



# Forslagsmappe



**Ordinært afdelingsmøde**  
**22 Langenæs II**  
15. juni 2026

## Forslag 1

### 1. Større projekter

#### 1. Der etableres udluftning på badeværelse

*Begrundelse: 1. Vi har tidligere boet i nr 46, hvor der var udluftningskanal over toilettet. Der var aldrig problemer med fugtige håndklæder, vægge og toiletpapir, som der er nu. Når 5 mennesker benytter bad dagligt er det en stor udfordring for os. Alternativt bliver der luftet ud til gang og værelser hvilket ikke er hensigtsmæssigt.*

#### **Bemærkning fra AAB**

Forslaget om etablering af individuel mekanisk udluftning (f.eks. ventilator eller kanal) vil kræve indgreb i bygningen i form af nye føringsveje og installationer. Det er derfor ikke en løsning, der kan etableres enkeltvis i den enkelte bolig, men vil skulle behandles som et fælles projekt for hele afdelingen.

Det fremgår ikke af de tilgængelige materialer, at der allerede eksisterer en løsning eller plan for etablering af mekanisk ventilation i afdeling 22.

Såfremt forslaget ønskes gennemført, vil det kræve:

teknisk afdækning af muligheder (føringsveje, konstruktion, myndighedskrav)  
indhentning af tilbud  
vurdering af økonomi og huslejekonsekvens  
efterfølgende beslutning på afdelingsmøde

Der vil typisk skulle afsættes et beløb til indledende rådgivning og undersøgelser. Administrativt vurderes dette til ca. 50.000 kr. for afdækning af mulighederne.

Beløbet tages fra konto 119100 som hæves med 50.000 kr.

Forslaget kan afholdes over driftsbudgettet, men kræver en huslejestigning alene i det kommende år. Herefter bortfalder udgiften. Huslejestigningen svarer samlet til 0,4% eller i gennemsnit 19 kr. om måneden.

Eksempler på ændring i månedlig husleje:

Boligtype	Nuværende husleje	Huslejeændring	Ny husleje
1-rums bolig (43.0 m <sup>2</sup> )	3.871 kr.	14 kr.	3.885 kr.
2-rums bolig (67.0 m <sup>2</sup> )	5.382 kr.	19 kr.	5.401 kr.
3-rums bolig (82.0 m <sup>2</sup> )	6.506 kr.	23 kr.	6.529 kr.
4-rums bolig (95.0 m <sup>2</sup> )	7.368 kr.	26 kr.	7.394 kr.
5-rums bolig (106.0 m <sup>2</sup> )	7.859 kr.	28 kr.	7.887 kr.

## Forslag 2

### 2. Drift

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 40.000 kr., og denne udgift kan så bruges til turnusordninger på køkkenlåger, så det betyder, at forslaget ikke medfører en huslejestigning.

Ordningen vil blive indføjet i afdelingens vedligeholdelsesreglement.

Udgiften til forslaget kan afholdes på vedligeholdelsesplanen uden huslejekonsekvens..

Eksempler på ændring i månedlig husleje:

Boligtype	Nuværende husleje	Huslejeændring	Ny husleje
1-rums bolig (43.0 m <sup>2</sup> )	3.871 kr.	kr.	3.871 kr.
2-rums bolig (67.0 m <sup>2</sup> )	5.382 kr.	kr.	5.382 kr.
3-rums bolig (82.0 m <sup>2</sup> )	6.506 kr.	kr.	6.506 kr.
4-rums bolig (95.0 m <sup>2</sup> )	7.368 kr.	kr.	7.368 kr.
5-rums bolig (106.0 m <sup>2</sup> )	7.859 kr.	kr.	7.859 kr.

## Forslag 3

### 2. Drift

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: 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.*

### **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. Besparelse på 91.460 kr. flyttes til en linje, der hedder turnusordninger.

Ordningen vil blive indføjet i afdelingens vedligeholdelsesreglement.

Udgiften til forslaget kan afholdes på vedligeholdelsesplanen uden huslejekonsekvens..

Eksempler på ændring i månedlig husleje:

Boligtype	Nuværende husleje	Huslejeændring	Ny husleje
1-rums bolig (43.0 m <sup>2</sup> )	3.871 kr.	kr.	3.871 kr.
2-rums bolig (67.0 m <sup>2</sup> )	5.382 kr.	kr.	5.382 kr.
3-rums bolig (82.0 m <sup>2</sup> )	6.506 kr.	kr.	6.506 kr.
4-rums bolig (95.0 m <sup>2</sup> )	7.368 kr.	kr.	7.368 kr.
5-rums bolig (106.0 m <sup>2</sup> )	7.859 kr.	kr.	7.859 kr.

## **Forslag 4**

### 2. Drift

Jeg stiller forslag om at opsætte mange flere fuglekasser i afdelingen.

*Begrundelse: Da det vil give mere fugleliv og fløjt i afdelingen*

### **Bemærkning fra AAB**

Opsætning af flere fuglekasser i afdelingen vil kunne give mere liv og lyd fra fugle i området. Udgiften til indkøb og opsætning af fuglekasser skal dækkes af afdelingens fælles midler og vil derfor indgå i driftsbudgettet. Afdelingsmødet kan beslutte opsætning af fuglekasser på fællesarealer.

Det er administrationen, der står for indkøb og placering, og der skal tages hensyn til eventuel vedligeholdelse og placering, så det ikke giver gener for beboere. Forslaget er foreneligt med reglerne. Det anbefales, at kasserne sættes i en højde, så der ikke kan lægges foder i. Dette af hensyn til rotter. Prisen for hver fuglekasse beløber sig til cirka 400 kr. pr. stk. Sker opsætningen af egne AAB-medarbejdere, bruges denne ressource; hvis der skal hentes kompetencer udefra, vil der komme en ekstra økonomi. Hvis dette godkendes, er der mange forhold, der skal afdækkes, eksempelvis hvis de skal sættes i en højde, der kræver en lift, vil der også være en udgift til dette.

## Forslag 5

### 2. Drift

Jeg stiller forslag om at der bliver plantet et par Tempeltræer i afdelingen.

*Begrundelse: Det er et utroligt flot træ, og en af de ældste træarter i verden. De ville pynte i afdelingen.*

### Bemærkning fra AAB

Plantning af tempeltræer i afdelingen vil kræve indkøb, plantning og efterfølgende vedligeholdelse, hvilket vil medføre en udgift, der skal dækkes af afdelingens fælles midler. Træerne kan give et pænere udtryk og øge biodiversiteten, men det er vigtigt at tage højde for placering, vækstforhold og fremtidig vedligeholdelse. Forslaget er foreneligt med reglerne og kan gennemføres, hvis det godkendes på afdelingsmødet. Træerne koster cirka 600 kr. pr. stk. Derefter skal der lægges en plan for placering, antal og selve plantningen.

## Forslag 6

### 2. Drift

Der stilles forslag om at etablere flere p-pladser ud for den nederste bolig blok - den blok der starter med nr 72

*Begrundelse: Der mangler ofte p pladser om aftenen*

### Bemærkning fra AAB

Etablering af flere parkeringspladser foran den nævnte boligblok vil kræve omlægning af udearealer og eventuelt ændringer i beplantning eller belægning. Udgiften til anlæg af nye parkeringspladser kan være betydelig, både til materialer, arbejds løn og eventuelle tilladelser. Omkostningerne skal dækkes af afdelingens fælles midler, hvilket kan medføre en stigning i huslejen. Arbejdet kræver desuden, at lokalplan og gældende regler om parkering og arealanvendelse overholdes. Beslutningen kan træffes på afdelingsmødet. Det vurderes, at prisen, der er meget svær at fastsætte, er 1.500 kr. pr. kvm. Der er stor usikkerhed i dette, og anbefalingen er, at bestyrelsen arbejder videre med forslaget og en anden løsning, der kan imødekomme essensen af forslaget.

Der er lavet et eksempel på, hvad huslejestigningen vil være, hvis der laves én p-plads på 8 kvm, og prisen er 1.500 kr. pr. kvm. Forslaget kan afholdes på vedligeholdelsesplanen, men kræver merhenlæggelse og dermed huslejestigning. Huslejestigningen svarer

samlet til 0,1% eller i gennemsnit 4 kr. om måneden.

Eksempler på ændring i månedlig husleje:

Boligtype	Nuværende husleje	Huslejeændring	Ny husleje
1-rums bolig (43.0 m <sup>2</sup> )	3.871 kr.	3 kr.	3.874 kr.
2-rums bolig (67.0 m <sup>2</sup> )	5.382 kr.	5 kr.	5.387 kr.
3-rums bolig (82.0 m <sup>2</sup> )	6.506 kr.	6 kr.	6.512 kr.
4-rums bolig (95.0 m <sup>2</sup> )	7.368 kr.	6 kr.	7.374 kr.
5-rums bolig (106.0 m <sup>2</sup> )	7.859 kr.	7 kr.	7.866 kr.

## Forslag 7

### 2. Drift

At der indføres separat varmeafregning for de enkelte lejligheder.

*Begrundelse: Tiden for kollektiv afregning er forpasset.*

*Hvis man kun skal afregner for eget forbrug, giver det mening at spare på varmen.*

*Det er jo ikke alle der har behov for 25 grader året rundt.*

### Bemærkning fra AAB

Det fremgår af afdelingens DV-plan, at etablering af målere allerede er planlagt gennemført. En fremrykning af projektet vil medføre, at udgiften skal afholdes tidligere end planlagt. Dette vil have økonomiske konsekvenser for afdelingen og kan medføre en tidligere huslejestigning.

Hvis udskiftning af varmesystemet fremrykkes til 2028 til det betyde en låneoptagelse på 18.5 mill. kr. Dette udløser en huslejestigning til låneydelsen.

Forslaget kræver låneoptag og dermed huslejestigning. Forslaget vil samlet koste afdelingen 18.500.000 kr., svarende til en årlig udgift på 1.110.000 kr. Huslejestigningen svarer samlet til 7,9% eller i gennemsnit 440 kr. om måneden.

Eksempler på ændring i månedlig husleje:

Boligtype	Nuværende husleje	Huslejeændring	Ny husleje
1-rums bolig (43.0 m <sup>2</sup> )	3.871 kr.	306 kr.	4.177 kr.
2-rums bolig (67.0 m <sup>2</sup> )	5.382 kr.	426 kr.	5.808 kr.
3-rums bolig (82.0 m <sup>2</sup> )	6.506 kr.	515 kr.	7.021 kr.
4-rums bolig (95.0 m <sup>2</sup> )	7.368 kr.	583 kr.	7.951 kr.
5-rums bolig (106.0 m <sup>2</sup> )	7.859 kr.	622 kr.	8.481 kr.

## Forslag 8

### 3.

#### Vedligeholdelsesreglement

Brug af vedligeholdelseskonto til at male køkkeninventar.

Det indføres i afdelingens vedligeholdelsesreglement, at det bliver muligt for beboere at anvende boligens vedligeholdelseskonto til maling af køkkenlåger og øvrigt køkkeninventar. Eventuelle ønsker til farvekoder skrives ind i

forslaget.

*Begrundelse: Som et led i AAB's bæredygtighedsstrategi foreslås det at udvide mulighederne for at vedligeholde køkkenet inden for den eksisterende vedligeholdelsesordning. Mange køkkener er fortsat funktionsdygtige, men fremstår slidte, og en totaludskiftning er ikke altid nødvendig. Forslaget skal give beboerne mulighed for at vedligeholde og forny køkkenets udtryk på en enkel og økonomisk hensigtsmæssig måde med de allerede gældende regler.*

#### **Bemærkning fra AAB**

Vedligeholdelseskontoen kan bruges til maling af indvendige overflader, herunder køkkenlåger og fast køkkeninventar. Hvis det tilføjes til vedligeholdelsesreglementet, kan beboere få dækket udgifter til maling af køkkenet via kontoen. Farvevalg kan fastsættes i reglementet, hvis afdelingen ønsker det. Forslaget har ingen væsentlige økonomiske eller praktiske konsekvenser, da det blot udvider mulighederne for vedligeholdelse med de eksisterende midler.

#### **Forslag 9**

5. Ordensreglement

Jeg syntes ikke om at man ikke kan bruge vaskemaskinerne døgnet rundt, da mit liv nogle gange ikke tillader at jeg får vasket indenfor de angivne tidspunkter.

*Begrundelse: .*

#### **Bemærkning fra AAB**

Forslaget kan være til gene for andre beboere. Dette skal der gøres opmærksom på. Der er intet juridisk til hinder for forslaget.

#### **Forslag 10**

6. Øvrige forslag

Jeg foreslår, at kopier af alt skriftligt materiale som skal behandles på afdelingsmødet bliver trykt og derefter af bestyrelsen uddelt i postkasserne til alle lejlighederne i afdelingen.

*Begrundelse: Det er vigtigt, at alle lejere får mulighed for at vide*

- 1. Hvad skal der ske på afdelingsmødet - hvorfor bør alle beboere deltage i mødet.*
- 2. Hvilke dokumenter skal der tages stilling til.*
- 3. Undgå at mere end 200 computere og printere skal arbejde - skån miljøet.*

#### **Bemærkning fra AAB**

Forslaget om, at bestyrelsen skal trykke og omdele alt skriftligt materiale til afdelingsmødet i beboernes postkasser, kan gennemføres, hvis afdelingsmødet beslutter det. Det vil dog ikke kunne pålægges bestyrelsen, at de skal udføre dette arbejde.

Afdelingen vil således få en meromkostning til både produktion og distribution af materialet.

Afdelingsmødet vil fortsat blive indkaldt digitalt efter boligorganisationens og lovgivningens regler, så omdelingen af fysisk materiale vil kun være et supplement til dette.

Afdelingsmødet har ikke kompetence til at ændre de formelle krav til, hvordan og hvornår materiale skal udsendes, men kan beslutte at supplere den eksisterende praksis med trykte kopier til alle.

Forslaget kan afholdes over driftsbudgettet, men kræver huslejeændring. Huslejestigningen svarer samlet til 0,1% eller i gennemsnit 5 kr. om måneden.

Eksempler på ændring i månedlig husleje:

Boligtype	Nuværende husleje	Huslejeændring	Ny husleje
1-rums bolig (43.0 m <sup>2</sup> )	3.871 kr.	4 kr.	3.875 kr.
2-rums bolig (67.0 m <sup>2</sup> )	5.382 kr.	6 kr.	5.388 kr.
3-rums bolig (82.0 m <sup>2</sup> )	6.506 kr.	7 kr.	6.513 kr.
4-rums bolig (95.0 m <sup>2</sup> )	7.368 kr.	8 kr.	7.376 kr.
5-rums bolig (106.0 m <sup>2</sup> )	7.859 kr.	8 kr.	7.867 kr.

## Siden sidste ordinære afdelingsmøde

På sidste års ordinære afdelingsmøde, der blev holdt den 11. juni 2025, blev der vedtaget i alt 3 forslag. Nedenfor kan du se, hvordan de siden er blevet ført ud i livet.

Jeg foreslår, at opslagstavlerne ved opgangenes postkasser flyttes om på den anden side af væggene – til indgangspartierne, placeret ved siden af navneskiltene.

**Udført**

Jeg stiller forslag om, at der bliver tilføjet i ordensreglementet at der ikke må stilles tøjstativer m.m. på afdelingens område.

**Udført**

Afdelingsbestyrelsen stiller forslag om, at det skal være muligt at skifte køkken og bad med kollektiv råderet. Det skal sikre, at vi holder afdelingens lejligheder nogenlunde i samme stand og de fortsat er attraktive at udleje.

**Udført**