



# Forslagsmappe



**Ordinært afdelingsmøde**  
**72 Nygade**  
27. april 2026 18.00

## Forslag 1

### 2. Drift

Deludskiftninger af køkkener Forslag B – 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. Beslutningen vil betyde, at der oprettes en linje til turnusarbejderne i afdelingens vedligeholdelsesplan med en årlig udgift på xxxx kr.*

#### 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 22 tusinde, og denne udgift kan så bruges til turnusordninger, så det betyder, at forslaget ikke betyder en huslejestigning.

## Forslag 2

### 2. Drift

Deludskiftninger af køkkener

Forslag C - 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 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 med en årlig udgift på xxxx kr.*

#### 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. Den besparelse flyttes til en linje, der hedder turnusordninger.

Forslaget har ingen økonomiske konsekvenser.

### Forslag 3

#### 2. Drift

Der skal opsættes skilte på hver etage, med angivelse af, hvilken etage man befinder sig på.

Derudover gælder følgende: Der er navne på postkasser samt navne på tavlen i bunden af opgangen. På dørtelefon anlæg ved gaden, kan der vælges via adresse.

*Begrundelse: Det skal være tydeligt for gæster, hjemmepleje samt redningspersonale at orientere sig.*

#### **Bemærkning fra AAB**

Opsætning af etageskilte vil gøre det lettere for gæster og redningspersonale at finde rundt i opgangen. Udgiften til skilte og montering vil være en engangsudgift og kan variere afhængigt af materialevalg og antal etager, men vurderes ikke at være væsentlig. Der er ingen juridiske hindringer for gennemførelse, og afdelingsmødet kan beslutte, om bestyrelsen skal arbejde videre med dette forslag, der kan have varierende udgifter afhængigt af, hvilken løsning der vælges.

### Forslag 4

#### 2. Drift

Afdelingen ønsker at beholde ordningen med løbende udskiftning af hårde hvidevarer. Der skal udskiftes til nye hårde hvidevarer (ikke brugte) og i en fornuftig energiklasse.

*Begrundelse: Vi mener at løbende udskiftning er i tråd med AAB's bæredygtighedsstrategi. På den måde udskiftes kun udtjente hårde hvidevarer.*

*Begrundelse for at udskifte til nye hårde hvidevarer, er følgende:*

*Vi mener ikke der er en væsentlig større bæredygtig gevinst ved at indsætte brugte hårde hvidevarer i en boligforening. Hvis man indsætter brugte hårde hvidevarer vil levetiden fra start være nedsat, det vil sandsynligt give flere udfald og dermed kørsel i forbindelse med reparation. Stordrift fordele udfordres i forhold til reservedele, da brugte hårde hvidevarer er forskellige modeller. Der er ikke garanti for at energiklasse er rimelig, derfor vil den enkelte beboer kunne stå med et større elforbrug end andre beboere. Derfor fastholdes, at der skal foretages løbende udskiftning med nye produkter.*

#### **Bemærkning fra AAB**

Hvis afdelingen fortsætter med løbende udskiftning af hårde hvidevarer til nye modeller i en god energiklasse, vil det sikre ensartet kvalitet og lavere elforbrug for beboerne. Ordningen kan medføre en højere udgift til indkøb, men kan på sigt mindske driftsomkostninger til reparationer og energi. Udskiftning sker kun, når apparaterne er udtjente, hvilket er i

overensstemmelse med gældende regler. Forslaget kan gennemføres, hvis det holdes inden for afdelingens økonomi og gældende lovgivning.

## Forslag 5

3.  
Vedligeholdelsesreglement

Deludskiftninger af køkkener Forslag A:

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 vedtages på mødet.

*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.

Forslaget har ingen økonomiske konsekvenser.

## Forslag 6

3.  
Vedligeholdelsesreglement

Følgende ønskes tilføjet vedligeholdelsesreglementet:

"Det er IKKE tilladt at male indvendige døre. Afdelingens indvendige standard døre er træfarvet."

Derudover ønskes en registrering af følgende:

Flere har overtaget lejligheder hvor dørene var malet, uden at være bekendt med, at det oprindeligt er trædøre som ikke må males. Der skal foretages en registrering af hvilke lejligheder som har malede døre, sådan at disse ikke opkræves ved syn. På den måde vil der fremadrettet ikke være tvivl om dørene er blevet malet efter indflytning. Maling af døre vil fremover anses for misligholdelse.

Vær opmærksom på, at uanset om dørene er malede ved indflytning eller stadig fremstår som oprindelige trædøre, så gælder pligt til almindelig vedligehold, og man hæfter stadig for misligholdelse.

### Bemærkning fra AAB

Hvis dette besluttes, vil det give en ensartet standard i boligene. En registrering af nuværende malede døre kan forebygge, at lejere bliver fejlagtigt opkrævet for forhold, de ikke selv har forårsaget. Forslaget kan medføre et administrativt arbejde ved kortlægning og opdatering af boligens tilstand. Økonomisk kan der opstå udgifter, hvis malede døre senere skal udskiftes eller tilbageføres til træfarve ved fraflytning.

Forslaget er foreneligt med gældende regler, så længe det ikke pålægger lejeren yderligere vedligeholdelsespligt, end loven tillader.

## Forslag 7

### 4. Råderet

Der stilles forslag om fremtidssikring samt genåbning af kollektiv råderet - se vedhæftet bilag med forslag og materiale.

→ Se bilag

### Bemærkning fra AAB

Forslaget vedrører fremtidssikring af afdelingens opsparing til fremtidige, planlagte vedligeholdelsesprojekter samt genåbning af kollektiv råderet. Forslaget skal sikre en jævn huslejeudvikling over tid, så vi undgår år med meget store stigninger, samt give beboerne mulighed for at få renoveret køkken og bad via kollektiv råderet efter de gældende regler, der fremgår af bilaget. Giver først huslejestigning fra 2028.

..

Eksempler på ændring i månedlig husleje:

Boligtype	Nuværende husleje	Huslejeændring	Ny husleje
-----------	-------------------	----------------	------------

## Forslag 8

### 5. Ordensreglement

Jeg foreslår, at festlokalet i kælderen max må benyttes til klokken 22. Og at indføre følgende ordlyd i ordensreglementet for brug af lokalet:

"Beboerlokalet skal være aflåst og helt forladt af alle deltagere senest klokken 22. Der findes ingen forbehold eller undtagelser fra denne regel. Ejendommens beboere (primært fra Nygade 5 og 7) må gerne gøre festlokalets brugere opmærksomme på, at de ikke overholder reglen, hvis dette skulle være tilfældet".

*Begrundelse: Det er til stor gene for flere beboere, når larmen varer til længere end 22. Og det er for at undgå yderligere diskussioner om emnet blandt beboerne. Man bør som udgangspunkt altid komme de skadelidte i møde.*

### Bemærkning fra AAB

Forslaget kan fint stilles i sin nuværende form.

## Forslag 9

### 5. Ordensreglement

Der stilles forslag om, at beboere/flyttemænd må benytte håndværker P-pladsen (ud for storskraldsrummet) ved ind- og fraflytning.

P-plads må benyttes til bil med anhænger eller flyttebil, og kun mens der foregår aktiv af- eller pålæsning. Området må ikke benyttes til parkering udover førnævnte.

Der må udelukkende parkeres på håndværker P-pladsen. Man skal køre ind og ud fra "Kirke-siden", dvs ved nr.3, og der skal udvises særlig agtpågivenhed indenfor porten.

Er P-pladsen optaget af håndværkere, må man ikke køre ind på området. Der må IKKE under nogen omstændigheder foretages kørsel i gården.

### **Bemærkning fra AAB**

Hvis forslaget vedtages, vil det give beboere mulighed for at benytte en bestemt parkeringsplads i forbindelse med ind- og fraflytning. Det kan lette flytteprocessen og skabe bedre adgangsforhold ved store transporter. Der forventes ingen væsentlige økonomiske konsekvenser for afdelingen. Juridisk kan forslaget gennemføres, så længe det ikke medfører forskelsbehandling mellem beboerne, og så længe anvendelsen af pladsen sker efter de beskrevne retningslinjer.

## **Forslag 10**

### 5. Ordensreglement

Der stilles forslag om, at teksten i Ordensreglementet vedrørende Beboerlokale, ændres til følgende:

Afdelingen råder over et Beboerlokale, hvor der er plads til 30 personer.

Lejebetingelser og ansvar:

Lejer:

Beboerlokalet kan kun lejes af beboere i afd.72 og man skal være fyldt 18 år.

Lokalet må ikke fremlejes, eller lejes på vegne af andre. Beboerlokalet kan lejes via AAB's app eller via lokalebooking på AAB's hjemmeside via Uhabi.

Ansvar:

Lejer er ansvarlig for eventuelle skader på inventar, lokale eller bygning. Borde og stole må ikke flyttes ud i gården hvis der er fugt i luften, eller de på anden måde kan tage skade.

Depositum:

Der opkræves et depositum (se beløb på lokalebooking på AAB's hjemmeside). Depositum modregnes ved manglende rengøring eller skader.

Nøgler:

Udleveres af den ansvarlige for Beboerlokalet.

Støj og hensyntagen:

Støj: Benyttelse af radio, video, fjernsyn, musikanlæg og musikinstrumenter er tilladt, men skal ske med rimelig hensyntagen til naboer. Når festen er slut og Beboerlokalet forlades skal der vises hensyn, også når man kommer udenfor i gården.

Tidsrum: På følgende dage: søndag, mandag, tirsdag, onsdag og torsdag- skal musik, snak og øvrig støjende adfærd ophøre kl.22.00 og lokalet skal forlades senest kl.23.00

På følgende dage: fredag og lørdag, samt helligdage- skal musik, snak og øvrig støjende adfærd ophøre kl.24.00 og lokalet skal forlades senest kl. 01.00

Døre: Døren ind til kælder må ikke stå åben uden opsyn. Der må ikke spilles musik for åbne døre. Branddøre (de tunge døre i kældergangen) skal altid holdes lukkede. Alle døre, herunder til toilet, aflåses når Beboerlokalet forlades.

Overnatning: Det er ikke tilladt at overnatte i Beboerlokalet.

Varsling: De nærmeste opgange (opgang nr.5 og nr.7) skal varsles minimum 3 dage før, via opslag på opslagstavlerne.

Rygning: Det er ikke tilladt at ryge indenfor (gælder også vape og puff bars), hverken i lokalet eller i gangene. Udenfor er det ikke tilladt at ryge under overdækkede områder, samt under eller i nærheden af vinduer.

Gårdarealet: Gården kan benyttes i forbindelse med leje af Beboerlokalet.

Der skal vises samme hensyn, som gælder for Beboerlokalet. Man skal rydde op efter sig i gården.

Overtrædelse: Karantæne: Ved alvorlige eller gentagne overtrædelser af ordensreglementet kan det medføre karantæne fra at leje lokalet i fremtiden.

Oprydning/rengøring: Lokalet skal afleveres i samme stand som det overtages. Der findes en checkliste via lokalebooking på AAB's hjemmeside.

Beboeraktiviteter: Hvis en beboer ønsker at arrangere et fællesarrangement (fastelavn, julearrangement eller lignende) er det muligt at låne lokalet gratis. Henvendelse om dette foregår til afdelingsbestyrelsen.

### **Bemærkning fra AAB**

Forslaget ændrer reglerne for brug af beboerlokalet og præciserer ansvar, støj, adgangsforhold og varsling. Det kan give mere klare rammer for brugen af lokalet og større tryghed for naboerne. Økonomisk vil der fortsat blive opkrævet et depositum, som kan dække eventuelle skader eller manglende rengøring. Forslaget er foreneligt med reglerne for almene boliger, da det alene vedrører fælleslokalets anvendelse og ikke indebærer økonomiske fordele for enkelte beboere. Afdelingsmødet kan lovligt behandle og vedtage sådanne retningslinjer.

## **Forslag 11**

### 6. Øvrige forslag

Der skal afsættes midler til at opsætte videoovervågning i hele kælderen, samt i P-kælderen.

Det er på et tidligere afdelingsmøde besluttet, at der skal opsættes videoovervågning i afdelingen.

Det tilbud som dengang blev fremsendt dækkede ikke området tilstrækkeligt, og der skal derfor afsættes midler, således at hele kælderen, samt P-kælder kan blive dækket ind.

### **Bemærkning fra AAB**

Hvis der afsættes midler til videoovervågning af hele kælderen og P-kælderen (i alt 45 stk. kameraer), vil det medføre en udgift for afdelingen på 529.000 kr. Dertil skal tillægges 14.000 kr. i årlig vedligeholdelse samt genudskiftning hvert 15. år med 253.000 kr. I 2024 var der. På afdelingsmødet vil økonomien blive fremlagt, herunder hvad det koster, hvis man vælger kun at opsætte videoovervågning i ét af områderne.

Forslaget kræver låneoptag og dermed huslejestigning. Forslaget vil samlet koste afdelingen 323.000 kr., svarende til en årlig udgift på 65.000 kr. Dertil kommer en huslejestigning på 22.000 kr. om året vedr. driftsudgifter. Huslejestigningen svarer samlet til 0,4% eller i gennemsnit 105 kr. om måneden.

Eksempler på ændring i månedlig husleje:

Boligtype      Nuværende husleje      Huslejeændring      Ny husleje

## Siden sidste ordinære afdelingsmøde

På sidste års ordinære afdelingsmøde, der blev holdt den 29. april 2025, blev der vedtaget i alt 14 forslag. Nedenfor kan du se, hvordan de siden er blevet ført ud i livet.

Der stilles forslag om, at trappeopgangen (trappen) og området under trappen ved nr 2-16 /18 (svalegangen) bliver en del af den alm. fejning af gården (gårdmandens område).

**Udført**

Der stilles forslag om, at der indkøbes og opsættes (på nuværende placeringer eller placeringer, som giver bedre meninger... vurderes af bestyrelsen) en anden type skraldespande i gården.

**Kan ikke udføres  
(se bemærkning)**

Vi foreslår, at der tilknyttes 1 fast parkeringsplads til erhvervslejemålet, med mulighed for, på lige vilkår med beboere i afdelingen, at leje yderligere p-plads efter behov. Garagepladsen afregnes efter den til enhver tid gældende pris for lejere i afd.72. Bemærkning: Pt. er det garage nr.34. I de

**Udført**

Der stilles forslag om, at pris på leje af garage reguleres på følgende måde:  
Intern leje Lille garage nu kr. 410,-  
Ændres til kr. 500,- Mellem garage nu kr. 410,-  
Ændres til kr. 520,- Stor garage nu kr. 493,-  
Ændres til kr. 600,- Ekstern leje Lille garage nu kr. 866,-  
Ændres til kr. 1040,- Mellem

**Udført**

Vi foreslår at følgende tilføjes i ordensreglementet, under punktet Kælder- og pulterrum: Når et kælderrum bliver ledigt, bliver det slået op på alle opslagstavler minimum 14 dage før ansøgningsfrist. Der vil altid fremgå dato for overtagelse, pris og hvordan man ansøger. Kælderrummet tildeles den a

**Udført**

Vi foreslår at følgende ændres i ordensreglementet vedr. Grill:  
Nuværende tekst: Grill: En henstilling til beboerne om, at undgå grillning og cigaretrøg lige under stuelejlighedernes altaner. Ændres til: Grill: En henstilling til

**Udført**

beboerne om, at undgå grillning og cigaretrøg lige under stuelejlighed

Vi foreslår at følgende rettes til i ordensreglementet: Under punktet Vaskerier: I tilfælde af fejl ved maskinerne bedes dette meddelt til Servicecenteret. Ændring: Servicecenteret ændres til: rep@aabnet.dk eller via AAB's app.

**Udført**

Vaskepriser skal reguleres, således at vask på 30 grader og 40 grader (alle programmer til og med 40 grader), ændres fra 6 kr. til 8 kr. pr. vask. Vask på 60 grader og 90 grader (alle programmer fra og med 41 grader), ændres fra 12 kr. til 14 kr. pr. vask. Tørretumbler ændres fra 30 øre til 40 øre p

**Udført**

Der stilles forslag om, at følgende skal tilføjes til ordensreglementet for afd.72: Beboerlokale Afdelingen råder over et Beboerlokale, som kan lejes af beboere i afdelingen. Booking foregår via AAB's hjemmeside eller via AAB's app. Uddrag fra ordensregler vedrørende leje af Beboerlokalet (for

**Udført**

Ændring til ordensreglementet vedr. Affald. Under punktet Affald skal teksten ændres til: Glas, aviser, papir, papkasser og sorteret husholdningsaffald skal kastes i affaldscontainerne, der er placeret rundt om bygningen (Vestergade, Grønnegade, Klostergade). VIGTIGT: Papkasser MÅ IKKE henstilles i

**Udført**

Der stilles forslag om en tilføjelse til ordensreglementet, punktet Bad og toilet: For at undgå at komme til at bore i vandrør, skal borevejledningen for den enkelte lejlighed følges. Borevejledning kan evt. udleveres ved henvendelse til AAB.

**Udført**

Ændring til ordensreglement, punktet "Lys på trappe og i kælder"  
"Servicecenteret" ændres til  
"rep@aabnet.dk eller via AAB's app."

**Udført**

Jeg stiller forslag om, at haveudvalget og evt. et par frivillige rydder lidt op i gårdens krukke. Mange er blevet ejerløse og er ikke blevet vedligeholdt i mange år. Måske kan de få nyt liv.

**Udført**

Der stilles forslag om, at der opsættes en regnvandsbeholder, som kan bruges til vanding af gårdens planter. Herved kan der spares penge på vandforbrug, ligesom at det er godt for miljøet.

*Vi har undersøgt erfaringer med regnvandsbeholder fra andre afdelinger, og vurderer, at det ikke vil være holdbart at anskaffe en regnvandsbeholder.*

**Kan ikke udføres (se bemærkning)**