



# Forslagsmappe



**Ordinært afdelingsmøde**  
**10 Skovfaldet**  
27. maj 2026

## Forslag 1

### 1. Større projekter

Der sættes solceller på vores tage for at sænke elregning og forbedre energimærke – og ikke mindst for reducere vores CO2 udledning. Forslaget har været op for en del år siden og kunne da ikke vedtages pga. lovgivning / særlige forhold for almene boliger. Lovgivningen er siden ændret, og fra 2025 kan der søges støtte til anlægsudgifter via en pulje fra Energistyrelsen til etageejendomme, herunder almene boligafdelinger. Boligafdelingen kan vælge at købe anlægget eller at leje det for at slippe for etableringsomkostninger. AAB bedes undersøge udgifterne for hhv. køb og leje.

#### Bemærkning fra AAB

Opsætning af solceller på tagene vil kræve tekniske undersøgelser, myndighedsgodkendelser og en større investering, ligesom det skal vurderes, om husene arkitektonisk kan bære opsætning af solceller. Udgifterne kan påvirke huslejen, hvis projektet gennemføres. En eventuel besparelse på el vil afhænge af produktion, forbrug og aftaler om salg af overskudsstrøm. Det er vigtigt at sikre, at arbejdet udføres forsvarligt og i overensstemmelse med gældende regler. Afdelingsmødet kan beslutte at igangsætte en sådan screening. Screening koster ca. 40.000 kr.

Forslaget kan afholdes over driftsbudgettet, men kræver en huslejestigning alene i det kommende år. Herefter bortfalder udgiften. Huslejestigningen svarer samlet til 1,8% eller i gennemsnit 101 kr. om måneden.

Eksempler på ændring i månedlig husleje:

Boligtype	Nuværende husleje	Huslejeændring	Ny husleje
1-rums bolig (79.5 m <sup>2</sup> )	5.328 kr.	98 kr.	5.426 kr.
2-rums bolig (70.0 m <sup>2</sup> )	5.655 kr.	104 kr.	5.759 kr.
3-rums bolig (72.0 m <sup>2</sup> )	5.198 kr.	96 kr.	5.294 kr.
4-rums bolig (83.0 m <sup>2</sup> )	5.728 kr.	106 kr.	5.834 kr.
6-rums bolig (142.0 m <sup>2</sup> )	9.276 kr.	171 kr.	9.447 kr.

## Forslag 2

### 2. Drift

Afdelingen overgår til fælles afregning af el efter forbrugsregnskab. Det betyder:

- Afdelingen får grøn strøm leveret som en del af AAB's fælles indkøbsaftale for el til 6.000 lejemål med en stor mængderabat og en sikring mod store prisudsving. Den enkelte beboer fraskriver sig sit frie valg af el leverandør.
- Hver beboer betaler strøm aconto og får en årlig afregning af sit forbrug baseret på en bimåler i det enkelte lejemål. Der opkræves således et acontobeløb oveni huslejen, hvis forslaget vedtages, men din egen elregning bortfalder. Din samlede elregning vil være den samme eller lavere. El vil indgå i den forbrugsopgørelse, som beboerne for nuværende modtager på varme og vand.
- Strøm i kælder, trappeopgang, udendørsbelysning med videre afregnes

ikke længere som en del af det enkelte lejemål, men afregnes som en fællesudgift i afdelingen, via den almindelige huslejeopkrævning.

*Begrundelse: Den nuværende ordning, hvor el i fællesarealer afregnes af stuelejemålet for kælderens vedkommende og af første sal for trappeopgangen er ikke i overensstemmelse med regelgrundlaget. Derfor er afdelingen under alle omstændigheder nødt til at ændre sin elforsyning. Den foreslåede løsning er den billigste for beboerne og den med størst sikkerhed mod prisudsving.*

### **Bemærkning fra AAB**

Hvis forslaget vedtages, vil beboernes nuværende aftaler med diverse el-leverandører blive opsagt, og de vil overgå til at indbetale aconto til AAB – som med vand og varme.

Udgiften til selve omlægningen bliver på ca. kr. 90.000. Der skal samtidig indsættes beløb til målerudskiftning i afdelingens drifts- og vedligeholdelsesskema. Arbejdet vil i første omgang kunne finansieres af afdelingens opsparing, men vil nødvendiggøre en efterfølgende stigning i henlæggelsen til fremtidig vedligeholdelse.

Ud over stigningen i henlæggelsen vil der fremover fremgå en udgift til fælles el i afdelingens budget og regnskab. Denne udgift er ikke nem at vurdere, men i udgangspunktet regner vi med en årlig udgift på kr. 15.000. Denne vil kunne rettes i efterfølgende budgetter, når vi har noget faktisk at forholde os til.

Der vil også blive en lille stigning i det årlige administrationsbidrag på ca. kr. 1.000 til udarbejdelse af el-regnskab.

Hvis ikke forslaget vedtages, vil der i stedet blive installeret nye elmålere til forbruget på afdelingens fællesarealer. Det vil kræve både en udgift til oprettelse hos netselskabet og et løbende abonnement for måleren. Denne udgift vil blive større end med dette forslag. Bliver dette forslag forkastet, vil huslejen derfor stige med omkring det dobbelte.

De anførte huslejestigninger er eksklusiv acontobidrag til el og eksklusiv den enkelte beboers besparelse på sin private elregning.

Forslaget kan afholdes på vedligeholdelsesplanen, men kræver merhenlæggelse og dermed huslejestigning. Huslejestigningen svarer samlet til 1,2% eller i gennemsnit 70 kr. om måneden.

Eksempler på ændring i månedlig husleje:

Boligtype	Nuværende husleje	Huslejeændring	Ny husleje
1-rums bolig (79.5 m <sup>2</sup> )	5.328 kr.	66 kr.	5.394 kr.
2-rums bolig (70.0 m <sup>2</sup> )	5.655 kr.	70 kr.	5.725 kr.
3-rums bolig (72.0 m <sup>2</sup> )	5.198 kr.	64 kr.	5.262 kr.
4-rums bolig (83.0 m <sup>2</sup> )	5.728 kr.	70 kr.	5.798 kr.
6-rums bolig (142.0 m <sup>2</sup> )	9.276 kr.	114 kr.	9.390 kr.

har mellem haverne). Endvidere fjernes stikkende hæk mellem Roald Amundsens Vej 4 og 6.

*Begrundelse: Stikkende hække stikker og det er meget ubehageligt, ikke mindst når det afskårne skal samles sammen.*

#### **Bemærkning fra AAB**

Det er muligt at udskifte de eksisterende tjørnehække med navrhække samt fjerne den stikkende hæk mellem Roald Amundsens Vej 4 og 6, hvis forslaget godkendes på afdelingsmødet.

Arbejdet omfatter rydning og bortkørsel af eksisterende hække, supplering med muld samt levering og plantning af nye hækplanter.

Den samlede overslagspris udgør ca. 95.000 kr..

Udgiften kan i første omgang tages af afdelingens henlæggelser, men for at undgå at stille afdelingen ringere i fremtiden, skal den årlige henlæggelse hæves med kr. 9.500, så pengene er tilbage på kontoen, når der er behov for det!

Forslaget kan afholdes på vedligeholdelsesplanen, men kræver merhenlæggelse og dermed huslejestigning. Huslejestigningen svarer samlet til 0,4% eller i gennemsnit 23 kr. om måneden.

Eksempler på ændring i månedlig husleje:

Boligtype	Nuværende husleje	Huslejeændring	Ny husleje
1-rums bolig (79.5 m <sup>2</sup> )	5.328 kr.	23 kr.	5.351 kr.
2-rums bolig (70.0 m <sup>2</sup> )	5.655 kr.	25 kr.	5.680 kr.
3-rums bolig (72.0 m <sup>2</sup> )	5.198 kr.	23 kr.	5.221 kr.
4-rums bolig (83.0 m <sup>2</sup> )	5.728 kr.	25 kr.	5.753 kr.
6-rums bolig (142.0 m <sup>2</sup> )	9.276 kr.	41 kr.	9.317 kr.

#### **Forslag 4**

2. Drift

Der stilles forslag om aflåst hoveddør.

*Begrundelse: Indbrud mv. er for nemt hvis fælles fordør stå åben.*

#### **Bemærkning fra AAB**

Det kan godt lade sig gøre at holde hoveddøren aflåst.

I dette tilfælde er der tale om et dobbelthus med kun to beboere, hvilket gør løsningen enkel, da beboerne blot skal være enige om, at hoveddøren holdes låst.

Hoveddøren har desuden været aflåst ved de besøg, AAB har haft på adressen.

Det forudsætter dog, at hjemmepleje og andre med et sagligt behov for adgang fortsat kan komme ind, og at der i givet fald findes en hensigtsmæssig løsning herfor, hvis forslaget vedtages.

Der vurderes ikke at være behov for ændring af låsesystem eller ekstra udgifter, så længe den nuværende ordning fungerer i praksis mellem de to husstande.

Forslaget kræver derfor ikke særskilt behandling på afdelingsmødet, men kan håndteres ved fælles aftale mellem beboerne.

## **Forslag 5**

4. Råderet

Følgende tilladte forandringer uden godtgørelse medfører ikke merleje og skal reetableres ved fraflytning: Opsætning af terrasseoverdækning  
Placering: På havesiden, ikke synlig fra vej

*Begrundelse: Ingen begrundelse*

### **Bemærkning fra AAB**

Forslaget betyder, at beboere kan opsætte en terrasseoverdækning på havesiden. Overdækningen skal fjernes, når man flytter. Der gives ikke økonomisk compensation, og det påvirker ikke huslejen. Det er vigtigt, at overdækningen overholder gældende regler for byggeri og eventuelle kommunale bestemmelser. Afdelingsmødet har kompetence til at fastsætte, hvilke udendørs ændringer der er tilladt. Det er allerede nu tilladt at opføre en markise.

## **Forslag 6**

4. Råderet

Det skal være tilladt at installere en regnvandsbeholder.

*Begrundelse: Vi kan spare på vandregningen og det er bedre for haverne at blive vandet med regnvand.*

### **Bemærkning fra AAB**

Hvis det besluttes at tillade installation af regnvandsbeholdere, vil det give beboerne mulighed for at opsamle regnvand til havevanding. Det kan føre til en mindre besparelse på afdelingens samlede vandforbrug. Forslaget er foreneligt med reglerne, så længe installationen sker udendørs, og ikke ændrer bygningens konstruktion.

## **Forslag 7**

5. Ordensreglement

Der stilles forslag om, at det skal være forbudt at bruge ukrudtsbrænder med gas.

*Begrundelse: Brandfare*

### **Bemærkning fra AAB**

Et forbud mod brug af ukrudtsbrænder med gas på fællesarealer kan vedtages på afdelingsmødet, når det vedrører privat anvendelse på afdelingens udendørsarealer.

Der er ingen juridiske hindringer for forslaget. Et eventuelt forbud vil dog have praktiske konsekvenser, idet beboere fremover skal anvende alternative metoder til ukrudtsbekæmpelse, hvilket kan medføre øgede udgifter.

Det forudsætter tydelig information til beboerne for at sikre overholdelse.

### **Forslag 8**

5. Ordensreglement

Når afdelingen har havecontainer, skal det være tilladt at bruge havemaskiner indtil kl. 19 i weekenderne samt helligdage.

*Begrundelse: Når vi har havecontainer i afdelingen, er det ofte på helligdage og weekender, hvor vi må bruge havemaskiner indtil kl 14.*

#### **Bemærkning fra AAB**

AAB har ingen bemærkninger til forslaget. Der er ingen økonomiske konsekvenser, og forslaget kan gennemføres, hvis det indarbejdes i afdelingens husorden eller ordensreglement.

### **Forslag 9**

6. Øvrige forslag

Røgfrit miljø

*Begrundelse: Lugtgener fra etage til eatage*

#### **Bemærkning fra AAB**

Der kan fint stemmes om forslaget i nuværende form.

Som forslaget er formuleret, vil røgfriheden omfatte alle områder i afdelingen, herunder haver, altaner samt inden- og udendørs fællesarealer.

Såfremt forslaget vedtages, vil det blive implementeret efter afdelingsmødet så hurtigt som muligt.

Røgfriheden vil kun gælde nye indflyttere, der underskriver en kontrakt efter en given dato.

### **Forslag 10**

6. Øvrige forslag

Bestyrelsen kan bestå af 5 personer.

*Begrundelse: Hvis der er 5 personer i bestyrelsen, er afdelingen ikke så påvirket af "sårbarhed" ved udmelding af bestyrelsen. Der kan evt. oprettes et festudvalg bestående af de 2 bestyrelsesmedlemmer*

#### **Bemærkning fra AAB**

Forslaget kan fint stilles i den nuværende form.



## Siden sidste ordinære afdelingsmøde

På sidste års ordinære afdelingsmøde, der blev holdt den 12. maj 2025, blev der vedtaget i alt 6 forslag. Nedenfor kan du se, hvordan de siden er blevet ført ud i livet.

Afdelingsbestyrelsen stiller forslag om, at der etableres rottespærrer i vores kloakker.	<b>Udført</b>
Der stilles forslag om, isolering mellem stuelejemål og 1. sals lejemål. Så støjniveauet kan mindskes.	<b>Udført</b>
Der stilles forslag om at få lavet et beslutningsgrundlag inkl. beregning af huslejekonsekvenser til et kommende afdelingsmøde om at få dørtelefoner installeret.	<b>Under implementering</b>
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 f	<b>Udført</b>
Afdelingsbestyrelsen i afdeling 10 vil gerne fremsætte forslag om, ordningen vedrørende kollektiv råderet på køkken og bad indføres i afdelingens råderetskatalog. Vi stiller forslaget nu, da vi har forstået, at det kræver en del forberedelse i administrationen.	<b>Afventer beslutning på kommende afdelingsmøde</b>
Jeg vil gerne foreslå, at lejlighederne i afd.10, Skovfaldet fremadrettet, dvs ved fraflytning, overgår til at blive ikke-rygerboliger. Det vil naturligvis ikke berøre afdelingens nuværende beboere, som er rygere.	<b>Udført</b>