



Forslagsmappe



Ordinært afdelingsmøde
01 Villabyen Skovbakken
23. maj 2025 18:00

Forslag 1

2. Drift

At forbedrende tiltag på kældre ifht. kældrenes tilstand bliver en individuel sag for den enkelte beboer og dennes ønske herom. Ønsker den enkelte udført

forbedringer evt. på baggrund af igangsat tilstandsgennemgang, skal dette ske via aftale med den enkelte og derved også husleje stigning for den enkelte. De beboere som IKKE ønsker udført forbedrende tiltag og derved huslejestigning skal kunne fravælge involvering.

Bemærkning fra AAB

Vedligeholdelse af kælderen er et afdelingsanliggende, som ikke efter almenlejeloven kan overdrages til den enkelte beboer. Vurderes det i den kommende rapport, at der skal iværksættes tiltag for at sikre afdelingens boliger, vil det skulle besluttes og finansieres i fællesskab på et afdelingsmøde.

Afdelingen har ansvar for samtlige boliger i afdelingen. Derfor kan man ikke lade udgiften til evt. kælderrenovering af et givet hus betale alene af denne beboer. Alle udgifter til udbedring skal fordeles mellem alle boliger.

Man kan principielt godt ved at stemme for forslaget give den enkelte beboer mulighed for at sige nej til en eventuel renovering af kælderen, men det har altså ikke konsekvenser for den pågældendes husleje.

Afdelingsmødet skal være opmærksom på, at hvis man på denne måde udskyder en renovering til et senere tidspunkt, kan det betyde en merudgift for afdelingen, som således også bliver fordelt mellem alle lejermål.

Forslag 2

2. Drift

At forbedrende tiltag på kældre ifht, radonundersøgelser bliver en individuel sag for den enkelte beboer og dennes ønske herom. Ønsker den enkelte udført

forbedringer evt. på baggrund af igangsat radonmåling skal dette ske via aftale med den enkelte og derved også huslejestigning for den enkelte. De beboere som IKKE ønsker udført forbedrende tiltag og derved huslejestigning skal kunne fravælge involvering.

Bemærkning fra AAB

De tiltag i kælderen, som anbefales i rapporten om radonsikring, vil højst sandsynligt være tiltag som efterfølgende skal stemmes hjem på et afdelingsmøde.

Afdelingen har ansvar for samtlige boliger i afdelingen. Derfor kan man ikke lade udgiften til evt. radonrenovering af et givet hus betale alene af denne beboer. Alle udgifter til radonudbedring skal fordeles mellem alle boliger.

Man kan principielt godt ved at stemme for forslaget give den enkelte beboer mulighed for at sige nej til en eventuel radonudbedring, men det har altså ikke konsekvenser for den pågældendes husleje.

Afdelingsmødet skal være opmærksom på, at hvis man på denne måde udskyder en radonreovering til et senere tidspunkt, kan det betyde en merudgift for afdelingen, som således bliver fordelt mellem alle lejermål.

Forslag 3

2. Drift

At alle sager ifbm. for nyt køkken og bad etc. ikke kan gennemføres uden involvering af fagligt kompetente eksterne rådgivere. Disse rådgivere skal sikre beskrivelse af arbejdets omfang, indhentning af tilbud, kvalitet, økonomiske rammer, opfølgning på økonomi, tidsplaner, tilsyn og ikke mindst mangelgennemgang og afleveringsforretning inden betaling af entreprenører.

Bemærkning fra AAB

Afdelingen kan godt beslutte at tilknytte en ekstern rådgiver på alle kollektive råderetssager for at sikre en ekstern, faglig kvalitetssikring af processen.

Der kan ikke kræves tilknyttet rådgiver til individuelle råderetssager, hvor der alene stilles de generelle krav, der følger af almenlejelovens § 39, stk. 2, og hvor lovens § 4 udelukker, at afdelingsmødet kan stille andre krav.

Ud fra de beskrevne opgaver anslås det, at en ekstern rådgiver vil koste ca. 30.000 kr. pr. køkken/bad. Afdelingen har i sin beslutning om indførelse af kollektiv råderet forudsat i gennemsnit fem årlige råderetssager i afdelingen.

Forslaget kan afholdes over driftsbudgettet, men kræver huslejeændring. Huslejestigningen svarer samlet til 1,9% eller i gennemsnit 123 kr. om måneden.

Eksempler på ændring i månedlig husleje:

Boligtype	Nuværende husleje	Huslejeændring	Ny husleje
2-rums bolig (76.0 m ²)	5.038 kr.	95 kr.	5.133 kr.
3-rums bolig (107.0 m ²)	6.516 kr.	123 kr.	6.639 kr.
4-rums bolig (107.0 m ²)	6.516 kr.	123 kr.	6.639 kr.
5-rums bolig (142.0 m ²)	8.963 kr.	170 kr.	9.133 kr.

Forslag 4

2. Drift

At alle sager ifbm. lejemålsoverdragelser og evt. tilhørende renoveringer/udbedringer etc. ikke kan gennemføres uden involvering af fagligt kompetente eksterne rådgivere. Disse rådgivere skal sikre beskrivelse af arbejdets omfang, kvalitet, økonomiske rammer, opfølgning på økonomi, tidsplaner, tilsyn og ikke mindst sikre mangel gennemgang og afleveringsforretning inden betaling af entreprenører.

Bemærkning fra AAB

Afdelingen kan godt beslutte at tilknytte en ekstern rådgiver på alle fraflytninger for at sikre en ekstern, faglig kvalitetssikring af processen.

Ud fra de beskrevne opgaver anslås det, at en ekstern rådgiver vil koste ca. 25.000 kr. pr. fraflytning. Der har de sidste tre år været i gennemsnit fem årlige flytninger i afdelingen.

Forslaget kan afholdes over driftsbudgettet, men kræver huslejeændring. Huslejestigningen svarer samlet til 1,6% eller i gennemsnit 103 kr. om måneden.

Eksempler på ændring i månedlig husleje:

Boligtype	Nuværende husleje	Huslejeændring	Ny husleje
2-rums bolig (76.0 m ²)	5.038 kr.	79 kr.	5.117 kr.
3-rums bolig (107.0 m ²)	6.516 kr.	103 kr.	6.619 kr.
4-rums bolig (107.0 m ²)	6.516 kr.	103 kr.	6.619 kr.
5-rums bolig (142.0 m ²)	8.963 kr.	141 kr.	9.104 kr.

Forslag 5

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/cement 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/cement 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 6

4. Råderet

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 kan få brug for udgang via haven. Det betyder, at man kan komme ud uden hjælp. Skulle man gud forbyde det, blive kørestolsbruger, er hoveddøren ikke egnet, da den er for smal til at komme ud gennem.

Derfor dette forslag. Det vil være, rart om man ikke var tvunget til at flytte pga. økonomi, som det er nu med egen betaling vil det være en stor økonomisk byrde for de fleste,

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 7

6. Øvrige forslag

At fremtidige afdelingsmøder afholdes på hverdage, ikke fredag.

Bemærkning fra AAB

Afdelingsmødet beslutning må anses som en henstilling til afdelingsbestyrelsen for planlægning af næste års møde.