



Forslagsmappe



Ordinært afdelingsmøde
20 Niels Ebbesens Gård
27. maj 2026

Forslag 1

3.

Vedligeholdelsesreglement

Jeg vil foreslå, at vi går fra A-ordningen til B-ordningen, da A-ordningen kun kommer til at koste beboerne penge.

Bemærkning fra AAB

Forslaget vedrører en ændring af afdelingens vedligeholdelsesordning fra A-ordning til B-ordning, som har betydning for fordelingen af ansvar og udgifter til den indvendige vedligeholdelse af boligerne.

Ved A-ordning er boligerne normalstandsatte ved indflytning. Lejeren står selv for den indvendige vedligeholdelse i boperioden, mens afdelingen gradvist overtager udgiften til normalstandsættelse ved fraflytning. Efter ca. 8 år og 4 måneders botid overtager afdelingen som udgangspunkt den fulde udgift, mens misligholdelse altid betales af lejeren.

Ved B-ordning har afdelingen ansvaret for den indvendige vedligeholdelse i boperioden. Der indbetales løbende til en vedligeholdelseskonto, som kan anvendes til vedligeholdelse af boligen. Ved fraflytning betaler lejeren alene for misligholdelse, og boligen skal ikke afleveres i bedre stand end ved indflytningen.

Det bemærkes, at A- og B-ordning ikke er et spørgsmål om, hvorvidt beboerne betaler eller ikke betaler for vedligeholdelse, men om hvordan og hvornår udgifterne afholdes. Begge ordninger indebærer omkostninger for beboerne – enten direkte i boperioden eller via huslejen og afdelingens fælles økonomi.

Afdelingsmødets beslutning om A eller B-ordning bør tage udgangspunkt i afdelingens forhold: boperioder, flyttefrekvens, ønsket indflytningsstandard og økonomi.

Afdeling 20 har en relativ høj flyttefrekvens (omkring 16 %) og kort boperiode, hvilket kan betyde at lejemålene har en bedre stand ved hyppige flytninger ved A-ordning.

Afdelingens alder, bygningskvalitet, tidligere og fremtidige vedligeholdelsesbehov er vægtet i den beregnede økonomi til forslaget. Afdelingen henlægger i dag 16 kr. pr. m² til A-ordning og hvis man overgår til B-ordning skal man henlægge 35 kr. pr. m² og det betyder en huslejestigning på 182.000 kr. pr. svarende til 2,2%.

Forslaget kan afholdes på vedligeholdelsesplanen, men kræver merhenlæggelse og dermed huslejestigning. Huslejestigningen svarer samlet til 2,2% eller i gennemsnit 117 kr. om måneden.

Eksempler på ændring i månedlig husleje:

Boligtype	Nuværende husleje	Huslejeændring	Ny husleje
1-rums bolig (52.3 m ²)	4.102 kr.	89 kr.	4.191 kr.
2-rums bolig (59.4 m ²)	4.794 kr.	104 kr.	4.898 kr.
3-rums bolig (84.2 m ²)	6.467 kr.	140 kr.	6.607 kr.
4-rums bolig (85.4 m ²)	6.560 kr.	142 kr.	6.702 kr.

Forslag 2

1. Større projekter

Jeg vil gerne foreslå, at boligforeningen undersøger muligheden for at etablere ladestandere til elbiler i afdelingen.

Begrundelse: Jeg vil gerne foreslå, at boligforeningen undersøger muligheden for at etablere ladestandere til elbiler i afdelingen.

Efterspørgslen på elbiler er stigende, og ladestandere vil både være en fordel for nuværende beboere og gøre ejendommen mere attraktiv i fremtiden.

Bemærkning fra AAB

Der etableres 2 x 2 ladestik til elbiler i afdelingen. Placering over for Fyrkatvej 22-28. Pris: 122.000 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. Afdelingen skal tgae et internt lån, som skal tilbagebetales over 6 år, da afdelingen har et lån i 2032.

Forslaget kræver låneoptag og dermed huslejestigning. Forslaget vil samlet koste afdelingen 122.000 kr., svarende til en årlig udgift på kr. Dertil kommer en huslejestigning på 20.333 kr. om året vedr. driftsudgifter. Huslejestigningen svarer samlet til 0,2% eller i gennemsnit 13 kr. om måneden.

Eksempler på ændring i månedlig husleje:

Boligtype	Nuværende husleje	Huslejeændring	Ny husleje
1-rums bolig (52.3 m ²)	4.102 kr.	9 kr.	4.111 kr.
2-rums bolig (59.3 m ²)	4.785 kr.	11 kr.	4.796 kr.
3-rums bolig (84.2 m ²)	6.467 kr.	15 kr.	6.482 kr.
4-rums bolig (85.4 m ²)	6.560 kr.	15 kr.	6.575 kr.

Forslag 3

2. Drift

Jeg vil meget gerne foreslå, at der bliver indkøbt mindst to kompostbeholdere. For det første kan vi spare penge på at få det kørt væk. For det andet kan beboerne få egen muldjord til haven.

Bemærkning fra AAB

Der er fremsat forslag om at indkøbe mindst to kompostbeholdere med henblik på at reducere udgifter til bortkørsel af haveaffald og samtidig give beboerne mulighed for at anvende komposten som muldjord i egne haver. En kompostbeholder koster ca. 500–700 kr. pr. stk., og et fælles indkøb vil skulle afholdes over driftsbudgettet. Der er dog væsentlige forhold, som skal indgå i vurderingen. Kompostbeholdere indebærer en risiko for rotter, særligt hvis de ikke vedligeholdes korrekt.

Pladsforholdene i afdeling 20 betyder desuden, at der kun i meget begrænset omfang kan etableres fælles placeringer. I praksis vil løsningen derfor være, at de 8 huse får placeret en beholder i egen have. Ved placering i private haver kan AAB ikke stå for drift eller vedligehold af kompostbeholderne. Vedligehold vil i så fald være den enkelte beboers ansvar. Uanset om beholdere indkøbes fælles eller af beboerne selv, vil rotteproblematikken fortsat være et fælles anliggende, som afdelingen skal forholde sig til. Såfremt forslaget vedtages, anbefales det, at der træffes en klar beslutning om placering samt ansvarsfordeling for drift og vedligehold. Evt. kunne dem, der ønskede det, selv købe en beholder og selv stå for vedligeholdelsen. Her skal rotteproblematikken også tages med.

Forslag 4

2. Drift

Jeg foreslår at der bliver tilført 10 timer mere om måneden til vores service folk.

Begrundelse: De er allerede presset på tid ni, og fremover skal de også rundt at justere vores nye vinduer, samtidig har de ekstra arbejde med skulle sortere storskrald for vores beboere

Bemærkning fra AAB

Der er allerede afsat yderligere 60 timer årligt på 2027's driftsbudget, men det er muligt for afdelingen at beslutte at tilføre yderligere 60 timer pr. år, finansieret via driftsbudgettet, ud over de 60, der allerede er afsat.

En sådan beslutning vil medføre en merudgift for afdelingen på 60 timer pr. år, Svarende til en merudgift pr. år på kr. 30.240 huslejestigning på 0,4%

Forslaget kan afholdes over driftsbudgettet, men kræver huslejeændring. 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 (52.3 m ²)	4.102 kr.	15 kr.	4.117 kr.
2-rums bolig (59.4 m ²)	4.794 kr.	17 kr.	4.811 kr.

3-rums bolig (84.2 m ²)	6.467 kr.	23 kr.	6.490 kr.
4-rums bolig (85.4 m ²)	6.560 kr.	24 kr.	6.584 kr.

Forslag 5

2. Drift

Jeg vil foreslå, at der bliver sat radiatorfolie op bag de gamle radiatorer, vi har. Det vil spare os for mellem 20 og 25 % i varme, da de gamle radiatorer kun varmer i toppen og i bunden.

Bemærkning fra AAB

Opsætning af radiatorfolie bag radiatorer kan principielt mindske varmetabet gennem ydervægge, men i afd. 20 vurderes varmebesparelsen som minimal, da der netop nu er ved at blive installeret nye og energirigtige vinduer.

Udgiften vurderes til ca. 250–300 kr. pr. radiator, hvilket ved ca. 40 radiatorer giver en samlet udgift på omkring 10.000–12.000 kr. Udgiften skal afholdes af afdelingens fælles midler.

Set i forhold til den begrænsede forventede effekt vurderes det, at udgiften ikke står mål med den reelle varmebesparelse.

Forslaget kan gennemføres som en fælles forbedring, hvis det vedtages på afdelingsmødet, og der er ingen juridiske hindringer for forslaget.

Forslag 6

2. Drift

Forslag om at der skrives og lægges referater ud på AABnet fra afdelingsmøder og fra afdelingsbestyrelsesmøder.

Begrundelse: Dette for at beboere kan følge med i hvad der tages af beslutning. I dag er det ikke sådan, man kan ikke finde alle referater fra hverken afdelingsmøder, og ej heller fra afdelingsbestyrelsesmøder. Jeg ønsker åbenhed og gennemsigtighed i afdelingen.

Bemærkning fra AAB

Referater fra afdelingsmøder er tilgængelige på aabnet.dk og vil også være tilgængelige på den nye hjemmeside, som AAB får i løbet af sommeren 2026. Referater fra afdelingsbestyrelsesmøder kan lægges op på uHabi – beboerweb, hvis afdelingsmødet beslutter, at de skal gøres tilgængelige for beboerne. Det vil give beboerne bedre adgang til information om beslutninger i afdelingen. Der er ikke juridiske hindringer, så længe personoplysninger behandles fortroligt, og referaterne ikke indeholder fortrolige eller følsomme oplysninger om enkeltpersoner.

Forslag 7

2. Drift

Forslag om sikring af vinduet i værelse/stue i 3`erne

Begrundelse: Pt. er det farligt at have vinduet åbent da der ikke er sikring på det, man kan ej heller have vinduet åbent om der vind fra en forkert kant, da det så flyver op. Har man børn, kan det være mega farligt at have dette vindue åbent, da der ikke er sikring på vinduet.

Bemærkning fra AAB

I forbindelse med monteringen af de nye vinduer vil der blive installeret gældende låse- og sikringsanordninger på alle vinduer.

Forslag 8

2. Drift

Der stilles forslag om, at der til døren ved billard/bordtennisrummet på Vorregårds Allé bliver installeret en brikklæser, som vi kender det fra vore dørtelefoner, så man derved kan låse op og få adgang med sin låsebrik. For at få denne dør koblet på sin låsebrik, skal man betale et engangsbeløb på 300 kroner, som bliver trukket via huslejen – beløbet bliver IKKE refunderet ved fraflytning.

Det skal kun være den person der står på lejekontrakten der kan bestille adgang til billard/bordtennisrummet enten via AAB appen eller ved personlig henvendelse på servicecenteret.

Bor man ikke i blokkene på Vorregårds Allé vil ens nøglebrik ved tilkobling til billard/bordtennis lokalet også blive koblet til kælder døren ved Vorregårds Allé 99.

Børn og unge under 18 år må ikke benytte lokalet uden at der er en voksen fra lejemål der har åbnet for adgangen til stede.

Ikke beboere fra afdelingen må ikke benytte lokalet uden at der er en voksen fra lejemål der har åbnet for adgangen til stede.

Overtrædes disse regler vil lejemålet blive koblet fra systemet uden at kunne få adgang igen på et senere tidspunkt og det indbetalte beløb vil IKKE blive refunderet.

Begrundelse: Bestyrelsen har længe gerne villet sørge for en mere åben adgang til billard/bordtennis lokalet, dog på en måde så det er mest muligt sikret mod misbrug og hærværk

Bemærkning fra AAB

Forslaget kan gennemføres, hvis det vedtages på afdelingsmødet. Adgang til billard- og bordtennisrummet forudsætter medlemskab af den tilknyttede klub med en årlig betaling, som opkræves over huslejen.

Det er afdelingsbestyrelsen, der fastsætter størrelsen på den årlige betaling, og beløbet tilfalder klubben.

Tilmelding kan kun ske for den person, der står på lejekontrakten, og sker ved henvendelse pr. mail til drift@aabnet.dk.

Herefter administrerer AAB adgangen via briksystemet.

Øvrige vilkår for brug og adgang til lokalet fastlægges af afdelingsbestyrelsen i samarbejde med klubben.

Indkøb af brikklås, montering og kodning koster ca. 15.000 kr., som afholdes af afdelingens budget.

Forslag 9

1. Større projekter

Udskiftning af opgangsdøre

Der stilles forslag om at opgangsdørene (fra opgang til gadeplan, 20stk.) udskiftes.

Dette dog forudsat at der i efter afslutning af den igangværende renovering, i dennes pulje til uforudsete udgifter er midler nok tilovers til at udskiftningen af opgangsdørene kan ske uden at dette vil føre til yderlige huslejestigninger.

Begrundelse: Mange af vores opgangsdøre er skæve og derfor lukker de ikke ordentligt og holder ikke tæt og hvis de endeligt lukker så er det med meget støj, og selv om at man ved slibning og lakering kan gøre dem pæne igen, så ændrer det ikke problemerne med at de lukker dårligt og er utætte. Endvidere så er glasset i døren kun et lags glas og dørene selv har ingen isolerende evne.

Bemærkning fra AAB

De oprindelige indgangspartier er en væsentlig kvalitet for bebyggelsens samlede fremtræden og kvalitet. De er i god stand, men trænger til vedligeholdelse. Der kan monteres nye tætningslister og en ny, moderne dørpumpe, som kan lukke døren tæt og lydløst. Eventuel brug af ikke brugte, uforudsete udgifter fra den igangværende renovering bør anvendes til istandsættelse.

Forslag 10

5. Ordensreglement

Forslag om at have lille hund på under 10 kg i lejligheder

Begrundelse: Det kunne give bedre livskvalitet et godt fælles hund øhm miljø i området

Bemærkning fra AAB

Forslaget kan stilles i nuværende form.

Det kan blive problematisk for administrationen i AAB at kontrollere, om en hund vejer over 10 kg. Dermed kan den praktiske administration blive besværlig.

Afdelingsmødet kan med fordel gøre forslaget mere konkret, for eksempel ved, at tilladte hunde skal fremgå af listerne "miniature hunderacer" og "små hunderacer" på www.hunderacer.dk eller lignende.

Der opfordres også til, at afdelingsmødet tager stilling til, om hunde skal føres i snor på afdelingens område, samt at hunde ikke må være til gene for afdelingens øvrige beboere.

Forslag 11

5. Ordensreglement

Der stilles forslag om at motorcykler der har en fysisk størrelse der gør dette muligt gerne må henstilles i knallertskuret på lige fod med knallerter og scootere, hvilket betyder at motorcykler parkeret i skuret ikke behøver at

være registreret i Parkzone appen, da de ikke optager en p-plads og Parkzone kontrollen heller har heller ikke adgang til skuret.

Begrundelse: Små til mellemstore motorcykler er ofte ikke større end en knallert eller blot 30-40 cm længere og 5 – 10 cm bredere og derved optager de så ikke afdelingens p-pladser

Bemærkning fra AAB

AAB kan ikke imødekomme forslaget, da ordensreglementet regulerer parkering efter køretøjstype og ikke efter fysisk størrelse.

Motorcykler betragtes som registreringspligtige køretøjer og er derfor omfattet af de gældende parkeringsregler.

En tilladelse vil skabe uklarhed, vanskeliggøre håndhævelse og være i strid med principperne om ligebehandling, kontrol og sikkerhed.

Endvidere er knallertskure ikke nødvendigvis godkendt til parkering af motorcykler af hensyn til brand- og forsikringsforhold.

Forslag 12

6. Øvrige forslag

Jeg foreslår, at der - når renoveringen af tag og vinduer er færdig - bliver sat et passende , større antal små buske og lave træer op på græsset, omkring legepladsen og bag kontorbygningen. De skal kunne bruges til at sætte julelys op på.

Bemærkning fra AAB

Ved telefonisk kontakt til forslagsstilleren blev det præciseret, at forslaget omfatter arealet omkring legepladsen og selskabslokalerne samt den store græsplæne ud for AAB's kontorer.

Hvis forslaget vedtages, vil der være udgifter forbundet med indkøb og plantning af buske og mindre træer i de nævnte områder. Ved valg af beplantning skal der tages hensyn til, at planterne ikke skaber gener, øger driftsomkostningerne væsentligt eller tiltrækker skadedyr.

Et foreløbigt estimat for begge områder er, at etablering af buske, små træer samt opsætning af kvashegn vil beløbe sig til ca. 50.000–60.000 kr.

Der skal desuden påregnes en løbende vedligeholdelsesopgave, som skal indarbejdes i afdelingens budget, og som med fordel kan udføres, når renoveringen af tag og vinduer er afsluttet.

Forslag 13

6. Øvrige forslag

Jeg vil gerne foreslå, at vi laver mad sammen én til to gange om måneden.

Begrundelse: Fordi vi har mange ældre mennesker i afdelingen og så kan vi også lære hinanden bedre at kende.

Bemærkning fra AAB

Forslaget om fælles madlavning én til to gange om måneden kan gennemføres, hvis det sker som en åben aktivitet for alle beboere. Afholdelse af udgifter til mad m.v. skal afklares. Udgifterne kan dækkes ved egenbetaling eller f.eks. ved at prioritere nogle midler fra afdelingens budget for beboeraktiviteter. Eventuelle udgifter skal holdes inden for det godkendte aktivitetsbudget. Arrangementet kan styrke fællesskabet og modvirke ensomhed, især blandt ældre.

Forslag 14

6. Øvrige forslag

Renovering i afd. 20:

Herved stilles der forslag om, at der laves en åben evaluering af renoveringen samt de beslutninger der er blevet taget i forbindelse med denne. Denne evaluering skal være åben for deltagelse af alle beboer i afd. 20.

Begrundelse: Begrundelsen er:

Der har helt fra begyndelsen været manglende informationer omkring renoveringen, beboere har ikke kunnet få svar, når der er blevet stillet spørgsmålstegn ved de beslutninger der er taget, og de svar der er blevet givet kører i øst og vest, alt efter hvem der bliver spurt, og hvem der spørger. Det blokmøde jeg med flere deltog i, som de første, vidste med al tydelighed at det der blev sagt på mødet, ikke stemte overens med virkeligheden. Tidsplaner er blevet overskredet, når der er sket uheld, er beboere ikke blevet behandlet ordentligt, og der har været manglende informationer om beboernes rettigheder ved uheld.

Informationer bliver af og til sendt pr. mail, af og til pr. e-boks, dog er der ikke en rød tråd i hvad som sendes hvor.

Skurvognen hvor repræsentanter fra AAB skulle sidde og give råd, vejledning og information var ej heller i rute, der skulle være folk der onsdage mellem 11 og 12, det blev senere ændret, hvilket betød at en del gik forgæves derover. For beboere der har et "hverdags" arbejde var det ikke et tilbud, da man er på arbejde i dette tidsrum. Jeg kunne blive ved med at komme med eksempler på ting vedr. denne renovering, og der vil komme mere på mødet.

Bemærkning fra AAB

Forslaget om en åben evaluering af renoveringen og beslutningsprocessen for alle beboere kan behandles på afdelingsmødet, da afdelingsmødet har kompetence til at beslutte sådanne evaluerings- og dialoginitiativer. Det vil primært medføre et mindre forbrug af tid og ressourcer til planlægning og gennemførelse af evalueringen.

AAB foretager ved alle større renoveringer en skriftlig evaluering af renoveringen. Der vil blive udsendt spørgeskemaer til alle beboere, hvor der er mulighed for at evaluere proces, kommunikation og kvalitet.

Denne evaluering kan suppleres med yderligere evalueringsinitiativer, hvis afdelingerne ønsker det.

Forslag 15

6. Øvrige forslag

Forslag om at afstemninger til skal ske skriftlig, hvis bare en beboer ønsker det.

Begrundelse: For at ingen skal kunne pege fingre, eller skabe ufred over hvad man stemmer.

Bemærkning fra AAB

Bemærk, at afdelingsmødet altid med simpelt flertal kan bestemme, om afstemninger på det pågældende afdelingsmøde skal foregå skriftligt. Forslag om, at én mødedeltager kan forlange skriftlige afstemninger, kan godt vedtages for det enkelte afdelingsmøde. Såfremt det er hensigten med dette forslag, at denne ret for den enkelte mødedeltager skal gælde fremadrettet for kommende afdelingsmøder, skal beslutningen føres til en forretningsorden for afdelingen.

Forslag 16

6. Øvrige forslag

Forslag om at alle beboere bliver informeret om, hvilke regler der gælder mht. høj musik, hvornår man må bore og hamre, gøre rent efter sig i vaskekælderen, mm.

Begrundelse: Dette fordi der i det sidste år har været en optrapning af brud på de fælles regler der gælder for afd. 20

Bemærkning fra AAB

Forslaget kan stilles, da afdelingsmødet har kompetence til at beslutte, at beboerne skal informeres yderligere om gældende ordensregler. Praktisk vil det betyde, at afdelingsbestyrelsen eller et udvalg skal udarbejde og omdele informationsmateriale. Forslaget giver ikke anledning til juridisk vurdering, da det handler om information og ikke ændring af reglerne.

Siden sidste ordinære afdelingsmøde

På sidste års ordinære afdelingsmøde, der blev holdt den 14. maj 2025, blev der vedtaget i alt 1 forslag. Nedenfor kan du se, hvordan de siden er blevet ført ud i livet.

Afdelingsbestyrelsen har lavet et nyt udkast til ordensreglement. I bilaget med revideringstekst fremgår ændringerne. Der stilles forslag om, at det nye ordensreglement godkendes.

Udført