



Forslagsmappe



Ordinært afdelingsmøde
60 Frederiksberg-Bo
9. juni 2026

Forslag 1

6. Øvrige forslag

Der stilles forslag om fremtidssikring af afdelingens økonomi, så henlæggelserne gradvist hæves fra de nuværende ca. 14 mio. kr. med yderligere 830.000 kr. om året.

→ 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 opsparing i de foregående år.

Det nuværende niveau for henlæggelser i afdeling 60 Frederiksbjerg-Bo, 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.

Bemærkning fra AAB

Fremtidssikringsstrategien for afdeling 60 Frederiksbjerg-Bo afspejler, at afdelingen p.t. kun henlægger godt 60 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 15 år, hvilket er en længere periode end i de fleste andre afdelinger i AAB.

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.

Forslag 2

4. Råderet

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.
- I perioden 2027 til 2032 sker der en gradvis stigning i antallet af køkkener og bad der kan udskiftes pr. år. I 2033 vil der hvert år være budgetteret med udskiftning af 24 køkkener (afskrivning 20 år) og udskiftning af 16 badeværelser (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.

→ Se bilag

Bemærkning fra AAB

De nærmere betingelser for den kollektive råderet er beskrevet i bilaget og svarer til dem, der blev gennemgået på informationsmødet i afdelingen den 28. april 2026.

Da kollektiv råderet er den billigste måde for afdelingen at leve op til sin lovbestemte vedligeholdelsespligt, er beløbet allerede indarbejdet i budgettet, og forslaget kan vedtages uden huslejekonsekvenser.

Forkastes forslaget derimod, vil det betyde, at afdelingen skal betale 100 % af udgiften på helt nedslidte køkkener. Det vil betyde en merudgift og dermed en huslejestigning på i alt 7,1 %, indfaset over 5 år, hvis dette forslag IKKE vedtages.

Huslejberegningen nedenfor gælder altså alene, hvis forslaget IKKE vedtages.

Forslaget kan afholdes på vedligeholdelsesplanen, men kræver merhenlæggelse og dermed huslejestigning. Huslejestigningen svarer samlet til 1,4% eller i gennemsnit 73 kr. om måneden.

Eksempler på ændring i månedlig husleje:

| Boligtype | Nuværende husleje | Huslejeændring | Ny husleje |
|--------------------------------------|-------------------|----------------|------------|
| 2-rums bolig (60.6 m ²) | 5.268 kr. | 75 kr. | 5.343 kr. |
| 3-rums bolig (88.7 m ²) | 6.060 kr. | 86 kr. | 6.146 kr. |
| 4-rums bolig (116.2 m ²) | 6.625 kr. | 94 kr. | 6.719 kr. |
| 5-rums bolig (126.2 m ²) | 7.165 kr. | 102 kr. | 7.267 kr. |
| 6-rums bolig (159.5 m ²) | 11.008 kr. | 156 kr. | 11.164 kr. |

Forslag 3 4. Råderet

Det foreslås, at der nedsættes en arbejdsgruppe med beboerrepræsentanter, som udarbejder et samlet og gennemarbejdet forslag om fremtidige køkkener og badeværelser i afdeling 60.

Begrundelse: Køkkener og badeværelser er en stor beslutning med stor betydning for både husleje, boligkvalitet og afdelingens økonomi i mange år frem.

Der er derfor behov for:

- større gennemsigtighed
- mere beboerinddragelse
- et bedre beslutningsgrundlag før der træffes endelige beslutninger

Forslaget skal samtidig sikre, at velfungerende køkkener og badeværelser ikke udskiftes unødigt. Det vil både begrænse unødvendige huslejestigninger, mindske ressourcospild og reducere klimabelastningen.

Med en arbejdsgruppe får beboerne reel mulighed for at blive hørt og bidrage til løsninger, der både er økonomisk ansvarlige og tilpasset afdelingens behov.

Det foreslås derfor, at der nedsættes en arbejdsgruppe på 6 personer bestående af:

- 1 repræsentant fra AAB
- 1 repræsentant fra afdelingsbestyrelsen
- 4 beboere fra afdelingen

Arbejdsgruppen skal frem mod det ordinære afdelingsmøde i 2027 udarbejde et samlet og gennearbejdet forslag om fremtidige køkkener og badeværelser i afdeling 60. Det betyder, at øvrige forslag om fremtidige køkkener og bad udsættes til arbejdsgruppens arbejde er færdiggjort. I perioden fortsætter afdelingens almindelige og lovpligtige vedligeholdelse af køkkener og badeværelser som hidtil.

Formålet er at skabe et godt beslutningsgrundlag for beboerne, herunder hvordan fremtidige renoveringer skal gennemføres og finansieres.

Forslaget skal blandt andet indeholde:

- klare retningslinjer for, hvornår køkkener og badeværelser bør renoveres eller udskiftes
- forslag til løsninger og standarder inden for en ansvarlig økonomisk ramme
- konkrete beregninger af, hvad de forskellige løsninger vil betyde for huslejen
- overblik over muligheder for både renovering og udskiftning

Arbejdsgruppen forventes at mødes cirka én gang om måneden og skal afholde mindst 2 beboermøder inden næste afdelingsmøde, så beboerne løbende bliver inddraget.

Bemærkning fra AAB

Arbejdsgruppens arbejde skal ske inden for den fastlagte ramme som organisationsbestyrelsen, kommunen og lovgrundlaget har sat, hvordan kollektiv råderet kan udmøntes. Dertil at arbejdsgruppens arbejde også defineres af det udbud, som AAB har gennemført på køkken- og badeværelsesleverancer.

Desuden skal det bemærkes at afdelingen under alle omstændigheder har en vedligeholdelsesforpligtelse, som i tilfælde af nedslidte køkkener i lejemålene, betyder at afdelingen allerede nu betaler 100 % for udskiftningen via vedligeholdelsesplanen.

Det skal også bemærkes at der foreligger et forslag om råderet på

dagsordenen, og såfremt afdelingsmødet forkaster dette forslag, vil afdelingen uanset skulle arbejde videre med en model for vedligeholdelse af køkkener og badeværelser, hvilket umiddelbart vil være samme resultat som en vedtagelse af dette forslag.

Det foreslås derfor, at dette forslag behandles sammen med forslaget om åbning for kollektiv råderet og alene sættes til afstemning, såfremt forslaget om åbning for kollektiv råderet i afdelingen ikke vedtages.

Forslag 4

2. Drift

1. Jeg foreslår at der kommer vandmålere/vandure i hver enkelt lejlighed,
2. Hvis forslag 1 nedstemmes, foreslår jeg at alle lejligheder betaler lige meget for vand, i stedet for pr. kvadratmeter.

Begrundelse: Begge forslag vil betyde at det bliver mere retfærdigt for alle. Med vandmålere, vil det blive 100 procent retfærdigt. Som det er nu, vil den der overhovedet ikke bruger vand i 1 år og bor på 90 kvm. komme til alligevel betale 1/2 delen af naboens vand hvis han også bor på 90 kvm. Hvi naboen bor på 60 kvm. kommer den der ikke har brugt en dråbe vand til at betale 9/15 dele af naboens vand. Synes I det er retfærdigt.

Bemærkning fra AAB

Lejemålene varierer i konstruktion og kompleksitet, hvilket besværliggør en præcis prissætning. Ud fra erfaringstal og tidligere indhentede tilbud kan oplyses følgende anslåede beløb:

Investeringsudgift: kr. 2.964.000.

Levetid: 16 år (185.000 kr.).

Årlig udgift til reparationer/service/udarbejdelse af forbrugsregnskaber m.v.: kr. 255.000.

Forslagets punkt 2 om ligelig fordeling af vandudgift pr. lejemål og ikke pr. m² er ikke lovlig. Der kan derfor ikke stemmes om forslagens punkt 2.

Forslaget kræver låneoptag og dermed huslejestigning. Forslaget vil samlet koste afdelingen 2.964.000 kr., svarende til en årlig udgift på 296.000 kr. Dertil kommer en huslejestigning på 427.750 kr. om året vedr. driftsudgifter. Huslejestigningen svarer samlet til 2,4% eller i gennemsnit 125 kr. om måneden.

Eksempler på ændring i månedlig husleje:

| Boligtype | Nuværende husleje | Huslejeændring | Ny husleje |
|--------------------------------------|-------------------|----------------|------------|
| 2-rums bolig (60.6 m ²) | 5.268 kr. | 128 kr. | 5.396 kr. |
| 3-rums bolig (88.7 m ²) | 6.060 kr. | 148 kr. | 6.208 kr. |
| 4-rums bolig (116.2 m ²) | 6.625 kr. | 161 kr. | 6.786 kr. |
| 5-rums bolig (126.2 m ²) | 7.165 kr. | 174 kr. | 7.339 kr. |
| 6-rums bolig (159.5 m ²) | 11.008 kr. | 268 kr. | 11.276 kr. |

Forslag 5

2. Drift

Afdelingen kan på forespørgsel fra beboeren udskifte slidte, men fortsat funktionsdygtige vinyl- og linoleumsgulvbelægninger som turnusarbejde, når belægningen efter driftens vurdering fremstår tydeligt slidt eller det ikke er muligt at reparere eller lappe med den eksisterende vinyl / linoleumsgulvbelægning

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

Begrundelse: Formålet med forslaget er at give mulighed for løbende at opdatere gulvbelægningen i boligerne. Efter almenlejeloven kan boligens vedligeholdelseskontoen kun bruges til maling, gulvafslibning og gulvlakering. Det er afdelingens opgave at udskifte vinyl og linoleum, når det er slidt og eksempelvis ikke længere kan rengøres eller repareres. Men for at få afdelingens boliger til at fremstå velvedligeholdte, kan det være en fordel at kunne skifte gulvbelægningen også inden den er helt nedslidt.

Bemærkning fra AAB

Hvis forslaget vedtages, kan afdelingen udskifte slidte, men stadig brugbare vinyl- og linoleumsgulve som et turnusarbejde efter vurdering fra driften. Dette kan indeholdes i nuværende post til dette i afdelingens vedligeholdelsesplan, Arbejdet skal udføres af fagfolk og kan først igangsættes, når belægningen vurderes så slidt, at reparation ikke længere er mulig. Beslutningen er forenelig med gældende regler. Det koster ikke en huslejestigning.

Forslag 6

2. Drift

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.

Bemærkning fra AAB

Beslutningen vil betyde, at der oprettes en linje til turnusarbejderne i afdelingens vedligeholdelsesplan med en årlig udgift på 200.000 kr. Hvis kollektiv råderet er vedtaget, vil udgiften blive finansieret ved, at levetiden på køkkener forlænges fra 20 til 25 år, så det betyder, at der ikke sker nogen huslejestigning.

Hvis kollektiv råderet IKKE er vedtaget, vil det betyde en huslejestigning på 0,7 %.

Huslejberegningen nedenfor gælder altså kun i det tilfælde, hvor der IKKE vedtages kollektiv råderet – ellers kan det vedtages inden for afdelingens eksisterende økonomi.

Ordningen vil blive indføjet i afdelingens vedligeholdelsesreglement.

Forslaget kan afholdes på vedligeholdelsesplanen, men kræver merhenlæggelse og dermed huslejestigning. Huslejestigningen svarer samlet til 0,7% eller i gennemsnit 34 kr. om måneden.

Eksempler på ændring i månedlig husleje:

| Boligtype | Nuværende husleje | Huslejeændring | Ny husleje |
|--------------------------------------|-------------------|----------------|------------|
| 2-rums bolig (60.6 m ²) | 5.268 kr. | 35 kr. | 5.303 kr. |
| 3-rums bolig (88.7 m ²) | 6.060 kr. | 41 kr. | 6.101 kr. |
| 4-rums bolig (116.2 m ²) | 6.625 kr. | 45 kr. | 6.670 kr. |
| 5-rums bolig (126.2 m ²) | 7.165 kr. | 48 kr. | 7.213 kr. |
| 6-rums bolig (159.5 m ²) | 11.008 kr. | 74 kr. | 11.082 kr. |

Forslag 7

2. Drift

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.

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

Bemærkning fra AAB

Beslutningen vil betyde, at der oprettes en linje til turnusarbejderne i afdelingens vedligeholdelsesplan med en årlig udgift på 291.000 kr. Hvis kollektiv råderet er vedtaget, vil udgiften blive finansieret ved, at levetiden på køkken forlænges fra 20 til 25 år, hvilket betyder, at der ikke sker nogen huslejestigning.

Hvis kollektiv råderet IKKE er vedtaget, vil det betyde en huslejestigning på 1 %.

Huslejberegningen nedenfor gælder altså kun i det tilfælde, hvor der IKKE vedtages kollektiv råderet – ellers kan det vedtages inden for afdelingens eksisterende økonomi.

Ordningen vil blive indføjet i afdelingens vedligeholdelsesreglement.

Forslaget kan afholdes på vedligeholdelsesplanen, men kræver merhenlæggelse og dermed huslejestigning. Huslejestigningen svarer samlet til 1,0% eller i gennemsnit 50 kr. om måneden.

Eksempler på ændring i månedlig husleje:

| Boligtype | Nuværende husleje | Huslejeændring | Ny husleje |
|--------------------------------------|-------------------|----------------|------------|
| 2-rums bolig (60.6 m ²) | 5.268 kr. | 52 kr. | 5.320 kr. |
| 3-rums bolig (88.7 m ²) | 6.060 kr. | 59 kr. | 6.119 kr. |
| 4-rums bolig (116.2 m ²) | 6.625 kr. | 65 kr. | 6.690 kr. |
| 5-rums bolig (126.2 m ²) | 7.165 kr. | 70 kr. | 7.235 kr. |
| 6-rums bolig (159.5 m ²) | 11.008 kr. | 108 kr. | 11.116 kr. |

Forslag 8

3.

Vedligeholdelsesreglement

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

Det er muligt at bruge boligens vedligeholdelseskonto til maling af køkkenlåger og andet fast inventar i køkkenet, da dette regnes som indvendig vedligeholdelse. Kontoen kan dog kun bruges til maling, tapetsering, hvidtning og gulvbehandling – ikke til udskiftning eller

reparation af inventar. Farvevalg kan fastsættes i vedligeholdelsesreglementet, hvis afdelingen ønsker det. Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt. Forslaget har ingen væsentlige økonomiske eller praktiske konsekvenser for afdelingen, da udgifterne kun dækkes af det enkelte lejemåls vedligeholdelseskonto. Der holdes øje med forbruget og hvis det viser sig, at der kommer til at mangle penge, så vil satsen til indvendig vedligeholdelse blive hævet.

Forslaget har ingen økonomiske konsekvenser..

Forslag 9

4. Råderet

Der stilles forslag om, at det tillades, at beboere kan få opsat fastmonterede indbliksskærme mellem altanerne.

Begrundelse: Altanerne i afdeling 60 er placeret tæt, hvilket medfører direkte indkig mellem naboer og begrænser privatlivet. Opsætning af ensartede, fastmonterede indbliksskærme kan forbedre beboernes trivsel og privatliv uden at ændre ejendommens arkitektoniske udtryk væsentligt.

Skærmene skal opsættes af AAB efter godkendelse fra afdelingsbestyrelsen og følge en fælles standard. Udgiften kan finansieres som en udvidelse af det eksisterende råderetslån for altanerne eller som særskilt betaling efter AAB's gældende regler.

Bemærkning fra AAB

AAB anbefaler, at der stemmes om, hvorvidt afdelingsbestyrelsen skal arbejde videre med forslaget om indbliksskærme på altaner i samarbejde med AAB.

Formålet med det videre arbejde er i første omgang at få afklaret:

om opsætning af faste indbliksskærme er lovlig og mulig i den konkrete ejendom,
hvilke krav og rammer der gælder, herunder eventuelle myndigheds- og regelmæssige forhold,
samt hvilke muligheder der er for udseende, standard og pris, herunder finansiering efter gældende regler.

En eventuel afstemning på nuværende tidspunkt vil alene give afdelingsbestyrelsen mandat til at undersøge sagen nærmere. Der træffes således ingen beslutning om opsætning eller betaling på dette stadie.

Såfremt arbejdet munder ud i en konkret og gennemarbejdet løsning, vil denne blive fremlagt for beboerne med henblik på stillingtagen på et senere tidspunkt.

Forslag 10

5. Ordensreglement

Der stilles forslag om, at der i afdelingen må holdes husdyr i form af enten én lille hund, eller én indekat, pr. lejemål.

Hunde må ikke være større end de hunderacer, der fremgår af kategorien "små hunde" på www.hunderacer.dk

Husdyret skal være øremærket eller chippet.

Katte skal være neutraliseret.

Husdyret skal føres i snor på afdelingens område, og må ikke luftes på

afdelingens område.

Hunde forbudt ifølge hundeloven, må ikke være i afdelingen.

Husdyr må ikke være til gene for de øvrige beboere i afdelingen, for eksempel ved at gø eller mjave i væsentligt omfang.

Husdyret skal registreres ved servicecentret.

Begrundelse: Flere beboere i afdelingen har et ønske om at kunne holde en mindre hund eller en indekat som kæledyr. Mange bor alene eller er ældre, og et kæledyr kan have stor betydning for livskvalitet, tryghed og trivsel. Både forskning og erfaring viser, at kæledyr kan bidrage positivt til mental sundhed og socialt liv i boligfællesskaber.

Forslag:

Det foreslås, at AAB afdeling 60 ændrer det nuværende husdyrreglement, så det bliver tilladt for beboere at holde:

- *Én lille hund (f.eks. op til 15 kg)*
- eller*
- *Én indekat (som ikke lukkes ud på fællesarealer)*

Hold af kæledyr skal ske under hensyn til naboer og fællesarealer, og der kan indføres følgende betingelser:

- *Dyr skal anmeldes til bestyrelsen*
- *Hunde skal føres i snor på fællesarealer*
- *Eventuelle gener (støj, lugt, efterladenskaber) skal imødekommes straks*
- *Gentagne overtrædelser kan føre til påbud om at fjerne dyret*

Begrundelse:

Ved at give mulighed for at holde en lille hund eller indekat, styrker vi afdelingens rummelighed og imødekommer behov hos en voksende gruppe beboere – uden at det behøver at skabe gener for andre. Flere andre AAB-afdelinger har allerede lignende ordninger med gode erfaringer.

Bemærkning fra AAB

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

Forslag 11

5. Ordensreglement

Der stilles forslag om, at cykler, scootere og andre køretøjer kun må parkeres på de fælles, anviste pladser i gården og ikke ved indgange, bagdøre, under tørrestativer eller i opholdszoner.

Begrundelse: Cykler, scootere og andre køretøjer, der parkeres spredt i gården – særligt ved indgange, tørrestativer og opholdsområder – skæmmer det samlede indtryk og gør det svært at bruge gården til ophold og fælles aktiviteter. Det er også til gene for adgangsforhold og for beboere med gangbesvær eller barnevogne. Et fælles regelsæt med tydeligt markerede parkeringsområder vil sikre et pænere og mere velfungerende gårdmiljø for alle.

Bemærkning fra AAB

Hvis forslaget vedtages, vil det betyde, at cykler, scootere og andre køretøjer kun må parkeres på de fælles, udpegede områder. Det kan give et mere ryddeligt gårdmiljø og lettere adgang for beboere, især ved indgange og opholdszoner. Der kan opstå behov for tydelig skiltning eller markering af parkeringspladser, hvilket kan medføre mindre udgifter, som vil kunne dækkes af driften. Skal indarbejdes i afdelingens ordensreglement. Forslaget er lovligt og kan behandles på afdelingsmødet.

Forslag 12

5. Ordensreglement

Rygning i lejlighederne forbydes for alle nytilflyttere

Begrundelse: Jeg foreslår, at rygning forbydes i lejlighederne for alle, der flytter til afdelingen efter forslaget vedtagelse. Dette skal indgå i nytilflytternes lejekontrakter. Eksisterende lejekontrakter ændres ikke, så nuværende beboere vil ikke blive påvirket.

Bemærkning fra AAB

Der kan fint stemmes om forslaget i nuværende form.

Som forslaget er formuleret, vil røgfriheden omfatte alle områder i afdelingen, herunder haver, altaner og fælles udendørsarealer.

Såfremt forslaget vedtages, vil det blive implementeret efter afdelingsmødet så hurtigt som muligt.

Røgfriheden vil kun gælde nye indflyttere, der underskriver en kontrakt efter en given dato.

Henlæggelserne til drift og vedligeholdelse vil blive hævet med 270.000 kr. til istandsættelse af lejemål efter rygning.

Forslaget kan afholdes på vedligeholdelsesplanen, men kræver merhenlæggelse og dermed huslejestigning. Huslejestigningen svarer samlet til 0,9% eller i gennemsnit 46 kr. om måneden.

Eksempler på ændring i månedlig husleje:

| Boligtipe | Nuværende husleje | Huslejeændring | Ny husleje |
|--------------------------------------|-------------------|----------------|------------|
| 2-rums bolig (60.6 m ²) | 5.268 kr. | 46 kr. | 5.314 kr. |
| 3-rums bolig (88.7 m ²) | 6.060 kr. | 53 kr. | 6.113 kr. |
| 4-rums bolig (116.2 m ²) | 6.625 kr. | 58 kr. | 6.683 kr. |
| 5-rums bolig (126.2 m ²) | 7.165 kr. | 62 kr. | 7.227 kr. |
| 6-rums bolig (159.5 m ²) | 11.008 kr. | 96 kr. | 11.104 kr. |

Forslag 13

6. Øvrige forslag

Afdelingsmødet beslutter, at bestyrelsen – i samarbejde med AAB's administration – undersøger mulighederne for at gøre afstemningsprocessen mere inkluderende ved at:

1. Undersøge, om det er juridisk og praktisk muligt at afholde hybridmøder, hvor beboere kan deltage både fysisk og digitalt.

2. Undersøge mulighederne for at gennemføre digital stemmeafgivning via f.eks. e-Boks, MitID eller andre sikre løsninger.
 3. Undersøge muligheden for at gennemføre rådgivende beboerhøringer (f.eks. via spørgeskemaer, opgangsafstemninger eller online), som kan afspejle beboernes holdninger forud for afdelingsmøder.
- Bestyrelsen fremlægger undersøgelsens konklusion og eventuelle forslag til ændringer eller pilotforsøg på det næstkommende ordinære afdelingsmøde.

Begrundelse: Afstemninger på afdelingsmødet kræver fysisk fremmøde. Det betyder, at mange beboere – bl.a. på grund af sygdom, arbejde, psykiske barrierer eller familiære forpligtelser – ikke deltager i beslutninger. Forslaget skal bidrage til, at flere beboere får mulighed for at deltage i demokratiet, så beslutninger træffes på et bredere og mere repræsentativt grundlag.

Bemærkning fra AAB

Forslaget indebærer, at bestyrelsen og administrationen undersøger mulighederne for at gøre afstemninger og beboerinddragelse mere tilgængelige, herunder digitale løsninger og hybridmøder. Undersøgelsen i sig selv vurderes at være lovlig og uden væsentlige økonomiske konsekvenser.

Afdelingsmødet kan derfor beslutte, at arbejdet igangsættes, således at AAB – i samarbejde med bestyrelsen – undersøger mulighederne nærmere. Resultaterne kan herefter fremlægges på et senere afdelingsmøde, hvor beboerne kan tage stilling til eventuelle konkrete forslag.

Det er væsentligt at være opmærksom på, at løsninger som digital stemmeafgivning og hybridmøder skal være i overensstemmelse med gældende lovgivning og vedtægter. Af normalvedtægten fremgår det, at afdelingsmødet kan beslutte at anvende digitale værktøjer i forbindelse med afholdelse af møder og afstemninger, forudsat at betingelserne herfor er opfyldt (jf. § 16). Dette understreger, at der er et vist råderum, men også klare rammer, som skal afklares nærmere.

Det kan være hensigtsmæssigt at gennemføre rådgivende beboerhøringer, fx via spørgeskemaer, opgangsafstemninger eller online løsninger. For at styrke dette arbejde og sikre bred inddragelse kan det overvejes at nedsætte en arbejdsgruppe med deltagelse af beboere, som kan bidrage til at gennemføre disse.

Forslag 14

6. Øvrige forslag

Det foreslås, at der hvert år fremlægges letforståelig og overskuelig statusoversigt for fremtidige vedligeholdelsesarbejder og opsparring/hensættelser, som vist i efterfølgende skema

→ Se bilag

Begrundelse: På informationsmødet om nye køkkener og badeværelser blev det oplyst, at der aktuelt kun opspares omkring 60 % af de forventede fremtidige vedligeholdelsesudgifter, selv om huslejen stiger hvert år.

Det giver anledning til bekymring, da der er en lovbestemt pligt til at spare op til nødvendig vedligeholdelse. Formålet er at skabe større gennemsigtighed i afdelingens langsigtede økonomi og sikre, at nødvendig vedligeholdelse finansieres rettidigt og ansvarligt.

Statusoversigten skal være letforståelig og overskuelig svarende til efterfølgende skema, så beboerne får et tydeligt indblik i:

- hvilke større vedligeholdelsesarbejder der forventes
- hvad arbejderne forventes at koste
- hvor meget der aktuelt hensættes/opspares
- om opsparingen er tilstrækkelig
- hvilke områder der risikerer fremtidige lån eller ekstra huslejestigninger

Oversigten skal kun omhandle den lovbestemte pligt til vedligeholdelse og ikke forbedringer.

Bemærkning fra AAB

En del af de oplysninger, forslaget efterlyser, er allerede en del af materialet, som afdelingsmødet får til punktet om driftsbudget. AAB arbejder i forvejen på at forbedre materialet til præsentation af budgettet til kommende års afdelingsmøder for at gøre afdelingsmødets behandling af budgetter mere overskuelig og gennemsigtig. Mange af idéerne i forslaget passer lige ind og kan bruges her.

Det eneste, der ikke kan realiseres, er oversigten over, hvordan efterslæbet på henlæggelser fordeler sig på de enkelte poster på planen. En sådan fordeling kan ikke laves sagligt meningsfuldt.

Det skyldes, at der efter reglerne i driftsbekendtgørelsens § 63, stk. 2, ikke henlægges øremærket til hvert enkelt arbejde, men derimod samlet til alle fremtidige arbejder i afdelingen.

Det sikrer en mere skånsom huslejudvikling. Til gengæld kan man så ikke meningsfuldt udtale sig om, hvilke arbejder det så er, der er henlagt hvor meget til.

Så denne del af forslaget kan ikke gennemføres. De øvrige dele bliver imødekommet fra 2027.

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 |
|--------------------------------------|-------------------|----------------|------------|
| 2-rums bolig (60.6 m ²) | 5.268 kr. | 5 kr. | 5.273 kr. |
| 3-rums bolig (88.7 m ²) | 6.060 kr. | 6 kr. | 6.066 kr. |
| 4-rums bolig (116.2 m ²) | 6.625 kr. | 7 kr. | 6.632 kr. |
| 5-rums bolig (126.2 m ²) | 7.165 kr. | 7 kr. | 7.172 kr. |

6-rums bolig (159.5 m²) 11.008 kr. 11 kr. 11.019 kr.

Forslag 15

6. Øvrige forslag

Vi vil gerne stille som forslag at vi skal have det gamle navneskiltesystem tilbage, som vi havde før i vores dørtelefon system.

Begrundelse: Vi ønsker få de gamle navneskilte tilbage som før driften valgte at pille dem af for at erstatte dem med en ikke særlig pænt standard dymo label, der hverken passer i farven eller i størrelsen til vores dørtelefon systemer.

Man har et ønske om at en masse ting fremover skal være helt ens i alle AAB-afdelinger, men vi ønsker ikke at man beslutter ting for afdelingen uden at have været i afdelingen, og uden at lytte til de ting der gør afd. 60 til noget særligt.

Afdelingsbestyrelsen har forsøgt med positiv dialog at få de gamle skilte tilbage, men uden held, da driften ikke ønsker at anerkende vores ønske.

Vi beder med dette forslag hermed at få afdelingsmødets opbakning til dette. Måske kræver det en ekstra arbejdsstation på funktionærkontoret, men det er der økonomi til internt i afdelingen, så det ville ikke have betydning for huslejen.

Bemærkning fra AAB

Forslaget handler om, at afdelingen ønsker at vende tilbage til de tidligere navneskilte på dørtelefonerne i stedet for de tidligere besluttede dymo-løsninger. Afdelingsmødet har kompetence til at beslutte indretningen af fællesarealer, herunder udformning af navneskilte, så længe det gælder hele afdelingen og ikke enkelte lejemål. Praktisk vil det kræve indkøb af en arbejdsstation til dette arbejde, hvilket kan medføre en mindre udgift for afdelingen. Udgiften kan dækkes af afdelingens driftsbudget og vil ikke påvirke huslejen væsentligt, hvis der som angivet er økonomi til det. Forslaget indebærer ingen juridiske udfordringer, hvis det gennemføres for alle lejemål ensartet. Der er den 18. maj 2026 rakt ud til både formanden og resten af bestyrelsen for at genoptage dialogen om en løsning af udfordringen eller udfordringerne, som forslaget indebærer.

Siden sidste ordinære afdelingsmøde

På sidste års ordinære afdelingsmøde, der blev holdt den 20. maj 2025, blev der vedtaget i alt 1 forslag. Nedenfor kan du se, hvordan de siden er blevet ført ud i livet.

Jeg foreslår, at der hvert år sammen med budgettet informeres om status vedr. antal ledige boliger i afdeling 60 det seneste år. Endvidere informeres om fordelingen af de ledige boliger i forhold til alle tildelingskriterier samt tildeltes bolignummer.

Udført