



Forslagsmappe



Ordinært afdelingsmøde
35 Trillegården
21. maj 2025 18:00

Forslag 1

1. Større projekter

Afdelingsbestyrelsen foreslår, at afdelingsmødet godkender, at der kan iværksættes projekteringsarbejder inden for en ramme på maksimalt 15 mio. kr. inklusive alt frem mod endelig beslutning om helhedsplanen på et afdelingsmøde. Såfremt helhedsplanen vedtages, vil det afholdte beløb indgå i den samlede finansiering af helhedsplanen med støtte fra Landsbyggefonden.

Begrundelse: Vi står overfor at skulle i gang med den spændende del af arbejdet, hvor beboerne i samarbejde med AAB's medarbejdere og rådgivere skal tegne billedet af, hvordan fremtidens Trillegården skal se ud. Og derfor er der brug for, at afdelingsmødet træffer beslutning om de økonomiske rammer for den del af arbejdet (projekteringsarbejdet).

Fra 2016-2022 gennemførte AAB en fysisk helhedsplan i afdeling 25 Klostervangen, og efterfølgende fik AAB foretaget en uvildig evaluering af forløbet. En af de klare anbefalinger i rapporten er, at man ved kommende helhedsplaner skal have udarbejdet et mere detaljeret og gennemarbejdet projektgrundlag, afdelingsmødet kan tage stilling til. På den måde kan man undgå, at beboerne oplever at sige ja til ét og så i sidste ende få noget ganske anderledes.

Men et mere detaljeret projektgrundlag kræver længere tid at udarbejde og derved også flere penge.

Derfor er der brug for, at afdelingen nu afsætter en økonomisk ramme på 15 mio. kr. til det videre projekteringsarbejde frem til det tidspunkt, hvor der skal tages endelig stilling til, om helhedsplanen skal gennemføres – formodentlig i slutningen af 2026 eller begyndelsen af 2027.

Siden 2021 har der været en række forundersøgelser i gang i afdeling 35 Trillegården om bygningernes tilstand og de mulige tiltag som grundlag for en kommende helhedsplan. Der er indtil videre udført arbejde for ca. 4,5 mio. kr. – det beløb har AAB's organisationsbestyrelsen besluttet at garantere for. Bliver helhedsplanen vedtaget og gennemført, bliver de 4,5 mio. kr. en del af helhedsplanen samlede økonomi. Den model er kendt fra andre, tilsvarende sager.

Anderledes ser det ud med garantien på de 15 mio. kr., her ønsker organisationsbestyrelsen, at afdelingen selv påtager sig garantien og beder derfor afdelingsmødet om at godkende dette.

Bliver helhedsplanen vedtaget og gennemført, bliver de 15 mio. kr. en del af helhedsplanen samlede økonomi. De 15 mio. er den samlede økonomiske ramme, afdelingsmødet hermed godkender. De allerede afholdte omkostninger betales enten af helhedsplanen eller af boligorganisationen.

Hvis afdelingsmødet, til sin tid, stemmer nej til helhedsplanen, afholder afdelingen med dette forslag udgiften for det arbejde, den har fået udført indtil da, og kan selv træffe beslutning om, hvad der skal ske herefter.

Hvis rammen for de 15 mio. ikke vedtages, skal AAB's administration udarbejde forslaget til helhedsplanen på den billigst mulige måde, hvilket betyder, kortere projekteringsperiode, mindre beboerinddragelse og medbestemmelse samt et mindre udførligt beslutningsgrundlag at træffe stilling ud fra ved afdelingsmødet i 2026 – imod alle anbefalinger fra evalueringen af helhedsplanen i Klostervangen.

Det vil sige, at forslaget både er en forudsætning for, at der med tæt inddragelse af beboerne kan udarbejdes et detaljeret beslutningsgrundlag til et afdelingsmøde. Og det er en forudsætning for en reel og oplyst beslutning på det møde, hvor man reelt

kan sige både ja og nej til helhedsplanen.

Bemærkning fra AAB

Ingen yderligere bemærkninger.

Forslag 2

1. Større projekter

Der stilles forslag om udvidelse af terrasser i stueetagen med ca. 0,5-1 meter.

Begrundelse: Terrasserne i stue etagen er meget små(70-100 cm brede så man knap kan have en stol og bor på dem. Derfor et forslag om at udvide dem med fliser. Evt hele vejen op langs bygningen (nok billigere ud fra 1 værelse)

Bemærkning fra AAB

Hvis forslaget vedtages, kan det laves som egenfinansieret råderet, uden godtgørelse, uden retablering og så skal man i mer- leje, Her skal der afsættes midler på DV for at vedligeholdelse og udskiftning. eller egenfinansieret råderet, uden godtgørelse og med retablering.

Forslag 3

2. Drift

Maling af hegn.

Der er regler for hvordan og hvornår hækkene skal klippes, men Service centeret gennemgår ikke hegnene, som skal males hvert 5. år iflg. vedligeholdelsesreglementet. Jeg tror denne regel er for svær for beboerne at forholde sig til.

Jeg foreslår, at vi alle får vedligeholdelsesfrit hegn med en større havelåge. Man kan starte med rækkehusenes haver, da hegnene højest sandsynligt ikke bliver berørt af helhedsplanen.

Begrundelse: Træhegnene bliver ikke vedligeholdt, de er grimme og besværlige at slibe ned og male. Særligt over trappenedgangen til kælderens. De bliver hurtigt grimme af alger og rådner. Mange af hegnene er så skæve, at havelågen næsten ikke kan lukkes i.

Bemærkning fra AAB

Afdelingens bestyrelse har forespurgt Her priserne fra Jima hegn I alt 24.039.683 kr. Hvis vi skal lave det over 3 år, så er det ca. 8.000.000, om året, Tilbud er fra 2024. Afdelingen kan låne beløbet. Men hvis det betales direkte er kr. 8.000.000 delt med 482 boliger = 16.598 kr. om året, eller 1.383 kr. per måned per bolig i gennemsnit. Så det kan være et argument for at stemme nej til forslaget.

Forslaget kræver låneoptag og dermed huslejestigning. Forslaget vil samlet koste afdelingen kr., svarende til en årlig udgift på kr. Dertil kommer en huslejestigning på 8.000.000 kr. om året vedr. driftsudgifter. Huslejestigningen svarer samlet til 20,6% eller i gennemsnit 1.383 kr.

om måneden.

Eksempler på ændring i månedlig husleje:

Boligtype	Nuværende husleje	Huslejeændring	Ny husleje
1-rums bolig (46.0 m ²)	4.003 kr.	825 kr.	4.828 kr.
2-rums bolig (56.0 m ²)	5.086 kr.	1.048 kr.	6.134 kr.
3-rums bolig (101.0 m ²)	7.504 kr.	1.547 kr.	9.051 kr.
5-rums bolig (127.0 m ²)	8.876 kr.	1.829 kr.	10.705 kr.

Forslag 4

2. Drift

Der stilles forslag om, at der laves Sensor/føler til lamperne i kælderen . Ved kælderum og cykelrum.

Begrundelse: Jeg har oplevet flere gange, at folk sætter tandstikker/papir i klemme i kontakterne fordi lyset går hurtig ud. Vi betaler for unødigt strøm. Fordi man ikke fjerner de omtalte genstande igen. Det er ofte et problem når man skal ind i bunden af kælderummet. Det kan afhjælpes ved sensor

Bemærkning fra AAB

Det kan godt laves om til sensor styring, det koster 8.000-10.000 pr. rum. Der er 1 cykelrum i hver blok, så ca. pris på 50.000 kr.

Forslaget har ingen økonomiske konsekvenser.

Forslag 5

2. Drift

Der stilles forslag om, at lukkesystemet på døren bliver ordnet. Når man skal ind med børn barnevogne cykler og indkøb , bruges der sten eller andet for holde den åbne. Lukke systemet på døren bliver jævnlige afmonteret spec. til kælderen.

Begrundelse: Svær at håndtere cykler pakker mm igennem døren. Døren står åben så ubudne kan komme ind i hele blokken

Bemærkning fra AAB

Gavldøren til cykelrummet holdes automatisk åbent hvis man åbner den helt. Kælderdørene kan måske popnittedes, så det er umuligt at tage dørpumpens arm fra hinanden.

Forslag 6

2. Drift

der stilles forslag om fjernelse af læhegn mod Herredsvejen og at dette erstattes med et lydhegn, så beboere i blokkene ikke generes af trafikstøj.

Begrundelse: I læhegnet har rotterne deres rede, og nogle oplever at sollyset er væk. Hvis hegnet fjernes uden erstatning af andet vil os i blokken blive genert af vejstøj uvedkommende mm. Derfor skal det erstattes med en lydhegn/mur. Som ved villaerne.

Bemærkning fra AAB

Der anbefales at afdelings bestyrelsen og servicecenteret arbejder videre med en lydhegns løsning så der kan være noget klar i 2026. Så ved vi også hvor lang man er kommet med helhedsplanen.

Forslag 7

2. Drift

Jeg stiller forslag om, at der komme egen affaldscontainer ved fælleshuset så vi slipper for svineri ved skraldeøen næsten hver gang der har været fest og overfyldte skraldespande i sortering de folk bare smider det hele i sække og enten stiller det eller smider det i rest affald og den stopper til.

Begrundelse: Der er så tit skrald der er smidt efter fest og sjældent der sortes efter fest i fælleshus.

Bemærkning fra AAB

Det vil betyde en ekstra udgift til renovation for afdelingen. I driften mener vi, at vi bør insistere på, at alle bruger de affaldsløsninger, som allerede er stillet til rådighed. Eller der kan indkøbes ekstra spande til sortering af affald i køkkenet, er det så ikke sorteret rigtigt, og de ikke bruger affaldsløsningen ved Snogebæksvej 82 rigtigt, så bliver der rengjort og sorteret på deres regning.

Forslag 8

2. Drift

Mit forslag er en rampe ved en af trapperne bag ved rækkehusene 31-13.

Begrundelse: Man ikke kan få hverken barnevogn eller trillebør til ens have på bagsiden.

Bemærkning fra AAB

Der kan godt monteres en barnevogns rampe, det vil koste 15000 kr at anlægge og det kan tages fra afdelingens drift. Det vedligeholdes også løbende af afdelingen

Forslag 9

2. Drift

Der stilles forslag om at afdelingen får indført digital parkeringsordning fra 1 januar 2026. Da nærområdet er begyndt at benytte afdelingens parkeringspladser, som gør at beboerne i afd. 35 ikke selv kan benytte sine parkeringspladser.

Der vil blive afholdt et introduktionsmøde omkring den digitale løsning, inden opstart.

Hvis parkeringsordningen stemmen igennem skal der tages stilling til flg.

1: Der Stilles forslag om at hvert lejemål kan registrere 2 faste køretøjer pr.

Lejemål

2: Der stilles forslag om at hvert lejemål må have 1500 timers gæsteparkering pr. År pr. lejemål

Bemærkning fra AAB

AAB har gode erfaringer med digitale parkeringsordninger i flere afdelinger. Mulige leverandører er Guardian (tidl. Parkzone) og Avantpark, begge med mulighed for faste køretøjer og gæstetilladelser.

Avantpark

Parkeringskontrol

- Kameraovervågning 24/7, automatisk registrering ved ind-/udkørsel. (som f.eks. i Bruuns Galleri).

Registrering

- Faste køretøjer registreres med personlig kode
- Gæsteregistrering via QR-kode. Gæsten scanner QR koden ved ankomst og afslutningstidspunkt registreres når bilen forlader området.

Omkostninger/ Indtægter

- Ingen opsætningsomkostninger
- Afdelingens eneste udgift er strømforbruget ved nummerpladeregistrering.
- En % del af bødeindtægterne går til afdelingen.

Parkeringsbøder

- Sendes automatisk til e-Boks med billeddokumentation.

Guardian (tidligere Parkzone)

Parkeringskontrol:

- Vagter patruljerer området løbende

Registrering

- Faste køretøjer registreres med personlig kode
- Gæster registreres med anden kode. Her registreres ankomsttidspunkt og afslutningstidspunkt. Dette kan forlænges hvis besøget trækker ud.

Omkostninger/ Indtægter

- Mindre opstartsgebyr til opsætningen af skilte. Omkostningen afhænger af antal skilte.
- Der betales kvartal licens (ca. 1000 kr.) varierer efter områdets størrelse og beliggenhed
- En % del af bødeindtægterne går til afdelingen.

Parkeringsbøder

- Afgift placeres i forruden ved overtrædelser

Hvis forslaget stemmes igennem, er det en god ide at stemme om følgende med det samme så alle er enige om vilkårene parkeringsordningen. Processen vil også gå hurtigere efterfølgende.

- Hvornår ønsker I parkeringsordningens ca. skal træde i kraft (årstal, efterår, forår)?
- Antal faste køretøjer bil/motorcykel pr. lejemål?
- Antal gæsteparkerings timer pr. år pr. lejemål? (Vores anbefaling er 1200 – 1400 timer)

Der er gode erfaringer med et introduktionsmøde omkring ordningen inden opstart, hvor der også bliver mulighed for hjælp til registreringen hos de beboere der har behovet.

Forslag 10

2. Drift

Afdelingsbestyrelsen stiller forslag om lov til at arbejde videre med, at indhente tilbud på opsætning af overvågning, på vores p-pladser til max 300000 kr. Der er før givet tilsagn om lov til at bruge 100000 kr. På dette. Hvorfor det ikke er igangsat, beklager vi. Efter nærmere undersøgelser kan vi konstatere at 100000 slet ikke rækker til vores store område.

Begrundelse: Der holder biler, hvorfra der foregår uhensigtsmæssige handler. Det skaber utryghed og støj.

Bemærkning fra AAB

Afdelingsbestyrelsen arbejder videre med forslaget.

Forslag 11

2. Drift

Vedligeholdelseskontoens midler kan ubegrænset bruges så længe man bor på og ikke har opsagt sit lejemål.

Begrundelse: På helhedsplansmødet blev det sagt at kontoen ville blive lukket nogen tid inden en genhusning ville ske. Dette forslag skal sikre mod en overtagelse af midlerne.

Bemærkning fra AAB

Midlerne på vedligeholdelseskontoen tilhører afdelingen, og efter almenlejelovens § 27 kan udlejer altid råde over midlerne til vedligeholdelse. Der er dog en mulighed i vedligeholdelsesbekendtgørelsen for, at lejer kan råde over midlerne i en periode under nærmere bestemt betingelser. Hvis ikke afdelingen kan råde over midlerne, må dens vedligeholdelsesopgaver i stedet finansieres over huslejen.

Ved en kommende helhedsplan vil det efter alt at dømmes være i afdelingens interesse at lade midlerne indgå i finansieringen af vedligeholdelsesopgaver i forbindelse med helhedsplanen. Hvis ikke midlerne fra vedligeholdelseskonti for de enkelte boliger inddrages i helhedsplanen, vil huslejestigningen for beboerne blot blive tilsvarende større. Det vil i det perspektiv være spild af afdelingens midler at bruge dem på fx maling få måneder før en bolig skal totalrenoveres eller eventuelt nedrives. De penge vil i så fald skulle opkræves som ekstra husleje i stedet.

Man skal derudover huske, at helhedsplanen vil betyde helt nye boliger

for en stor dels vedkommende, og gennemgribende renoverede boliger for de øvrige. Derfor vil der ikke ved indflytning i en ny-vedligeholdt bolig være behov for at have store midler stående på vedligeholdelseskontoen.

Forslag 12

2. Drift

Der skal stilles garanti for at midler på vedligeholdelseskontoen tilhører lejermålet og at alene lejeren har råderet over midlerne, både før og efter genhusning.

Begrundelse: Dette skal sikre at indestående ikke bruges af andre.

Bemærkning fra AAB

Midlerne på vedligeholdelseskontoen tilhører efter almenlejelovens § 27 afdelingen, og udlejer kan altid råde over midlerne til vedligeholdelse. Der er dog en mulighed i vedligeholdelsesbekendtgørelsen for, at lejer kan råde over midlerne i en periode under nærmere bestemt betingelser. Hvis ikke afdelingen kan råde over midlerne, må dens vedligeholdelsesopgaver i stedet finansieres over huslejen.

Ved en kommende helhedsplan vil det efter alt at dømme være i afdelingens interesse at lade midlerne indgå i finansieringen af vedligeholdelsesopgaver i forbindelse med helhedsplanen. Hvis ikke midlerne fra vedligeholdelseskonti for de enkelte boliger inddrages i helhedsplanen, vil huslejestigningen for beboerne blot blive tilsvarende større.

Man skal derudover huske, at helhedsplanen vil betyde helt nye boliger for en stor dels vedkommende, og gennemgribende renoverede boliger for de øvrige. Derfor vil der ikke ved indflytning i en ny-vedligeholdt bolig være behov for at have store midler stående på vedligeholdelseskontoen.

Forslag 13

3.

Vedligeholdelsesreglement

I vedligeholdelsesreglementet side 10 står, at beboere i rækkehusene må fjerne klædeskabe uden reetableringspligt.

Jeg stiller forslag om, at dette bør gælde for alle lejermål.

Beboeren er selv forpligtet til at sørge for tapetsering, maling og etablering af fodliste.

Begrundelse: Det er bare nogle triste gamle skabe både indvendig og udvendig. Og der bør ikke være forskel på hvilke boliger dette gælder.

Bemærkning fra AAB

Det kan godt lade sig gøre at det udvides til hele afdelingen, Rækkehus, gårdhave huse og i boligblikkene, men skal altid søges om og aftales med servicecenteret der tager den endelige beslutning

Forslag 14

3.
Vedligeholdelsesreglement

I vedligeholdelsesreglementet side 9 under træværk, er der opgivet farvekoder - hvid eller grå.
Jeg stiller forslag om, at der ikke skal være farvekoder på, men blot hvid eller grå.

Begrundelse: For at gøre det så enkelt for beboeren som muligt.

Bemærkning fra AAB

Service centeret får fremskaffet nogle koder på farvene i samarbejde med bestyrelsen. Og der efter rettes Vedligeholdelse reglementet til

Forslag 15

3.
Vedligeholdelsesreglement

I vedligeholdelsesreglementet side 11 Indvendig belysning står der, at der er opsat indvendig belysning i kælderens (rækkehuse), men ikke hvilken. Og mon ikke det er de gamle neonrørslamper?

Jeg stiller forslag om, at der blot skal forefindes en lampe i loftet ved fraflytning.

Derimod forefindes der en lampe udvendig i kælderens.

Begrundelse: Det er ikke rimeligt, at beboere skal vedligeholde eller bibeholde noget, som ikke er tidssvarende.

Bemærkning fra AAB

I afdelingen ved rækkehusene er der nogle faste lamper, Det er i kælder opgangs trappen og i fyrrerum. Fast monteret lamper er afdelingens

Forslag 16

4. Råderet

Jeg stiller forslag om, at vi får indført i råderetskataloget, hvilke regler der er gældende for udhæng og overdækkede terrasser.

Jeg stiller forslag om, at vi får en redegørelse for hvordan Service centeret håndterer dette på nuværende tidspunkt og hvad merudgifterne er og reglerne for reetablering.

Begrundelse: Det bør være tydeligt for alle, hvordan reglerne er.

Bemærkning fra AAB

Det anbefales forslagsstilleren at motivere forslaget, ved at oplyse om hvilke regler forslagsstilleren mener bør være gældende for udhæng og overdækkede terrasser.

Forslag 17

4. Råderet

Jeg vil gerne stille forslag om, at der bliver åbnet for råderetten igen, til renovering af badeværelse, toilet, køkken og bryggers.

Begrundelse: Tror der er mange, der gerne vil have renoveret, da der mange steder er meget gamle og slidte eksempelvis badeværelser.

Bemærkning fra AAB

Afdelingsmødet kan træffe beslutning om, at bestyrelsen i samarbejde med AAB arbejder videre med et beslutningsoplæg om kollektiv råderet. Så kan afdelingen tage endeligt stilling til modellen på et ekstraordinært afdelingsmøde.

Forslag 18

6. Øvrige forslag

Der stilles forslag om, at der sættes minimum 1-2 ladestandere op på de enkelte parkeringspladser.

Begrundelse: Det vil give mere fleksibilitet ifht. opladning for dem som har elbil, og dem der får det i fremtiden.

Bemærkning fra AAB

Prisen for etablering af Lade standere i afdeling 210.000kr. Ingen løbende vedligeholdelse - ingen genanskaffelse. Opdateret pris på 2 ladestandere med hver 2 udtag på 210.000kr. Arbejdet vil blive finansieret af et internt lån med en løbetid på 5 år. Dette vil give en huslejekonsekvens i de 5 år på kr. 42.000 årligt, svarende til en gennemsnitlig huslejestigning på kr. 7,00 pr. måned pr. lejemål.

Forslag 19

6. Øvrige forslag

At man kan anmode nemmere inde i appen omkring standardting i lejligheden

Begrundelse: Lige som man kan få nyt køkken gad jeg godt man selv kunne vælge om man vil have et oldgammelt skab i lejligheden eller hus uden at man selv skal betale men faktisk kan bruge det man betaler i husleje som ryger ind på en vedligeholdelses konto alligevel.

Bemærkning fra AAB

Forslaget kan ikke behandles på mødet.

Reglerne om vedligeholdelseskontoen - der står i almenlejelovens § 27 - siger, at kontoen kun må bruges til maling og gulvafslibning. Det betyder, at det desværre ikke kan lade sig gøre at bruge kontoen til inventar m.m.

Forslag 20

6. Øvrige forslag

At de voksne i husstanden, der står på lejekontrakten, har adgang til AaB appen.

Begrundelse: Lige nu er det kun en i husstanden der har adgang.

Bemærkning fra AAB

I AAB er der i 99,7% af tilfældene kun én person på lejekontrakten. Vi er som boligorganisation ikke koblet op på Det Centrale Personregister (CPR), på samme måde som banken, forsikringsselskabet osv. Vi har derfor ikke mulighed for at vide, hvem der flytter ind og ud af lejemålene fx hvilke kærester der flytter ind/ud, og hvem der fx bliver skilt i boperioden. Rent administrativt har vi derfor ikke mulighed for at styre, hvem der er tilknyttet lejemålet, ud over den person der har indgået lejeforholdet, og står på lejekontrakten. Forslaget kan derfor ikke opfyldes.