



Forslagsmappe



Ordinært afdelingsmøde
10 Skovfaldet
12. maj 2025 19:30

Forslag 1

2. Drift

Afdelingsbestyrelsen stiller forslag om, at der etableres rottespærrer i vores kloakker.

Begrundelse: I takt med at der i perioder kommer mere nedbør, kan der være en større risiko for at rotter i kloaksystem kommer op i vandlåse/ toiletter. Det kan som oftest undgås med rottespærrer i kloakken

Bemærkning fra AAB

Det er en rigtig god ide.

Tilbuddet er på 30.000 kr. engangsudgift- alle huse og service pr. år er 5.000kr - alle huse

Forslaget kan afholdes på vedligeholdelsesplanen, men kræver merhenlæggelse og dermed huslejestigning. Huslejestigningen svarer samlet til 0,5% eller i gennemsnit 25 kr. om måneden.

Eksempler på ændring i månedlig husleje:

| Boligtype | Nuværende husleje | Huslejeændring | Ny husleje |
|--------------------------------------|-------------------|----------------|------------|
| 1-rums bolig (79.5 m ²) | 5.160 kr. | 23 kr. | 5.183 kr. |
| 2-rums bolig (70.0 m ²) | 5.477 kr. | 25 kr. | 5.502 kr. |
| 3-rums bolig (72.0 m ²) | 5.034 kr. | 23 kr. | 5.057 kr. |
| 4-rums bolig (83.0 m ²) | 5.548 kr. | 25 kr. | 5.573 kr. |
| 6-rums bolig (142.0 m ²) | 8.984 kr. | 41 kr. | 9.025 kr. |

Forslag 2

2. Drift

Der stilles forslag om, isolering mellem stuelejemål og 1. sals lejemål. Så støjniveauet kan mindskes.

Begrundelse: Det er så lydt at man dårligt kan være i sin bolig når naboen er hjemme. Dette til trods for almindelig livsførelse hos naboen.

Bemærkning fra AAB

Inden etablering af støjdæmpning kan sættes i værk, skal de faktiske forhold i bygningen vurderes og der skal udarbejdes et forslag til afhjælpning af støjen. Bygningen har et træbjælkelag med lerindskud. Forslaget vil efter al sandsynlighed munde ud i flere forskellige forslag til forbedring af lydisoleringen med forskellig effekt og økonomi. Den sandsynlige løsning vil være et nyt, tungt, nedsænket loft monteret på lydbøjler i stueetagen, evt. suppleret med et nyt gulv på førstesalen lagt

på en trinlydsdæmpende plade. Hvis forslaget vedtages vil Projektafdelingen i samråd med teknisk rådgiver vurdere mulige løsninger og deres økonomi.

Forslag 3

2. Drift

Der stilles forslag om at få lavet et beslutningsgrundlag inkl. beregning af huslejekonsekvenser til et kommende afdelingsmøde om at få dørtelefoner installeret.

Begrundelse: Vores fordør står konstant ulåst.

Bemærkning fra AAB

Hvis forslaget vedtages, vil der blive udarbejdet et konkret forslag inkl. et budget med huslejekonsekvenser, som vil blive behandlet på et kommende, eventuelt ekstraordinært, afdelingsmøde.

Forslag 4

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

Afdelingen har efter almenlejeloven forpligtelsen til at vedligeholde kældrene. Dette kan bl.a. ske ved brug af lejermålets 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 5

4. Råderet

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.

Bemærkning fra AAB

Afdelingsmødet kan træffe beslutning om, at bestyrelsen i samarbejde med AAB arbejder videre med et beslutningsoplæg om kollektiv råderet. Så kan afdelingen tage endeligt stilling til modellen på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Forslag 6

4. Råderet

Det foreslås, at der sker en udspecificering af, hvad vi månedligt betaler til råderet, så det fremgår, hvornår lånene er afviklet og hvilke lån, det drejer sig om, f.eks. køkken og bad.

Bemærkning fra AAB

Der kan ikke stemmes om forslaget. Forslaget er ganske forståeligt, men problemet er at AAB's IT-system ikke kan tilfredsstille forslagsstillerens krav. Vi har flere gange og vil fortsat fremsætte ønske om denne mulighed over for vores leverandør, men vi er afhængige af at de finder en teknisk løsning på det.

Forslag 7

5. Ordensreglement

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.

Begrundelse: Husene i afd.10 er over 80 år gamle og ikke isolerede efter moderne standard,således at røg bevæger sig frit gennem

hulmure, rørgennemføringer, lampesteder o.l. og kan derved ikke undgå at være til gene for ikke-rygende beboere. Isolering som fx fugning er ret kostbart og kan ikke betales over vedligeholdelseskontoen.

Bemærkning fra AAB

Det skal bemærkes at bygning 10-12 allerede er røgfri inde i boligerne.

Forslaget kan godt stilles i sin nuværende form, og vil så omfatte hele afdelingen. Der bør tages eksplicit stilling til, om der må ryges i haver og på altaner, idet røg herfra kan vandre ind ad nabovinduer og senere.