



Forslagsmappe



Ordinært afdelingsmøde
11 Riisvangen I
30. maj 2026

Forslag 1

4. Råderet

Afdelingsbestyrelsen stiller forslag om at indføre kollektiv råderet på køkken og bad.

I forslaget om at indføre kollektiv råderet i forhold til renovering af køkken og bad er der taget udgangspunkt i 7 årlige køkkener og 5 badeværelser. Ud af de henholdsvis 7 køkkener og 5 badeværelser vil 2 køkken og 1 badeværelse være til fraflytninger.

→ Se bilag

Begrundelse: Det er billigere for afdelingen at gøre brug af råderet, da beboerne som benytter råderetten selv er medfinansierende. Lige nu vil afdelingen skulle afholde de fulde udgifter, når det er nødvendigt at renovere et køkken eller et badeværelse.

Bemærkning fra AAB

Hvis afdelingen vælger at genetablere muligheden for modernisering af køkkener og badeværelser gennem råderetten, vil det betyde, at beboere kan ansøge om at få et nyt og mere tidssvarende badeværelse. Arbejdet kan finansieres delvist via afdelingens vedligeholdelsesmidler og delvist gennem et fælles lån, hvor beboeren betaler sin andel over huslejen i 15 år til køkken og 20 år til bad. Afdelingens andel er indarbejdet i budgettet for 2027. Forslaget kan behandles på afdelingsmødet, da det vedrører indførelse og omfang af kollektiv råderet.

Udgiften til forslaget kan afholdes på vedligeholdelsesplanen uden huslejekonsekvens..

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.

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 professionelle håndværkere - inddrag gerne servicecentret.

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.

Forslag 3

3.
Vedligeholdelsesreglement

Brug af vedligeholdelseskonto til at male køkkeninventar. Det indføres i afdelingens vedligeholdelsesreglement, at det bliver muligt for beboere at anvende boligens vedligeholdelseskonto til maling af køkkenlåger og øvrigt køkkeninventar. Eventuelle ønsker til farvekoder skrives ind i forslaget. Det forventes at forslaget kan indeholdes i det nuværende niveau for henlæggelse til B-ordningen, så det får ingen huslejekonsekvens.

Begrundelse: Som et led i AAB's bæredygtighedsstrategi foreslås det at udvide mulighederne for at vedligeholde køkkenet inden for den eksisterende vedligeholdelsesordning. Mange køkkener er fortsat funktionsdygtige, men fremstår slidte, og en totaludskiftning er ikke altid nødvendig. Forslaget skal give beboerne mulighed for at vedligeholde og forny køkkenets udtryk på en enkel og økonomisk hensigtsmæssig måde med de allerede gældende regler.

Bemærkning fra AAB

Det er muligt at bruge boligens vedligeholdelseskonto til maling af køkkenlåger og andet fast inventar i køkkenet. Dette regnes som indvendig vedligeholdelse, og udgifterne dækkes af den enkelte lejers vedligeholdelseskonto. Farvevalg kan præciseres i reglementet, hvis afdelingen ønsker det. Forslaget har ingen væsentlige økonomiske eller praktiske konsekvenser for afdelingen, da det blot udvider mulighederne for vedligeholdelse med de eksisterende midler, der for nuværende vurderes at være tilstrækkelige.

Forslag 4

4. Råderet

Afdelingsbestyrelsen stiller forslag om, at der godkendes et nyt selvstændigt vedligeholdelsesreglement og et nyt selvstændigt råderetskatalog for afdeling 11, Riisvangen I.

Tidligere har regler om almindelig vedligeholdelse og råderet været samlet i ét dokument. Med forslaget opdeles reglerne i to selvstændige dokumenter for at skabe et bedre overblik og større gennemsigtighed for beboerne.

Vedligeholdelsesreglementet beskriver boligens standard samt reglerne for den løbende vedligeholdelse af boligen og udearealerne. Råderetskataloget beskriver rammerne for råderetten i afdelingen, herunder hvilke forbedringer og forandringer der kan udføres i og udenfor boligen, samt hvilke betingelser der gælder.

Forslaget indebærer overordnet:

- en tydeligere opdeling mellem vedligeholdelse og råderet
- præcisering af eksisterende regler og praksis
- tydeligere beskrivelser af godtgørelse, merleje og reetableringspligt
- større fokus på hensynet til afdelingens arkitektoniske helhed og samlede udtryk.

Der er som udgangspunkt ikke tale om en generel udvidelse af råderetten, men primært om en præcisering og modernisering af de eksisterende regler. Som en del af forslaget indarbejdes der blandt andet beskrivelser af afdelingens særlige arkitektoniske karakter og retningslinjer for, hvordan ændringer og vedligeholdelse skal tage hensyn til bebyggelsens samlede udtryk.

Derudover foreslås enkelte præciseringer af eksisterende råderetsmuligheder, herunder:

- regler vedrørende vinterhaver, udestuer og vindfang
- placering og udførelse af carporte og murede garager
- regler for havemure og hegn
- præcisering af vedligeholdelsesansvar og merleje

Der er vedhæftet et notat med overblik over forslag til konkrete ændringer. Derudover er der vedhæftet udkast til nyt vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog.

→ Se bilag

Begrundelse: Baggrunden for forslagene er ønsket om:

- at gøre reglerne lettere at forstå og administrere
- at skabe større ensartethed i afdelingen
- at bevare Riisvangen l's særlige arkitektoniske karakter og helhed
- at sikre tydelige rammer for fremtidige ændringer i boliger og haver.

Bemærkning fra AAB

Opdelingen af vedligeholdelsesreglementet og råderetskataloget vil give beboerne et bedre overblik over regler, ansvar og muligheder i afdelingen. Forslaget indebærer ikke en udvidelse af råderetten, men en tydeligere og mere systematisk beskrivelse af reglerne for vedligeholdelse, råderet, godtgørelse, merleje og reetablering. Derudover er der indarbejdet forslag til præciseringer og ændringer, som AAB ikke har bemærkninger til, men som blandt andet understøtter hensynet til afdelingens arkitektoniske helhed og sikre mere ensartede rammer for ændringer i boliger og udearealer.

Forslaget har ingen væsentlige økonomiske konsekvenser for afdelingen. Forslaget kan behandles og vedtages på afdelingsmødet.

Forslag 5

2. Drift

Udskiftning af slidte, men funktionsdygtige køkkendele som turnusarbejde. Afdelingen kan på forespørgsel fra beboeren udskifte slidte, men fortsat funktionsdygtige køkkendele som turnusarbejde. Dette omfatter låger/fronter, greb og bordplade, når følgende kriterier er opfyldt:

- Køkkendelene er minimum [10 år] gamle (forslag – kan ændres) og
- Køkkendelene efter driftens vurdering fremstår tydeligt slidte

Begrundelse: Formålet med forslaget er at give mulighed for mere fleksible og tidssvarende løsninger ved fornyelse og vedligeholdelse af køkkener og dermed at forlænge levetiden på køkkenerne og begrænse ressourceforbruget på køkkenudskiftninger. Mange køkkener er fortsat funktionsdygtige, men kan være præget af slid på enkelte dele, hvor en totaludskiftning af hele køkkenet ikke altid er nødvendig eller hensigtsmæssig.

Forslaget skal give afdelingen bedre mulighed for at:

- at sikre funktionsdygtige køkkener,
- at reducere fremtidige vedligeholdelsesudgifter,
- og at give beboerne mere tidssvarende og sammenhængende løsninger uden krav om totaludskiftning af køkkenet.

Bemærkning fra AAB

Hvis forslaget vedtages, kan afdelingen udskifte slidte, men stadig brugbare dele af køkkener, såsom låger, greb og bordplader, som et turnusarbejde. Dette vil ske efter beboerens ønske og en vurdering fra driften. Udgiften til arbejdet vil blive en fast post i afdelingens vedligeholdelsesplan og indgå i det samlede budget. Ordningen vil kunne forlænge køkkenernes levetid fra 20 til 25 år og mindske behovet for totaludskiftning. Forslaget er foreneligt med gældende regler og kan behandles på afdelingsmødet.

Hvis køkkenernes levetid forlænges til 25 år, sparer afdelingen 81.000 kr. på udskiftning. Denne besparelse anvendes til en turnusordning for køkkener.

Ved vedtagelse af kollektiv råderet vil forslaget ikke medføre huslejestigning. Hvis kollektiv råderet ikke vedtages, skal der derimod henlægges yderligere 81.000 kr., svarende til en huslejestigning på 0,7 %.

Forslaget kan afholdes på vedligeholdelsesplanen, men kræver merhenlæggelse og dermed huslejestigning. Huslejestigningen svarer samlet til 0,7% eller i gennemsnit 46 kr. om måneden.

Eksempler på ændring i månedlig husleje:

Boligtype	Nuværende husleje	Huslejeændring	Ny husleje
2-rums bolig (112.8 m ²)	7.036 kr.	51 kr.	7.087 kr.
3-rums bolig (93.0 m ²)	6.434 kr.	46 kr.	6.480 kr.
4-rums bolig (93.0 m ²)	6.434 kr.	46 kr.	6.480 kr.
5-rums bolig (93.0 m ²)	6.434 kr.	46 kr.	6.480 kr.

Forslag 6

6. Øvrige forslag

Jeg foreslår, at afdelingsbestyrelsen undersøger mulighederne for at beboerne kan få meget billig internet igennem bolignet.dk

Begrundelse: Bolignet tilbyder den populære 1000/1000Mb forbindelse til kun kr. 89/måned. Langt de fleste kommercielle udbydere tager kr. 300-400/måned.

Bemærkning fra AAB

Afdelingens boliger er i forvejen dækket af fibernet fra Fibia og af kobberbaseret coaxnet fra Vios. Ingen beboere er tvunget til at indgå aftale med nogen af leverandørerne, men det er muligt at købe tv eller internet fra en række forskellige leverandører over begge anlæg.

Bolignet.dk oplyser, at de ikke pt. leverer i området, men at de på et tidspunkt vil levere på Fibias net.

Der kan ikke indgås en kollektiv aftale med Bolignet.dk, da det vil kræve, at alle beboere tvinges til at aftage deres produkt, eller alternativt at de beboere, der ikke aftager produkter, vil få en huslejestigning for at betale for prisnedsættelsen for dem, der faktisk køber internet hos Bolignet.dk.

Den præcise huslejestigning vil afhænge af Bolignet.dk's priser og af, hvor mange beboere der tilslutter sig løsningen. Den kan derfor ikke vurderes på nuværende tidspunkt.

Det kan således ikke besluttes at etablere ordningen, men blot at der skal ske en undersøgelse, der afdækker ovennævnte.

Siden sidste ordinære afdelingsmøde

På sidste års ordinære afdelingsmøde, der blev holdt den 4. maj 2025, blev der vedtaget i alt 2 forslag. Nedenfor kan du se, hvordan de siden er blevet ført ud i livet.

I forbindelse med renovering af gulv i stueetage skal det være muligt at etablere gulvvarme.	Udført
Afdelingsbestyrelsen stiller forslag om, at der bliver muligt at få installeret ladestandere på egen parkeringsplads. Det medfører, at der skal justering af vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog. Vedligeholdelsesreglement Det forslås at følgende justering indarbejdes i vedligeholdelsesregle	Udført