen, men kræver merhenlæggelse og dermed huslejestigning. Huslejestigningen svarer samlet til 0,0% eller i gennemsnit kr. om måneden.

Eksempler på ændring i månedlig husleje:

Boligtype	Nuværende husleje	Huslejeændring	Ny husleje
3-rums bolig (107.8 m <sup>2</sup> )	8.836 kr.	kr.	8.836 kr.
4-rums bolig (107.8 m <sup>2</sup> )	7.417 kr.	kr.	7.417 kr.
5-rums bolig (107.8 m <sup>2</sup> )	7.417 kr.	kr.	7.417 kr.

Jeg foreslår at AAB skal gennemgå vore hække og evt. skifte dem der ikke vokser.

*Begrundelse: Vores hække vokser ikke som de skal, er der ikke nogen garanti fra det firma der i sin tid plantede dem. De er jo plantet for 5-6 år siden.*

### **Bemærkning fra AAB**

Garantien løber det første år, hvor man ser på om planterne får fat. Dvs. garantien dækker ikke længere. Der er indhentet tilbud på udskiftning af 2/3 af alle hækkene svarende til 440 meter liguster hæk i str. 80-120 meter inkl. udskiftning af jord / jordforbedring til 162.925,- kr.

Vi vil i første omgang kunne tage beløbet af afdelingens opsparede midler, men dette betyder at vi efterfølgende bliver nødt til at hæve henlæggelsen til denne en smule, så vi får pengene tilbage på kontoen.

Forslaget kan afholdes på vedligeholdelsesplanen, men kræver merhenlæggelse og dermed huslejestigning. Huslejestigningen svarer samlet til 0,5% eller i gennemsnit 34 kr. om måneden.

Eksempler på ændring i månedlig husleje:

Boligtype	Nuværende husleje	Huslejeændring	Ny husleje
3-rums bolig (107.8 m <sup>2</sup> )	8.836 kr.	41 kr.	8.877 kr.
4-rums bolig (107.8 m <sup>2</sup> )	7.417 kr.	34 kr.	7.451 kr.

5-rums bolig (107.8 m<sup>2</sup>)    7.417 kr.    34 kr.    7.451 kr.

## 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 der opsættes troldekt, ligesom der kan etableres gipslofter, 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. Det betyder også, at hvis ikke badeværelserne kan etableres med tilstrækkelig loftshøjde, uden at man må grave dybere ned end soklen, kan badeværelset ikke etableres.

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

Der er ingen yderligere kommentarer.

## **Siden sidste ordinære afdelingsmøde**

På sidste års ordinære afdelingsmøde, der blev holdt den 9. maj 2025, blev der ikke vedtaget nogen forslag.