



# Forslagsmappe



**Ordinært afdelingsmøde**  
**01 Villabyen Skovbakken**  
29. maj 2026

## Forslag 1

### 2. Drift

Der stilles forslag om fremtidssikring - se vedhæftet bilag.

→ Se bilag

#### Bemærkning fra AAB

Forslaget vedrører fremtidssikring af afdelingens opsparing til fremtidige, planlagte vedligeholdelsesprojekter. Forslaget skal sikre en jævn huslejeudvikling over tid, så vi undgår år med meget store stigninger. 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 |
|--------------------------------------|-------------------|----------------|------------|
| 2-rums bolig (76.0 m <sup>2</sup> )  | 5.087 kr.         | kr.            | 5.087 kr.  |
| 3-rums bolig (107.0 m <sup>2</sup> ) | 6.580 kr.         | kr.            | 6.580 kr.  |
| 4-rums bolig (107.0 m <sup>2</sup> ) | 6.580 kr.         | kr.            | 6.580 kr.  |
| 5-rums bolig (142.0 m <sup>2</sup> ) | 9.051 kr.         | kr.            | 9.051 kr.  |

## Forslag 2

### 3.

#### Vedligeholdelsesreglement

Kældre i villaer er 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.

Det må du gerne i kælderen:

- Male vægge og lofter med diffusionsåben maling eller kalk (maling der kan "ånde")
- Male træværk med almindelig indendørs maling
- Sætte troldekt- eller gipslofter op (hvis det er lavet korrekt)
- Sætte skamolplader på vægge
- Lægge fliser/klinker eller behandle gulvet med epoxy (hvis det er gjort rigtigt)
- Behandle betongulv med støvbinder
- Lave badeværelse – kun hvis alle regler overholdes (tilladelse, ventilation osv.)

Det må du ikke i kælderen:

- Bruge kælderen som beboelse
- Lægge almindelige gulve (fx trægulv/laminat)
- Sætte tapet op
- Beklæde vægge eller lofter (ud over det tilladte ovenfor)
- Selv fjerne asbest (det skal fagfolk gøre)

Det skal du være opmærksom på:

- Kælderen er ofte rå og kan være fugtig
- Der kan komme revner, salt og afskalning – det er normalt
- Ved større skader: kontakt servicecentret
- Badeværelse kræver:
- Tilladelse i nogle tilfælde
- God ventilation
- Korrekt vådrumssikring
- Nok loftshøjde

*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**

4. Råderet

Jeg foreslår at: Man muliggør, at fraflytter og indflytter laver aftale om overdragelse af eks.vis drivhuse, skure os!v. til indflytter .

*Begrundelse: Synes det er tude tosset og ikke særlig bæredygtigt , at alt "inventar" i haverne , skal fjernes af fraflytter ( de ting der er etableret efter 2018), hvis det er f.eks drivhuse af en vis kvalitet.*

### **Bemærkning fra AAB**

I råderetskataloget for afd. 1 er redskabsskure defineret som forbedringer uden for boligen uden reetableringspligt og overtages derfor automatisk af den næste lejer som en del af det lejede.

Forslaget om overdragelse er derfor ikke relevant for skure.

Drivhuse er derimod defineret som forandringer med reetableringspligt og betragtes som lejers eget inventar. Det er dog muligt administrativt, at fraflytter og indflytter indgår en privat aftale om overdragelse af drivhus via en skriftlig overdragelseserklæring, hvor boligorganisationen fraskriver sig ansvar og ikke yder godtgørelse.

En tilsvarende praksis fremgår allerede af råderetskataloget i relation til ladestationer.

## Siden sidste ordinære afdelingsmøde

På sidste års ordinære afdelingsmøde, der blev holdt den 23. maj 2025, blev der vedtaget i alt 2 forslag. Nedenfor kan du se, hvordan de siden er blevet ført ud i livet.

Terrassedør udgang Forslag til behandling på afdelingsmøde d. 23.05.2025- afd 01 Villabyen. Der stilles forslag om, at etablering af terrassedør og terrasse via den kollektive råderet kan finansieres via lån, som betales tilbage over huslejen. Forslaget begrundes med at man ved akut opstået behov k

*Afdelingsbestyrelsen arbejder videre med Søren om et forslag til at alle boliger får etableret terrassedør finansieret via afdelingens vedligeholdelsesplan. Forslag fremsættes til næste afdelingsmøde...*

**Kan ikke udføres (se bemærkning)**

At fremtidige afdelingsmøder afholdes på hverdage, ikke fredag.

**Udført**