



# Forslagsmappe



**Ordinært afdelingsmøde**  
**02 Nordre Bydel I**  
7. maj 2026

## Forslag 1

Afdelingsbestyrelsen stiller hermed forslag om, at bestyrelsen på beboernes vegne indmelder afdeling 2 i Lejernes Landsorganisation.

*Begrundelse: Medlemskab giver adgang til løbende juridisk rådgivning og konkret hjælp i de sager, der opstår i arbejdet som bestyrelse.*

*Det kan være at hjælpe med sager ved beboerklagenævnet og rådgivning om alt, der ligger inden for lejeretten.*

*Beboerklagenævnet kan bl.a. behandle:*

- *Uenighed om vedligeholdelse og istandsættelse, både under lejemålet og ved fraflytning*
- *Spørgsmål om depositum og modregning*
- *Mangler ved indflytning*
- *Forbrugsregnskaber for vand og varme*
- *Spørgsmål om brugsret, fx fremleje, bytte og fortsættelse af lejemål*
- *Husordenssager*
- *Lejeforhøjelser, herunder om varslingen er sket korrekt*
- *Spørgsmål om lovligheden af beslutninger truffet i beboerdemokratiet*

*Det betyder, at de fx kan hjælpe med de udfordringer, omkring fraflytningssyn, hvor beboere oplever kravene som urimelige, og situationer hvor beboere er blevet stillet forbedringer i udsigt – som fx altaner – uden at det er blevet til konkrete tilbud.*

*Derudover som sparringspartner, når der opstår tvivl om regler, rettigheder eller dialogen med boligorganisationen.*

*Prisen vil være 330 kr. pr. lejemål = 11.550 kr. i alt ved 35 lejemål.*

### **Bemærkning fra AAB**

Et afdelingsmøde kan beslutte, at de ønsker at indgå en såkaldt administrationsaftale med lejerforeninger og dermed pålægge beboerne en fælles udgift, der skal indgå i budget og regnskab for afdelingen. Dette er ikke det samme som et individuelt medlemskab for den enkelte beboer.

En sådan beslutning skal efterfølgende godkendes af organisationsbestyrelsen, og organisationsbestyrelsen kan modsætte sig et sådant kollektivt engagement med lejerforeninger, da det er organisationsbestyrelsen, der tegner boligorganisationen og dens afdelinger. Det er derfor også boligorganisationen, som kan opsigte administrationsaftaler med lejerforeninger.

## Forslag 2

### 1. Større projekter

Der er forlydende om, at vinduerne i ejendommen først forventes udskiftet omkring 2029. Vinduerne er imidlertid tolagsvinduer og vurderes at være over 20 år gamle.

Da afdelingens økonomi aktuelt er god, kan det være relevant allerede nu at overveje, om en tidligere udskiftning vil være hensigtsmæssig.

Det foreslås, at afdelingen beslutter:

- At bestyrelsen i samarbejde med Arbejdernes Andels Boligforening (AAB) undersøger mulighederne for at fremrykke udskiftningen af vinduerne.
- At der udarbejdes en konkret plan med økonomi, finansiering og tidsplan.

- At planen fremlægges for beboerne på et informations- eller afdelingsmøde inden for 6 måneder, så afdelingen kan tage stilling til, om projektet skal gennemføres tidligere end 2029

*Begrundelse: 1. Energiforbedring*

*Moderne trelagsvinduer isolerer betydeligt bedre end ældre tolagsvinduer og kan reducere varmetabet i boligerne.*

*2. Længere levetid og mindre vedligeholdelse*

*Ældre vinduer kræver typisk mere vedligeholdelse og kan med tiden få problemer med tæthed, fugt eller slid. Nye vinduer vil reducere behovet for løbende vedligeholdelse og sikre en mere langsigtet løsning.*

*3. Bedre indeklime*

*Udskiftning af ældre vinduer kan reducere træk og kuldenedfald ved vinduerne, hvilket giver et mere stabilt og komfortabelt indeklime.*

*4. Stærk økonomi giver mulighed for at handle rettidigt*

*Da afdelingens økonomi er god, kan det være en fordel at undersøge en tidligere udskiftning. Hvis man venter flere år, kan både håndværkerpriser og materialer blive dyrere. Samtidig kan en tidligere investering muligvis gennemføres uden større huslejestigninger, hvilket kan være sværere senere.*

*Økonomisk overslag (foreløbigt)*

*Prisen på nye energivinduer inkl. montering ligger typisk omkring:*

*8.000 – 15.000 kr. pr. vindue*

*Dette er kun et overordnet estimat, og der bør derfor indhentes konkrete tilbud.*

**Bemærkning fra AAB**

Det er muligt at fremrykke vinduesudskiftningen.

Det skal vurderes, om det synes forsvarligt at udskifte vinduerne, mens de stadig har en forsvarlig restlevetid.

Det er korrekt, at moderne 3-lagsvinduer isolerer bedre end 20 år gamle 2-lagsvinduer. Forskellen er dog ikke større, end at den simple tilbagebetalingstid for investeringen vil være mere end 100 år.

Vinduerne i afdeling 2, Nordre Bydel I, er i god stand. Der har de seneste 5 år, 2020-2025, været anvendt ca. 32.000 kr. til vinduesvedligehold, hvilket er lavt i så stor en ejendom.

Der er afsat ca. 3,5 mio. kr. til vinduesudskiftning i 2029. Rykkes denne udgift til 2027, er der en nedsat renteindtægt i 2027 og 2028, som ellers først vil komme i 2029 og 2030.

Forslaget kan afholdes over driftsbudgettet, men kræver huslejeændring. Huslejestigningen svarer samlet til 1,8% eller i gennemsnit 84 kr. om måneden.

Eksempler på ændring i månedlig husleje:

Boligtype	Nuværende husleje	Huslejeændring	Ny husleje
2-rums bolig (59,5 m <sup>2</sup> )	4.487 kr.	83 kr.	4.570 kr.
3-rums bolig (108,0 m <sup>2</sup> )	6.470 kr.	120 kr.	6.590 kr.

### Forslag 3

#### 2. Drift

Samlet udskiftning af køkkenlåger ved nødvendig udskiftning af enkelte låger. Der stilles forslag om, at 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. 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**

Beslutningen vil betyde, at der oprettes en linje til turnusarbejderne i afdelingens vedligeholdelsesplan med en årlig udgift på 60.000 kr. Det finansieres med at levetiden på køkkenet forlænges fra 20 til 25 år, så det betyder ingen huslejestigning.

### Forslag 4

#### 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: 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**

Beslutningen vil betyde, at der oprettes en linje til turnusarbejderne i afdelingens vedligeholdelsesplan med en årlig udgift på 60.000 kr. Det finansieres med at levetiden på køkkenen forlænget fra 20 til 25 år, så det betyder ingen huslejestigning.

## **Forslag 5**

### 2. Drift

#### Forslag 1:

Alle afdelingens lejemål får to gange årligt pudset vinduer både ud til gaden og ud til gården. Pudsningen foretages udefra fra gadeniveau.

Forslag 2 - hvis forslag 1 ikke vedtages:

Vinduespudsning er den enkelte lejers ansvar. Lejeren vælger selv, hvordan der skal puds vinduer. Dvs. hver lejer kan vælge at få en vinduespudser til at pudse nede fra gaden eller at pudse sine vinduer selv.

*Begrundelse: Som situationen er nu, kan vi ifølge afdelingens regler ikke få en vinduespudser til at pudse vores vinduer fra gaden, hvilket er den almindelige måde vinduespudsere bruger ved pudsning af vinduer i etageejendomme. Det betyder, at det er vanskeligt for lejere ikke mindst i de øverste etager at få pudset vinduer.*

*I forbindelse med afdelingsmødet i april 2025 anslog AAB at pudsning af alle lejemåls vinduer 2 gange årligt ville beløbe sig til 12.000 kroner, hvilket svarer til et gennemsnit pr. lejemål på 28,50 kroner pr. måned.*

### **Bemærkning fra AAB**

Hvis forslaget om fælles vinduespudsning vedtages, vil det betyde, at alle lejemål får pudset vinduer to gange om året. Udgiften vil blive indregnet i afdelingens fælles udgifter, så huslejen vil stige med et mindre beløb. Arbejdet kan kun udføres fra gade niveau og ikke fra lejlighederne. Afdelingsmødet kan beslutte fælles vinduespudsning af ydersiderne, men det er fortsat den enkelte lejers ansvar at rengøre indersiden af vinduerne.

Udgiften er tidligere vurderet til ca. 12.000 kr. årligt.

## **Forslag 6**

### 3.

#### Vedligeholdelsesreglement

Brug af vedligeholdelseskonto til at male køkkeninventar

Der stilles forslag om, at 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 køkkenlåger og fast inventar, da dette regnes som indvendig overfladebehandling efter gældende regler. Forslaget vil give beboere mulighed for at forny køkkenets udseende uden større udgifter. Det vil ikke have væsentlige økonomiske eller praktiske konsekvenser for afdelingen. Ændringen kan indarbejdes i vedligeholdelsesreglementet, hvis afdelingsmødet beslutter det.

### **Forslag 7**

#### 5. Ordensreglement

Ordensreglement - Brug af havefaciliteter til hverdag og fest

Haven i baggården må benyttes af alle beboere til hverdag og fest.

Ønsker du at afholde en privat fest eller lignende arrangement, kan du reservere dele af haven. Specielt området ved udekøkkenet er egnet.

Her er der plads til ca. 25-30 personer.

Reservation

Reservation skal ske ved at skrive arrangementet på afdelingens FB-side og i kalenderen, som hænger ved siden af tavlen ved bestyrelseslokalet i kælderen. Der noteres navn og lejemål.

Forberedelse

Der må tidligst dækkes op og gøres klar samme dag som arrangementet afholdes og maksimalt 3 timer før start. Dette for at sikre, at haven fortsat kan være tilgængelig for øvrige beboere.

Hensyn til naboer

Beboere, der afholder arrangement, skal informere naboerne i afdelingen på forhånd.

Støj og sluttidspunkt

Der skal tages hensyn til afdelingens øvrige beboere. Musik og støj skal dæmpes ved midnat, og arrangementet skal være afsluttet senest kl. 01.00.

Oprydning

Efter brug til fest skal der ryddes op og rengøres, så området ude og inde afleveres i samme stand som modtaget. Skrald skal være fjernet. (Se præcis vejledning på køkkendøren).

Oprydning skal være afsluttet senest kl. 10.00 den følgende dag.

Faciliteter

Udekøkkenet kan benyttes af alle beboere. Det indeholder forskellige glas, service og køkken, elkedel og kogegrej. Der er opvaskemaskine, komfur og køleskab med fryser i udekøkkenet tilgængeligt

Medbring selv viskestykker og klude.

Der er to store markedsparasoller, samt to havepavillioner til rådighed.

Toiletterne ved vaskekælderen i nr. 26 kan benyttes ved ophold i haven.

Grill

Der er gas- og kulgrill til rådighed.

Gasgrillen skal ved brug trækkes ca. en meter ud fra skurets trævæg. Den benyttes kun udendørs, og bliver efter brug stående udenfor. Gasflasken slukkes efter brug, grillen rengøres, og plastovertrækket sættes på.

Brugsanvisningen til betjening af gasgrillen findes i metallågen.

Kulgrill må ikke stilles i skuret, før den er helt afkølet. Grillen skal stå ude til afkøling, inden den sættes på plads.

Pejsen kan også tændes af alle beboere.

### **Bemærkning fra AAB**

Forslaget kan fint stilles i sin nuværende form

### **Forslag 8**

6. Øvrige forslag

Jeg stiller forslag om, at porten ud mod gaden lukkes fast på Lørdage( når muligt i fht butikken ved siden af samt hele Søndagen.

*Begrundelse: Det sikrer en anden afskærmet hed og en oplevelse af privathed samt har klar betydning for børn, der færdes i gården i forhold til sikkerhed.*

### **Bemærkning fra AAB**

Det kan lade sig gøre at lukke porten mod gaden fast på lørdage samt søn-og helligdage, hvilket kræver en omkodning af port systemet. Det vil give bedre afskærmning og privathed i gården og har samtidig en positiv betydning for sikkerheden – særligt for børn, der færdes i området. Det forudsætter, at de erhvervsdrivende får udleveret system nøgle/adgang, så de fortsat kan tilgå gården i weekender ved behov. De samlede omkostninger vurderes til ca. 5.000–10.000 kr., som afholdes over afdelingens driftsbudget.

### **Forslag 9**

6. Øvrige forslag

Jeg stiller forslag om, at man i forbindelse med en allerede igangværende ideplan for benyttelse af uudnyttet græsareal i gården etablerer nogle enkle lege faciliteter for børn, der er mangel på, modsat i afd 3 og 4. Det kunne eksempelvis være en lukket sandkasse, lille lege køkken og gyngestativ. Behøver ej at være stort

*Begrundelse: Der mangler lege faciliteter.*

### **Bemærkning fra AAB**

Legefaciliteterne skal overholde gældende regler for legepladssikkerhed, herunder korrekt faldunderlag, sikker montering samt årlig sikkerhedsgennemgang.

Den forventede etableringsøkonomi kan opstilles således (overslagspriser):

Sandkasse (lukket):

Indkøb ca. 10.000–15.000 kr.

Etablering/montering ca. 2.000–3.000 kr.

Legekøkken (udendørs):

Indkøb ca. 10.000–15.000 kr.

Etablering/fastgørelse ca. 2.000–3.000 kr.

Gyngestativ:

Indkøb ca. 15.000–20.000 kr.

Montering inkl. fundament ca. 5.000–10.000 kr.

Faldunderlag (fx gummimåtter eller faldsand):

Etablering ca. 15.000–25.000 kr.

Den samlede etableringsudgift forventes dermed at ligge i niveauet ca. 55.000–85.000 kr. som en engangsudgift. Derudover vil der være mindre, løbende udgifter til årligt sikkerhedstjek og almindelig vedligeholdelse, som skal indregnes i afdelingens budget. Forslaget kan behandles og gennemføres, såfremt det vedtages på afdelingsmødet.

Huslejekonsekvensen er beregnet på en udgift på kr. 50.000 og kan reguleres ud fra dette grundlag, alt efter hvad der måtte besluttes!

## **Forslag 10**

### 6. Øvrige forslag

Bestyrelsen arbejder løbende på at gøre vores fælles områder endnu mere indbydende og brugbare for alle. I den forbindelse ønsker vi at udvikle vores hyggelige gårdhave, så den i højere grad kan danne ramme om både fællesskab, aktivitet og ro – for beboere i alle aldre.

Vi planlægger at opdele haven i flere områder med hver deres formål:

**Aktivitetsniveau:**

Dette område skal invitere til leg og fysisk udfoldelse. Her arbejder vi med idéer som en klatrevæg og naturinspirerede træningsredskaber, der kan bruges af både børn og voksne.

**Nytte- og sansehaven:**

Her vil der være mulighed for at dyrke krydderurter og planter, som alle kan få glæde af- hvad enten det er purløg til æggemaden eller duften af friske urter. Samtidig vil haven stimulere sanserne med forskellige teksturer, farver og dufte.

**Prydhaverne:**

Vores allerede etablerede prydhaver vil vi få til at blomstre endnu mere, så de kan være en fryd for øjet og skabe en rolig og smuk atmosfære i gårdrummet.

Vi håber, at denne udvikling vil styrke fællesskabet og give endnu flere gode oplevelser i vores fælles gårdhave.

Vedhæfter: Havetegning, 2 billeder og 2 forskellige tilbud fra Jysk Tech. Vi ønsker at haveprojektet udføres i 2026.

→ Se bilag

### **Bemærkning fra AAB**

For at belyse forslaget nærmere har bestyrelsen indhentet to tilbud fra Jysk Tech på etablering af haveprojektet.

Begge forslag vil i første omgang kunne finansieres ved at benytte afdelingens allerede opsparede midler til drift og vedligeholdelse, men i begge tilfælde vil det efterfølgende (budget 2027) være nødvendigt at hæve den årlige henlæggelse en smule, for ikke at ødelægge den p.t. ganske fornuftige økonomi. Den udsendte økonomi er på baggrund af vedtagelse af "det dyreste" forslag.

Tilbud 1: kr. 97.750

Huslejekonsekvens til ekstra henlæggelse årligt kr. 5.000, svarende til 0,3% i stigning.

Tilbud 2: kr. 344.500

Se beregning i forslaget

Tilbuddene varierer i omfang, materialevalg og ambitionsniveau, og afspejler dermed forskellige økonomiske og funktionelle løsninger. Det er et større fælles anlægsprojekt, som kræver nærmere prioritering i forhold til afdelingens økonomi og øvrige planlagte arbejder. Udgifterne vil derfor indgå i den samlede budgetlægning og besluttes af afdelingsmødet.

Såfremt forslaget vedtages, er det bestyrelsens forventning, at haveprojekt kan udføres i 2026

Forslaget kan afholdes på vedligeholdelsesplanen, men kræver merhenlæggelse og dermed huslejestigning. Huslejestigningen svarer samlet til 0,3% eller i gennemsnit 11 kr. om måneden.

Eksempler på ændring i månedlig husleje:

Boligtype	Nuværende husleje	Huslejeændring	Ny husleje
2-rums bolig (59.5 m <sup>2</sup> )	4.487 kr.	12 kr.	4.499 kr.
3-rums bolig (108.0 m <sup>2</sup> )	6.470 kr.	17 kr.	6.487 kr.
4-rums bolig (118.5 m <sup>2</sup> )	6.901 kr.	18 kr.	6.919 kr.

## Forslag 11

### 6. Øvrige forslag

Bestyrelsen foreslår, at afdelingen nedsætter et haveudvalg blandt beboerne.

#### Formål

Haveudvalget har til formål at medvirke til, at afdelingens fælles have- og udearealer fremstår velholdte og indbydende til glæde for alle beboere.

#### Opgaver

Haveudvalget kan i samarbejde med afdelingsbestyrelsen:

- komme med forslag til beplantning og indretning af fællesarealer
- deltage i planlægning af vedligeholdelse og forbedringer
- arrangere fælles arbejdsdage
- medvirke til at skabe trivsel og fællesskab omkring udearealerne

#### Praktiske opgaver

Have udvalget kan varetage lettere praktiske opgaver på fællesarealerne efter aftale med servicemedarbejderen, herunder:

- indkøb af planter og mindre materialer inden for aftalt budget
- plantning af blomster, buske og lignende
- vanding og almindelig pasning af beplantning, specielt i potter
- løbende vedligeholdelse, såsom lugning og oprydning

#### Kompetence

Have udvalget har ikke selvstændig beslutningskompetence, men fungerer rådgivende. Større ændringer samt udgifter skal godkendes af afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet.

#### Deltagelse

Alle beboere i afdelingen kan deltage i have udvalget. Der skal udover et fast bestyrelsesmedlem deltage 1-2 beboere mere, minimum 2 personer.

## Ansvar

Haveudvalget skal arbejde inden for afdelingens gældende regler og budgetrammer.

### **Bemærkning fra AAB**

Forslaget om at oprette et haveudvalg blandt beboerne er foreneligt med reglerne for almene boliger, så længe udvalget kun udfører mindre opgaver på fællesarealer og ikke overtager driftsansvar eller ansættelsesforhold.

Haveudvalget fungerer som rådgivende i samarbejde med afdelingsbestyrelsen.

Økonomisk kan der blive udgifter til planter og materialer, som skal holdes inden for det afsatte budget aftales med den bygningsansvarlige. Større ændringer eller investeringer kræver godkendelse af afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet.

## Siden sidste ordinære afdelingsmøde

På sidste års ordinære afdelingsmøde, der blev holdt den 22. april 2025, blev der vedtaget i alt 1 forslag. Nedenfor kan du se, hvordan de siden er blevet ført ud i livet.

Vinduespudsning fra gaden/gården Jeg vil gerne stille forslag om, at det fremover ikke skal være tilladt for lejere i ejendommen at benytte en vinduespudser, der pudser vinduer udefra, mens vedkommende står på gaden eller i gården. Denne metode medfører, at snavs og vand drypper ned på underboernes

**Udført**