

Forslagsmappe



Ekstraordinært afdelingsmøde
58 Roukær
2. september 2026

Forslag 1

6. Øvrige forslag

Der stilles forslag om fremtidssikring af afdelingens økonomi, så henlæggelserne gradvist hæves fra de nuværende ca. 2,4 mio. kr. med yderligere 310.000 kr. om året i 11 år samt åbning af kollektiv rådet for køkkener og bad.

→ Se bilag

Begrundelse: En almen afdeling skal henlægge midler til at kunne finansiere fremtidige vedligeholdelsesopgaver og udskiftninger. Hvis ikke, påføres fremtidige beboere uforholdsmæssigt store huslejestigninger, for at kunne rette op på den for lave opsparring i de foregående år.

Det nuværende niveau for henlæggelser i afdeling 58 Roukær, er pt. for lavt, specielt fordi der er et historisk efterslæb.

For at undgå store fremtidige huslejestigninger, betyder dette forslag en gradvis forøgelse af henlæggelsesniveauet i afdelingen over en længere årrække, således at det gradvist når op på et langsigtet bæredygtigt niveau, hvor afdelingen er rustet mod store pludselige huslejestigninger fremover.

– Afdelingsmødet skal også stemme om man ønsker at beboerne skal have mulighed for at få udskiftet køkken og bad via kollektiv råderet.

Bemærkning fra AAB

Fremtidssikringsstrategien for afdeling 58 Roukær afspejler, at afdelingen p.t. kun henlægger godt 50 procent af det nødvendige beløb til at dække fremtidige udgifter til vedligeholdelse og fornyelse.

For at undgå store huslejestigninger ved dyre låneoptag i fremtiden er det nødvendigt at øge henlæggelserne for at udligne det store efterslæb.

Indfasningen af de forøgede henlæggelser sker over 11 år.

Strategien lægges til grund for alle fremtidige budgetter for afdelingen, og den vurderes på afdelingsmødet som minimum hvert fjerde år.

Vedtagelsen får effekt fra budget for 2028 og frem.

Vedrørende kollektiv råderet er de nærmere betingelser beskrevet i bilaget.

Da kollektiv råderet er den billigste måde for afdelingen at leve op til sin lovbestemte vedligeholdelsespligt, er beløbet allerede indarbejdet i økonomien vedrørende fremtidssikring.

Forslag 2

6. Øvrige forslag

Udskiftning af slidte, men funktionsdygtige køkkendele som turnusarbejde
Afdelingen kan på forespørgsel fra beboeren udskifte slidte, men fortsat funktionsdygtige

køkkendele som turnusarbejde. Dette omfatter låger/fronter, greb og bordplade, når følgende kriterier er opfyldt:

- Køkkendelene er minimum [10 år] gamle (forslag – kan ændres) og
- Køkkendelene efter driftens vurdering fremstår tydeligt slidte

Begrundelse: Formålet med forslaget er at give mulighed for mere fleksible og tidssvarende løsninger ved fornyelse og vedligeholdelse af køkkener og dermed at forlænge levetiden på køkkenerne og begrænse ressourceforbruget på køkkenudskiftninger. Mange køkkener er fortsat funktionsdygtige, men kan være præget af slid på enkelte dele, hvor en totaludskiftning af hele køkkenet ikke altid er nødvendig eller hensigtsmæssig. Forslaget skal give afdelingen bedre mulighed for at:

- *at sikre funktionsdygtige køkkener,*
- *at reducere fremtidige vedligeholdelsesudgifter,*
- *og at give beboerne mere tidssvarende og sammenhængende løsninger uden krav om totaludskiftning af køkkenet.*

Beslutningen vil betyde, at der oprettes en linje til turnusarbejderne i afdelingens vedligeholdelsesplan.

Bemærkning fra AAB

Hvis afdelingen beslutter at udskifte slidte, men stadig brugbare køkkendele som bordplader, låger og greb som turnusarbejde, vil det betyde en løbende udgift, som indarbejdes i vedligeholdelsesplanen. Udgiften finansieres via linjen til kollektiv råderet, da vi forventer, at løbetiden bliver forlænget fra 20 til 25 år. Besparelsen på 62 tusinde flyttes til en linje, der hedder turnusordninger.

Ordningen vil blive indføjet i afdelingens vedligeholdelsesreglement.

Forslag 3

6. Øvrige forslag

Samlet udskiftning af køkkenlåger ved nødvendig udskiftning af enkelte låger

Hvis én eller flere køkkenlåger ikke længere kan vedligeholdes og skal udskiftes, udskifter

afdelingen samtlige køkkenlåger i lejemålet som et turnusarbejde, så køkkenet fremstår

ensartet og dermed mere fremtidssikret.

(Eventuelt for afdelinger med mange ens køkkener: De resterende låger med restlevetid kan

opbevares i afdelingen for udskiftning af enkeltlåger i andre lejemål).

Begrundelse: Formålet med forslaget er at give mulighed for mere fleksible og tidssvarende løsninger ved fornyelse og vedligeholdelse af køkkener for på den

måde at forlænge levetiden på køkkenerne og begrænse ressourceforbruget på køkkenudskiftninger. Forslaget indebærer, at afdelingen skifter samtlige køkkenlåger i et lejemål, når enkelte låger ikke længere kan vedligeholdes. Mange køkkener er fortsat funktionsdygtige, men kan være præget af slid på enkelte dele, som skal skiftes ud, men hvor en totaludskiftning af hele køkkenet ikke altid er nødvendig eller hensigtsmæssig.

Bemærkning fra AAB

Hvis forslaget vedtages, vil afdelingen udskifte alle køkkenlåger i et lejemål, når enkelte låger ikke længere kan vedligeholdes. Dette vil give et ensartet udtryk og kan forlænge køkkenets levetid fra 20 til 25 år. Den forlængede løbetid på køkkener giver en besparelse på 62 tusinde, og denne udgift kan så bruges til turnusordninger, så det betyder, at forslaget ikke medfører en huslejestigning.

Ordningen vil blive indføjet i afdelingens vedligeholdelsesreglement.

Forslag 4

1. Større projekter

Det foreslås, at der etableres lydhegn ved de to affaldsøer, fx af typen med stenuld mellem to stålgitre, der er skjult/beplantet med grønne og fyldige planter.

Bemærkning fra AAB

Etablering af lydhegn ved affaldsøerne kan gennemføres og kræver anlægsudgifter, som medfører en huslejestigning. Der er indhentet tilbud på arbejdet.

Forslaget kan afholdes på vedligeholdelsesplanen, men kræver merhenlæggelse og dermed huslejestigning. Huslejestigningen svarer samlet til 0,4% eller i gennemsnit 27 kr. om måneden.

Eksempler på ændring i månedlig husleje:

Boligtype	Nuværende husleje	Huslejeændring	Ny husleje
1-rums bolig (27.0 m ²)	2.665 kr.	10 kr.	2.675 kr.
2-rums bolig (70.0 m ²)	7.416 kr.	28 kr.	7.444 kr.
3-rums bolig (85.0 m ²)	8.304 kr.	32 kr.	8.336 kr.
4-rums bolig (116.0 m ²)	9.523 kr.	37 kr.	9.560 kr.

Forslag 5

5. Ordensreglement

Afdelingsbestyrelsen stiller forslag om ændring af ordensreglementet for afdeling 58 Roukær. Se bilag.

→ Se bilag

Bemærkning fra AAB

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

Forslag 6

6. Øvrige forslag

Der stilles forslag om, at der etableres to stk ladestandere med hver to udtag i afdelingen. Prisen er 76.600 kr. Ladestanderne placeres udfor adressen Roukær Alle 35.

Etableringen giver ikke hverken flere eller færre biler i afdelingen, og kan derfor ske uden, at der skal anlægges flere parkeringspladser.

Beslutningen giver ikke andre end beboere, gæster og medarbejdere adgang til at benytte afdelingens parkeringspladser. Det er fortsat afdelingsmødet, der træffer beslutning om restriktioner på, hvem, der kan parkere i afdelingen, og hvordan.

For at sikre en fair og hensigtsmæssig brug indføres der tidsbegrænset parkering ved ladestanderne.

Udgiften dækker alene trækning af kabler og klargøring af elinstallationen. En ekstern leverandør opstiller og driver ladepunkterne uden driftsudgifter for afdelingen. Afdelingen ejer kablingen og kan skifte leverandør eller åbne for endnu en leverandør på et senere tidspunkt.

I forbindelse med etableringen udnyttes gravearbejdet til at nedlægge tomrør, så der senere kan etableres yderligere ladepunkter med en minimal omkostning for afdelingen.

Der optages et lån af egne midler og det afskrives over 3 år, men såfremt afdelingen får et overskud på regnskabet, vil det blive modregnet i lånet af egne midler og lånet vil være afviklet før de 3 år.

Bemærkning fra AAB

Der etableres 2 x 2 ladestik til elbiler i afdelingen. Placeringen er på parkeringspladsen ud for Roukær Allé 35. Pris: 76.600 kr.

Etableringen medfører hverken flere eller færre biler i afdelingen og kan derfor ske, uden at der skal anlægges flere parkeringspladser. Beslutningen giver ikke andre end beboere, gæster og medarbejdere adgang til at benytte afdelingens parkeringspladser. Det er fortsat afdelingsmødet, der træffer beslutning om restriktioner for, hvem der kan parkere i afdelingen, og hvordan.

For at sikre en fair og hensigtsmæssig brug indføres der tidsbegrænset parkering ved ladestanderne.

Udgiften dækker alene trækning af kabler og klargøring af elinstallationen. En ekstern leverandør opstiller og driver ladepunkterne uden driftsudgifter for afdelingen. Afdelingen ejer kablingen og kan skifte leverandør eller åbne for endnu en leverandør på et senere tidspunkt.

I forbindelse med etableringen udnyttes gravearbejdet til at nedlægge tomrør, så der senere kan etableres yderligere ladepunkter med en minimal omkostning for afdelingen.

Forslaget kræver låneoptag og dermed huslejestigning. Forslaget vil samlet koste afdelingen 76.600 kr., svarende til en årlig udgift på 25.000 kr. Huslejestigningen svarer samlet til 0,3% eller i gennemsnit 19 kr. om måneden.

Eksempler på ændring i månedlig husleje:

Boligtype	Nuværende husleje	Huslejeændring	Ny husleje
1-rums bolig (27.0 m ²)	2.665 kr.	7 kr.	2.672 kr.
2-rums bolig (70.0 m ²)	7.416 kr.	20 kr.	7.436 kr.
3-rums bolig (85.0 m ²)	8.304 kr.	23 kr.	8.327 kr.
4-rums bolig (116.0 m ²)	9.523 kr.	26 kr.	9.549 kr.

Fremtidssikringsstrategi afdeling 58 Roukær

En almen afdeling skal henlægge midler til at kunne finansiere fremtidige vedligeholdelsesopgaver og udskiftninger. Hvis ikke, påføres fremtidige beboere uforholdsmæssigt store huslejestigninger, for at kunne rette op på den for lave opsparing i de foregående år.

Hvis økonomien i afdeling 58 skal være bæredygtig, er afdelingen nødt til, hvert år at henlægge ca. 4.751.649 kr. til fremtidige vedligeholdelsesopgaver (2026-priser). I 2027 henlægger afdelingen 2.435.000 kr. Derfor er det afdelingens mål gradvist at øge henlæggelserne til det rette niveau.

Selv om henlæggelserne er steget i de seneste år, er niveauet altså langt fra tilstrækkeligt, og det viser også, at der – desværre på linje med de fleste andre boligorganisationer – i en årrække har manglet tilstrækkeligt fokus og vilje i såvel afdeling som boligorganisation til at igangsætte den nødvendige opsparing.

De vigtigste langsigtede mål for afdelingen, er at sikre en fortsat god stand på alle boligerne, så de forbliver attraktive og velfungerende for nuværende og såvel fremtidige beboere. Derfor lægger afdelingen i den kommende periode vægt på:

- Gradvis forøgelse af henlæggelserne, så fremtidige låneoptag ikke får indflydelse på fremtidige huslejestigninger, da låneydelsen finansieres via nedsættelse af henlæggelsen. Henlæggelsen hæves med kr. 310.000 pr. år i 11 år, svarende til en stigning på 3,3%, ud over de normale justeringer på 3% om året.
- Gennemførsel af større vedligeholdelsesprojekter, bl.a. udskiftning af vinduer i 2031 og udskiftning af opgang-, altan/terrasse-, kælder- og hoveddøre i 2031 samt udskiftning af brugsvandsinstallationer i 2041.
- På kort sigt at lave de løbende udbedringer i de enkelte boliger af nedslidte og ikke-funktionsdygtige bygningsdele.
- Genåbning af den kollektive råderet – se mere under note 1

For at realisere ønsker afdelingen at forøge henlæggelserne med disse omtrentlige beløb:

År	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Henlæggelse (1.000 kr.)	2.818	3.213	3.619	4.038	3.930	4.317	4.756	4.916	5.374	5.845	6.330
Ca. huslejestigning	3,3%	3,3%	3,2%	3,2%	3,2%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,1%	3,0%

Den anførte huslejestigning er vejledende og stammer alene fra udviklingen i henlæggelser og låneoptag. Udover denne vil komme huslejestigning som følge af den almindelige prisudvikling på afdelingens øvrige omkostninger.

Såfremt der i perioden skulle vise sig overskud ved budgetlægningen fx pga. regulering af tidligere overskud, er det afdelingens ønske, at disse midler bruges til at forøge henlæggelserne yderligere i det pågældende år med henblik på at mindske fremtidige huslejestigninger.

Denne strategi skal behandles på afdelingsmødet som minimum hvert fjerde år.

Note 1. Genåbning af ordningen for kollektiv råderet – modernisering af køkken og bad

For at afdelingen kan åbne for renovering af køkken og badeværelse igen, skal modellen for kollektiv råderet godkendes på et afdelingsmøde. Ordningen betyder:

- Alle beboere kan søge om renovering af køkken og badeværelse.
- Der afsættes hvert år en pulje til renovering af et bestemt antal køkkener og badeværelser. Vedligeholdelsesplanen giver et tilskud på 40% af moderniseringsudgifterne, hvilket kræver en justering af budget 2027 og vedligeholdelsesplanen.
- Der er budgetteret med udskiftning af 4,8 køkkener pr. år (afskrivning 20 år) og 3,2 badeværelser pr. år (afskrivning 30 år).
- AAB vurderer, hvilke køkkener og badeværelser der kan renoveres inden for puljen. Hvis ikke alle kan nås, prioriteres de mest trængende først. Vurderingen bygger på besigtigelse, og kun køkkener/badeværelser 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.
- Åbning af kollektiv råderet kan rummes inden for afdelingens budget og har ikke huslejekonsekvenser i 2027. Hvis afdelingsmødet tillige har vedtaget fremtidssikring, vil indfasningen af kollektiv råderet ikke på noget tidspunkt betyde en huslejestigning.

- Økonomien er indregnet i stigningen der er under fremtidssikring, så det betyder ikke en yderlig stigning.

Oversigten nedenfor viser, hvor mange moderniseringer af køkken og badeværelse der kan medfinansieres af afdelingsmidler i vedligeholdelsesplanen pr. år, samt beløbsgrænserne.

	Pulje til boende pr. år	Pulje til flytteboliger pr. år	Samlet pulje pr. år	Beløbsgrænser <i>60 pct. af moderniseringen og 100 pct. af tilvalgsarbejder og ekstraarbejder</i>
Køkken	4,8 (2027)	0	4,8 (2027)	80.000
Badeværelse	3,2 (2027)	0	3,2 (2027)	120.000

*Hvis afdelingsmødet senere vedtager at indfører deludskiftning af køkken vil det samlet antal køkkener der kan laves i 2027, falde til 3,8 stk. da afskrivningsperioden ændres fra 20 til 25 år.

Forslag stillet af afdelingsbestyrelsen med hjælp fra AAB

Forslag til ændring af ordensreglement afdeling 58 Roukær

Afdelingsbestyrelsen stiller forslag om præcisering af og tilføjelse til afdelingens ordensreglement. Formålet er at opdatere reglerne, så de afspejler praksis og de behov, der er i afdelingen i dag.

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at ordensreglementet ændres på følgende punkter:

Barnevogne, cykler, knallerter, legeredskaber og andre større genstande

Nuværende tekst:

Sådanne ting må ikke henstilles, hvor den almindelige færdsel foregår herunder i opgangene og ved indgangspartierne. Der henvises til de pladser og rum, der er indrettet hertil.

Ved egen entrédør må stilles skostativ eller lignende af størrelsen maksimum 35 cm dybt og 90 cm højt.

På afsatserne mellem etagerne må der ikke stå noget. Dette af hensyn til brand- og redningsarbejde. Genstande, der er henstillet i strid med disse regler, vil blive fjernet.

Forslag til ny tekst:

Sådanne ting må ikke henstilles, hvor den almindelige færdsel foregår, herunder i opgangene og ved indgangspartierne. Der henvises til de pladser og rum, der er indrettet hertil.

Trappeopgange

Forslag til tekst (nyt punkt):

Ved egen entrédør må lægges en dørmåtte. Derudover må der ikke stå nogen ting i opgangene. Dette af hensyn til brand- og redningsarbejde. Genstande, der er henstillet i strid med disse regler, vil blive fjernet.