



Forslagsmappe



Ordinært afdelingsmøde
04 Skovkanten
2. juni 2026

Forslag 1

6. Øvrige forslag

Der stilles forslag om fremtidssikring af afdelingen - herunder genåbning af den kollektive råderet, men kun på køkkener i første omgang.

Bemærkning fra AAB

Kombinationen af genindførsel af råderetten til køkkener og en langtidssikring af afdelingens økonomi vil kunne finansieres af den huslejestigning, der ligger i det allerede udsendte budget for 2027, men vil fra 2028 og perioden herefter give "ekstra" huslejestigning til henlæggelse, drift og vedligeholdelse. Denne stigning bliver under alle omstændigheder nødvendig, men vi har så en plan at holde os til! Genindførsel af råderetten vil i sig selv have en positiv indflydelse på de kommende års henlæggelser og dermed gøre en plan for fremtidssikring af afdelingens økonomi billigere! Der vil blive oplyst yderligere om konsekvensen ved forslaget på afdelingsmødet i 2026.

Forslag 2

4. Råderet

Der stilles forslag om mulighed for fornyelse af køkkener gennem kollektiv råderet i lejemål, hvor der stadig er det gamle køkken fra 80'erne. Det kræver en vedtagelse ved afdelingsmøde, at kan benytte sig af den ordning, AAB tilbyder for kollektiv råderet.

Begrundelse: For at opretholde en tilnærmelsesvis ens stand og lige værdi for alle lejemål i afdelingen, er det nødvendigt, at vi alle udviser noget solidaritet, at det bliver muligt igen at få nyt køkken igennem råderet/AAB for de lejemål, der ikke benyttede sig af råderetten, før ordningen blev trukket tilbage for nogle år siden.

Bemærkning fra AAB

Genåbning af kollektiv råderet, afdeling 04 Skovkanten

For at afdelingen kan åbne for renovering af køkkener igen, skal modellen for kollektiv råderet godkendes ved dette afdelingsmøde.

Ordningen betyder:

- Alle beboere kan søge om renovering af køkken.
- Der afsættes hvert år en pulje til renovering af et bestemt antal køkkener. Vedligeholdelsesplanen giver et tilskud på 40 % af moderniseringsudgifterne, hvilket kræver en justering af budget 2027 og vedligeholdelsesplanen.
- AAB vurderer, hvilke køkkener der kan renoveres inden for puljen. Hvis ikke alle kan nås, prioriteres de mest trængende først. Vurderingen bygger på besigtigelse, og kun køkkener med tydeligt slid og ælde kan komme i betragtning.
- Beboeren vælger frit inden for AAB's udpegede leverandører og produktserier (pt. HTH og Kreum). Renoveringen skal holdes inden for den besluttede økonomiske ramme.
- AAB vurderer og prioriterer ansøgninger én gang om året, så arbejdet kan sættes i gang i det følgende kvartal.

Oversigten nedenfor viser, hvor mange moderniseringer af køkkener der kan medfinansieres af afdelingsmidler i vedligeholdelsesplanen pr. år, samt beløbsgrænserne:

- Pulje til boende pr. år: 1,3 (2027)

- Pulje til flytteboliger pr. år (hvis indflytter ønsker det): 1

Samlet pulje pr. år: 2,3 (2027)

Beløbsgrænsen for det samlede kollektive råderetsarbejde er 120.000 kr.

Udgiften til forslaget kan afholdes på vedligeholdelsesplanen uden huslejekonsekvens..

Forslag 3

4. Råderet

Forslag til præcisering og praksis ved modernisering og vedligeholdelse af eksisterende køkkener og mindre VVS-arbejde i afdeling 4

1. Mindre moderniseringer af eksisterende køkkener

Forslag: Nedenstående indarbejdes i afdelingens vedligeholdelsesreglementet:

”Mindre moderniseringer af eksisterende køkkener kan udføres efter anmeldelse til AAB, når eksisterende faste installationer og planløsning bevares. Der er tale om forandringsarbejder, der udføres for lejers regning og uden mulighed for godtgørelse.

Dette kan eksempelvis omfatte:

- udskiftning af skabslåger,
- montering af skuffer i eksisterende køkkenmoduler,
- opsætning af hylder,
- udskiftning af enkelte udtjente skabsmoduler,
- udskiftning af bordplader,
- udskiftning af køkkenvask,
- samt mindre tilpasninger af eksisterende køkkenelementer.

Arbejdet må ikke omfatte: flytning eller ændring af faste elinstallationer, flytning eller ændring af faste VVS-installationer, ændring af afløb eller ventilation, ændring af bærende konstruktioner, eller ændring af boligens planløsning.

Arbejder omfattet af autorisationslovgivningen skal fortsat udføres af autoriserede fagpersoner og kræver boligorganisationens forudgående godkendelse efter gældende regler.

Det modificerede køkken skal fremstå samlet, stabilt, vedligeholdelsesegnet og håndværksmæssigt forsvarligt udført.

Materialer og løsninger bør fremstå i neutrale og almindeligt udlejningsegnede farver og materialer.”

2. Forslag om køkkengulve ved udskiftning af køkkenelementer

I en del boliger i afdeling 4 er det synlige køkkengulv planeret og belagt med linoleum, - men ikke under køkkenelementerne.

Ved udskiftning af en samlet række køkkenelementer kan dette medføre behov for nødvendig gulvklargøring for at sikre en almindelig, plan og håndværksmæssigt forsvarlig montering af nye elementer.

Derfor indarbejdes nedenstående i afdelingens fremtidige vedligeholdelsesplanlægning og vedligeholdelsesreglement:

”Ved udskiftning af en samlet række køkkenelementer, hvor eksisterende gulvforhold gør det nødvendigt for en håndværksmæssigt forsvarlig montering, påhviler det afdelingen på anmodning fra lejer at udføre nødvendig klargøring af gulvet inden montering af nye elementer.

Klargøringen kan eksempelvis omfatte: spartling, reparation af undergulv, eller etablering af manglende gulvbelægning under de fjernede elementer.

Arbejdet udføres alene i det omfang, det er nødvendigt for at genetablere et

almindeligt plant, tæt og anvendeligt gulv under den berørte køkkenrække.”

3. Forhold ved fraflytning

Forslag: Funktionelle og vedligeholdelsesegnede køkkenforbedringer og -forandringer skal som udgangspunkt ikke kræves retableret alene fordi de afviger fra den oprindelige standard, når de fremstår håndværksmæssigt forsvarlige og almindeligt udlejningsegne.

4. Mindre VVS-arbejder udført af lejer

Forslag: Vedligeholdelsesreglementet tilføjer - eller henviser til, hvilke mindre arbejder der lejer må udføre på eksisterende køkkeninstallationer, - når dette er lovligt efter gældende autorisationslovgivning.

Dette kan eksempelvis omfatte: Udskiftning af vandhane eller blandingsbatteri, når der findes fungerende afspærringsventil/stophane, udskiftning af synlig vandlås, udskiftning af synlige afløbsdele under køkkenvask og almindelig vedligeholdelse af eksisterende køkkeninstallationer.

Øvrige ændringer af installationer kræver fortsat boligorganisationens forudgående godkendelse og eventuelt autoriseret fagperson efter gældende regler.

Begrundelse: Baggrunden for forslaget er blandt andet, at afdelingens nuværende vedligeholdelsesreglement alene beskriver råderetten overordnet og ikke nærmere præciserer praksis for mindre moderniseringer af køkkenelementer og delvise udskiftninger af samme samt, gulv under eksisterende køkkenelementer eller mindre VVS-arbejder.

Forslaget har derfor til formål at skabe større tydelighed og gennemsigtighed for os beboerne om eksisterende muligheder og praksis ved modernisering og vedligeholdelse af køkkener i Afdeling 4.

Forslaget skal samtidig understøtte hensigtsmæssige og ressourcebesparende løsninger, begrænse unødige udgifter og huslejestigninger, understøtte håndværksmæssigt forsvarlige løsninger, samt skabe større klarhed om praksis ved forbedringer, vedligeholdelse og fraflytning.

Forslaget ændrer ikke på gældende regler efter almenlejeloven, autorisationsloven, bygningsreglementet eller øvrig lovgivning.

Bemærkning fra AAB

Til de enkelte elementer bemærkes følgende:

1. Køkken – delvis modernisering og typeforandring

De nævnte arbejder er såkaldte forandringsarbejder, der allerede kan gennemføres efter almenlejelovens § 40 og driftsbekendtgørelsens § 86, stk. 2. Afdelingsmødet har ikke kompetence til at træffe beslutning om disse forhold, men det der beskrives, er faktisk både gældende ret og praksis. Se også eksempelvis <https://bl.dk/media/im3fjsr1/raaderet.pdf>.

Selv om man ikke kan beslutte, om man har mulighed for at lave disse forandringer, kan afdelingsmødet dog beslutte at indføre teksten som krav til, hvordan køkkenet skal tage sig ud, i sit

vedligeholdelsesreglement (som nyt punkt under afsnittet om køkkener, som i samme forbindelse bør omdøbes til "Køkkener").

2. Forslag om køkkengulve ved udskiftning af køkkenelementer

Dette er nyt, men vil kræve, at der afsættes økonomi i afdelingens vedligeholdelsesplan til arbejderne. Det vil dog under alle omstændigheder være afdelingens forpligtelse før eller siden at udbedre gulvet under køkkenelementerne.

Teksten indsættes i afdelingens vedligeholdelsesreglement som sidste punkt under afsnittet om køkkener, som i samme forbindelse bør omdøbes til "Køkkener".

Der oprettes en ny linje i vedligeholdelsesplanen hertil med en årlig udgift på 25.000 kr., og henlæggelserne justeres tilsvarende. Det skal bemærkes, at denne udgift ville afdelingen have fået under alle omstændigheder før eller siden.

3. Forhold ved fraflytning

Teksten kan med fordel tilføjes i vedligeholdelsesreglementet. Der kan på sigt udvikle sig en højere omkostning til vedligehold i afdelingen af en mere forskelligartet skare

4. Mindre VVS-arbejder foretaget af lejer

Punktet omfatter for det første en del, der allerede er praksis – nemlig at lejer kan lave mindre forandringer og vedligeholdelsesarbejder på VVS-området, eksempelvis udskiftning af vandhane eller blandingsbatteri, udskiftning af synlig vandlås med mere. Dette følger direkte af almenlejelovens § 35.

Det præciserer også, at autorisationskrævende arbejder kun kan udføres af en autoriseret VVS-montør og efter forudgående ansøgning hos boligorganisationen.

Der vil blive indsat følgende tekst som nyt afsnit i vedligeholdelsesreglement:

"Lejer må udføre mindre arbejder på eksisterende køkkeninstallationer, når dette er lovligt efter gældende autorisationslovgivning. Det kan eksempelvis omfatte udskiftning af vandhane eller blandingsbatteri, når der findes fungerende afspærringsventil/stophane, udskiftning af synlig vandlås, udskiftning af synlige afløbsdele under køkkenvask og almindelig vedligeholdelse af eksisterende køkkeninstallationer.

Øvrige ændringer af installationer kræver fortsat boligorganisationens forudgående godkendelse og eventuelt autoriseret fagperson efter gældende regler."

Forslaget kan afholdes på vedligeholdelsesplanen, men kræver merhenlæggelse og dermed huslejestigning. Huslejestigningen svarer samlet til 0,7% eller i gennemsnit 44 kr. om måneden.

Eksempler på ændring i månedlig husleje:

| Boligtype | Nuværende husleje | Huslejeændring | Ny husleje |
|--------------------------------------|-------------------|----------------|------------|
| 2-rums bolig (61.0 m ²) | 5.475 kr. | 40 kr. | 5.515 kr. |
| 3-rums bolig (85.0 m ²) | 7.162 kr. | 52 kr. | 7.214 kr. |
| 4-rums bolig (122.0 m ²) | 9.705 kr. | 71 kr. | 9.776 kr. |

Forslag 4

1. Større projekter

Jeg stiller forslag til, at der i forbindelse med den løbende renovering af de enkelte lejligheder, kældre og tag bedst muligt sikres, at:

1. lyd og lugt ikke kan diffundere gennem gulv, loft og vægge, og
2. at lyd og lugt ikke sendes ud i det fri uden filtrering.

Begrundelse: Der er en del lyd- og lugtgener mellem de forskellige funktioner i ejendommene og mellem boligerne, hvilket i dagligdagen kan være til stor gene for beboerne.

Bemærkning fra AAB

Hvis forslaget vedtages, vil der i forbindelse med løbende renoveringer blive stillet øgede krav til lyd- og lugtisolation mellem boliger og til filtrering af udluftning. Bedst muligt vil blive særdeles omkostningstungt, da det betyder meget vidtgående konstruktionsoptimeringer. Det betyder en væsentlig merudgift ved renovering af gulve, lofter, vægge og tekniske installationer, da der skal anvendes særlige materialer og løsninger. Det er ikke muligt at vurdere prisen, da den helt og holdent afhænger af det konkrete tilfælde. Udgiften vil blive finansieret over afdelingens budget og kan medføre en stigning i huslejen, afhængigt af omfang og valg af løsninger.

Forslag 5

2. Drift

Det foreslås, at der indføres følgende ordning i afdelingens vaskeri og tørrerum:

- At 2 vaskemaskiner og 1 tørretumbler reserveres til udelukkende duft-/parfumefri vask, skyl og tørring.
- At tørrerummet ved Skovvangsvej 226/228 udpeges som duft-/parfumefrit tørrerum.
- At øvrige maskiner og tørrerum anvendes frit som hidtil.
- At bestyrelsen bemyndiges til at fastlægge den praktiske implementering, herunder skiltning og information til beboerne

Begrundelse: I afdelingens fælles vaskeri- og tørrerum oplever nogle beboere gener ved brug af parfumerede vaske- og skyllemidler. Generne kan i visse tilfælde også opleves uden for vaskekælderen.

Samtidig er det vanskeligt at fjerne duftstoffer fuldstændigt fra maskiner og rum, når de først er anvendt.

På den baggrund stiller jeg forslag til at etablere en praktisk opdeling/ordning, som giver mulighed for, at beboere der ikke ønsker eller kan tåle, at deres vaskede tekstiler dufter, kan anvende fællesfaciliteterne på lige fod med øvrige beboere.

Bemærkning fra AAB

Forslaget om at reservere vaskemaskiner, tørretumbler og tørrerum til duft- og parfumefri brug kan gennemføres, hvis det vedtages på afdelingsmødet.

Ordningen vil kræve tydelig skiltning samt information til beboerne, og det vil være nødvendigt med løbende opfølgning for at sikre, at den overholdes i praksis.

Udgiften til skiltning vurderes at være begrænset.

Der er ingen juridiske hindringer for at etablere ordningen, forudsat at alle beboere fortsat har adgang til vaskeri og tørrerum på lige vilkår.

Da der er tale om en ændring i brugen af fællesfaciliteterne, vil det være nødvendigt at indarbejde ordningen i afdelingens ordensreglement.

Forslag 6

2. Drift

Forslag til regelmæssig kontrol af både de enkelte alarmer og serieforbindelsen.

Det foreslås, at:

1. serieforbindelsen afprøves mindst én gang årligt, — og gerne samme dag i en bestemt måned,
2. røgalarmerne rengøres af lejer forud for afprøvningen,
3. fejl eller mangler udbedres hurtigst muligt,
4. samt at alarmer udskiftes efter producentens anbefalede levetid og,
5. at bestyrelsen/AAB fastsætter dagen og tidspunktet og varsler beboerne forud for test.

Begrundelse: Røgalarmer er en vigtig del af vores brandsikkerhed og giver tidlig varsling ved brand. Regelmæssig kontrol er med til at sikre, at både de enkelte alarmer og serieforbindelsen fungerer korrekt, samtidig med at vedligeholdelsen sker på en praktisk og rimelig måde uden unødigt bureaukrati.

Bemærkning fra AAB

Forslaget om regelmæssig kontrol af røgalarmer og serieforbindelse kan gennemføres, hvis det vedtages på afdelingsmødet.

Det anbefales, at kontrol af alle alarmer og serieforbindelse sker én gang årligt og indarbejdes i et fast årshjul, så opgaven udføres systematisk.

Forslaget indebærer, at der fastlægges en årlig testdag, hvor beboerne forudgående rengør alarmerne.

Eventuelle fejl og mangler skal udbedres hurtigst muligt, og alarmer udskiftes i henhold til producentens anbefalinger.

Varsling af beboerne samt udgifter til vedligeholdelse og udskiftning skal afholdes over afdelingens driftsbudget, men vurderes at være begrænsede.

Siden sidste ordinære afdelingsmøde

På sidste års ordinære afdelingsmøde, der blev holdt den 4. juni 2025, blev der ikke vedtaget nogen forslag.