



Forslagsmappe



Ordinært afdelingsmøde
12 Riisvangen II
19. maj 2026

Forslag 1

4. Råderet

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at der sendes et forslag om at få indført kollektiv råderet i afdeling 12 til urafstemning.

I forslaget om at indføre kollektiv råderet i forhold til renovering af køkken og bad er der taget udgangspunkt i 5 årlige køkkener og 4 badeværelser. Ud af de henholdsvis 5 køkkener og 4 badeværelser vil 1 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

I budgettet for 2027 er der indarbejdet tallene for kollektiv råderet og det har betydet at der er fjernet for 33 millioner kr. lån.

Hvis afdelingen stemmer for kollektiv råderet, er der således ingen huslejeændring, hverken stigning eller fald.

Hvis afdelingen derimod stemmer imod kollektiv råderet, vil det betyde at henlæggelserne skal hæves med 470.000 kr. årligt, svarende til en huslejestigning på ca. 5,6%.

Eksempler på ændring i månedlig husleje ved forkastelse af forslaget:

Boligtype	Nuværende husleje	Huslejeændring	Ny husleje
3-rums bolig (85.0 m ²)	5.856 kr.	328 kr.	6.184 kr.
4-rums bolig (85.0 m ²)	5.856 kr.	328 kr.	6.184 kr.
5-rums bolig (102.6 m ²)	6.780 kr.	379 kr.	7.159 kr.
6-rums bolig (135.4 m ²)	8.948 kr.	501 kr.	9.449 kr.

Det er afdelingsmødet, der efter vedtægternes § 17, stk. 4 træffer beslutning om, hvorvidt beslutningen om et forslag skal træffes ved urafstemning. En urafstemning sikrer, at alle beboere har mulighed for at stemme – ikke kun dem, der kan møder op på afdelingsmødet.

Bemærk, at forslaget drejer sig om at gennemføre en urafstemning. Afdelingsmødet kan således ikke tage stilling for eller imod selve forslaget, men alene til, om man vil gennemføre en urafstemning om det eller ej.

Forslag 2

3.

Vedligeholdelsesreglement

Afdelingsbestyrelsen stiller forslag om, at der godkendes nyt selvstændigt vedligeholdelsesreglement og selvstændigt råderetskatalog.

Tidligere var regler om almindelig vedligeholdelse og rammerne for råderetten samlet i ét dokument. Opdelingen skal bidrage til at skabe et bedre overblik og mere gennemsigtighed for beboerne.

Vedligeholdelsesreglementet beskriver boligens standard og krav til den løbende vedligeholdelse. Vedligeholdelsesreglementet er flyttet over i AAB's nyeste skablon. Råderetskataloget beskriver rammerne for råderetten i afdelingen.

Overordnet ændring – hvad er lavet om?

- Afsnit om råderet er flyttet ud af vedligeholdelsesreglementet.
- Samme muligheder findes fortsat, men de er nu samlet og mere detaljeret beskrevet i råderetskataloget.
- Vedligeholdelsesreglementet er blevet kortere og mere principielt samt opsat i ny skabelon, med fokus på ansvar for vedligehold.

Der er med opdelingen af det nuværende samlede vedligeholdelsesreglement og råderetskatalog primært tale om præcisering og strukturering, men der er ikke tale om en udvidelse af råderetten, men om et bedre overblik og mere tydelige rammer. Det betyder, at det nye råderetskatalog er:

- med tydelige angivelse af økonomi (godtgørelse, merleje eller egenbetaling)
- med klare og mere systematisk beskrivelse af mulighed for overdragelse eller krav om reetablering.

Der er vedlagt bilag med det nuværende råderetskatalog, hvor det under særlige bestemmelser for afdeling 12 er markeret:

- Med gråt hvad der er flyttet til nyt råderetskatalog
- Med gult hvad der er flyttet til nyt vedligeholdelsesreglement.

→ Se bilag

Bemærkning fra AAB

Opdelingen af vedligeholdelsesreglementet og råderetskataloget vil give beboerne et bedre overblik over regler og muligheder. Der sker ingen udvidelse af rettigheder, men en tydeligere og mere systematisk beskrivelse af, hvem der har ansvar for hvilke arbejder, samt hvordan økonomi og eventuel reetablering håndteres. Praktisk betyder det, at beboerne lettere kan finde oplysninger om vedligeholdelse og råderet, og at der er klare rammer for godtgørelse, merleje og egenbetaling. Ændringen har ingen væsentlige økonomiske konsekvenser for afdelingen, da indholdet ikke udvides, men præciseres og struktureres. Forslaget kan behandles og vedtages på afdelingsmødet.

Forslag 3

3.
Vedligeholdelsesreglement

Bestyrelsen stiller forslag del udskiftning af køkkener.
Brug af vedligeholdelses konto til at male fronter og låger. Det indføres i Vedligeholdelsesreglementet at det er tilladt at male køkkenlåger.

*Begrundelse: Beboeren kan selv vælge farver.
Beboeren skal have mulighed for at forny køkkenets udtryk på en enkel og økonomisk måde.*

Bemærkning fra AAB

Vedtagelse af forslaget vil gøre, at man kan forlænge levetiden på køkkenerne i afdelingen. Det vil være en god idé at bestemme nogle farvekoder, som kan bruges i køkkenet.

Forslag 4

3.
Vedligeholdelsesreglement

Det foreslås, at der etableres indvendig isolering af stuens ydervægge, som et samlet projekt for hele afdelingen.

Begrundelse: De to sidste fyrings vintre har jeg haft stor gavn af et forsøg med opsatte isoleringsplader. Varmeforbruget er blevet halveret fra de to radiatorer i stuen. Der bruges højisolerende Kooltherm K17, 3 cm plader af isolering, dampspærre og gipsplade. Pris 4.000 kr. for stue i 85 m² hus.

Bemærkning fra AAB

Man kan ikke efterisolere huset indvendigt med Kooltherm eller lignende diffusionstætte isoleringsplader, fordi de kan spærre fugt inde i murværket. Det øger risikoen for skjult kondens og skimmelsvamp, især i ældre huse med hulmur og faste bindere, hvor fugtforholdene er vanskelige at kontrollere. Der kan højst sandsynligt foretages efterisolering af hulmurene, som har et hulrum på 6 cm. Hvis forslaget vedtages, vil projektafdelingen sammen med en rådgiver vurdere muligheden for hulmursisolering og indhente tilbud på arbejdet. Det vil skønsmæssigt beløbe sig til 4.600.000 kr.

Den økonomiske konsekvens af forslaget, er beregnet på baggrund af fuld lånefinansiering af hulmursisolering.

Forslaget kræver låneoptag og dermed huslejestigning. Forslaget vil samlet koste afdelingen 4.600.000 kr., svarende til en årlig udgift på 276.000 kr. Huslejestigningen svarer samlet til 3,3% eller i gennemsnit 198 kr. om måneden.

Eksempler på ændring i månedlig husleje:

Boligtype	Nuværende husleje	Huslejeændring	Ny husleje
3-rums bolig (85.0 m ²)	5.856 kr.	192 kr.	6.048 kr.
4-rums bolig (85.0 m ²)	5.856 kr.	192 kr.	6.048 kr.
5-rums bolig (102.6 m ²)	6.780 kr.	223 kr.	7.003 kr.
6-rums bolig (135.4 m ²)	8.948 kr.	294 kr.	9.242 kr.

Forslag 5

1. Større projekter

Bestyrelsen stiller forslag om fuld etablering af 2 stk Dukaventioner i alle kældre. Vi foreslår at afd 12 skal betale både ventil og etablering istedet for som nu at beboeren skal betale Dukaventilen og afdelingen betaler etableringen.

Begrundelse: Vi har for store udgifter pga skimmelsvamp og dårlig udluftning.

Bemærkning fra AAB

Hvis forslaget vedtages, vil afdelingen fremover betale både for selve ventilationsudstyret og for installationen i alle kældre. Det vil betyde en samlet udgift for afdelingen på op til 1.940.000 kroner. Udgiften skal dækkes over det fælles budget, hvilket kan føre til højere husleje.

Projektet forventes at blive gennemført over 2 år. Forslaget kan lovligt behandles på afdelingsmødet, da det vedrører fælles installationer og forbedringer af fællesarealer. På sigt vil forslaget med al sandsynlighed, nedsætte afdelingens udgifter til skimmelsager og lignende.

For at finansiere arbejdet, uden at forringe afdelingens fremtidige økonomi, bliver det nødvendigt at optage et kreditforeningslån på kr. 1.500.000 med 20 års løbetid, hvilket giver en årlig ydelse på kr. 113.000, samtidigt med at vi hæver afdelingens henlæggelse til drift og vedligeholdelse med årligt kr. 35.000. Dette giver den viste huslejekonsekvens.

Forslaget kræver låneoptag og dermed huslejestigning. Forslaget vil samlet koste afdelingen 1.970.000 kr., svarende til en årlig udgift på 113.000 kr. Dertil kommer en huslejestigning på 35.000 kr. om året vedr. driftsudgifter. Huslejestigningen svarer samlet til 1,8% eller i gennemsnit 106 kr. om måneden.

Eksempler på ændring i månedlig husleje:

Boligtype	Nuværende husleje	Huslejeændring	Ny husleje
3-rums bolig (85.0 m ²)	5.856 kr.	103 kr.	5.959 kr.
4-rums bolig (85.0 m ²)	5.856 kr.	103 kr.	5.959 kr.
5-rums bolig (102.6 m ²)	6.780 kr.	119 kr.	6.899 kr.
6-rums bolig (135.4 m ²)	8.948 kr.	158 kr.	9.106 kr.

Forslag 6

6. Øvrige forslag

Der stillers forslag om, at det skal være tilladt at sætte tv-overvågning op udvendigt ved vores lejermål

Tv-overvågningen må kun dække det areal, som lejereren har eksklusiv brugsret til, jf. lejekontrakten, som for eksempel lejers egen have eller terrasse.

Fællesarealer i afdelingen herunder stier, fortov, grønne områder, legepladser osv. må ikke fremgå hverken helt eller delvist på tv-overvågningen, ligesom nabohaver, og arealer som andre lejere har eksklusiv brugsret til, heller ikke må fremgå hverken helt eller delvist.

Tv-overvågningen må heller ikke optage andre beboeres vinduer eller døre. Der skal ske reetablering ved fraflytning, eller hvis gældende lovgivning ikke overholdes og kameraet derfor skal fjernes. Boligorganisationen kan af lejer opkræve depositum i forbindelse med udgifter til reetablering.

Lejer afholder alle udgifter til indkøb, montering og reetablering.

Eventuel tilladelse til opsætning af tv-overvågning gives af AAB på baggrund af ansøgning fra lejer.

Tilladelsen er betinget af, at driften kan finde et passende sted til montering af tv-overvågningen, henset til ejendommens klimaskærm.

Gældende lovgivning herunder tv-overvågningsloven samt GDPR skal overholdes

Begrundelse: Vores afdeling er hårdt ramt af indbrud, særligt i sommermånederne. En del har allerede opsat en form for overvågning, så lad os få det lovlig gjort. Alle gældende regler for optagelse og eventuelt skiltning skal overholdes, måske AAB kan hjælpe med en tekst, for at sikre at lovgivningen bliver overholdt.

Bemærkning fra AAB

Forslaget er af sekretariatet afstemt med forslagsstilleren og kan således fremsættes.

Forslag 7

5. Ordensreglement

Langt de fleste beboere i afdeling 12 viser god forståelse og tager hensyn til deres omgivelser og naboer, hvilket bidrager til et trygt og velfungerende miljø og naboskab. Desværre er det ikke altid tilfældet for alle, og selv enkelte tilfælde kan medføre unødige gener for andre beboere. Derfor vil det være hensigtsmæssigt at indføre nogle klare retningslinjer for støj – både inde og ude – som alle kan støtte sig til. Lignende retningslinjer findes allerede i ordensreglementer i andre afdelinger i AAB. Der stilles derfor forslag om, at der indføres retningslinjer for brug af larmende værktøj i forbindelse med havearbejde samt bygge- og renoveringsarbejde i både have og bolig:
Forslag til tekst til der skal indarbejdes i ordensreglementet:
Brug af larmende værktøj tillades på hverdage mellem kl. 07.00 og 18.00
I weekenden begrænses brugen til tidsrummet kl. 09.00 til 14.00.
Forslag til tidsrum kan selvfølgelig drøftes og tilpasses efter dialog på afdelingsmødet.

Begrundelse: Formålet med forslaget er at skabe en god balance mellem behovet for at kunne udføre arbejde i hus og have og beboernes ønske om ro – særligt i weekendene.

Bemærkning fra AAB

Forslaget kan fint stilles i nuværende form.

Siden sidste ordinære afdelingsmøde

På sidste års ordinære afdelingsmøde, der blev holdt den 16. maj 2025, blev der vedtaget i alt 8 forslag. Nedenfor kan du se, hvordan de siden er blevet ført ud i livet.

Kældre i villaer – 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 frem	Udført
Der stilles forslag om, at beboeren selv skal kunne rekvirerer en akut håndværker	Udført
Der stilles forslag om, at vi stemmer om 3 bestyrelsesmedlemmer i stedet for 5 .	Udført
Jeg foreslår, at fremtidige større vedligeholdelsesopgaver på vedligeholdelsesplanen som udgangspunkt udføres som løbende udskiftninger frem for som enkeltstående, samlede udskiftninger. Vi bør kun samle udskiftningerne, når det åbenlyst er en fordel for afdelingen.	Udført
Foreslået tilføjelse til afdelingens vedligeholdelsesreglement: 1.1.8. Ventilation af kælderrum. .1. Hvis du ønsker at forbedre indeklimaet i kælderen, er det muligt at opnå hjælp til at etablere tvangsventilation. .2.Afdelingen etablerer udboringen i facade / sokkel og elinstallationen samt montag	Udført
Foreslået tilføjelse til afdelingens vedligeholdelsesreglement: Revision 2.2.10. Regnvandsopsamling. .1. Du har mulighed for etablering af regnvandsopsamling. .2. Arbejdet giver mulighed for godtgørelse med 5 % afskrivning, Der er ingen retableringspligt. .3. Der skal ikke betales øget boligafgift.	Udført

Foreslået tilføjelse til afdelingens vedligeholdelsesreglement: 2.2.11 Solceller. .1.Du må etablere solceller ved din bolig. .2.Du må sætte solceller på en tilbygning og/eller på terræn (direkte på jorden). Der må ikke placeres solceller på boligerne, tag og facader. .3.Det mulige solcelleareal kan

Udført

Foreslået tilføjelse til afdelingens råderetskatalog: 2.2.12 Udendørs el stik mv. (ladestander). .1. Du må installere lade mulighed til elbil-ladere. .2.Installation kan være en af ladestander eller El. stik med mulighed for tilslutning af lader. .2. Placeringen af stikket må dog ikke ske på boligf

Udført