



Dirigentens drejebog



Ordinært afdelingsmøde
56 Nøddeskrænten
11. maj 2026 17.30

Mødets forløb

A. Forsamlingen bydes velkommen til mødet

B. Valg af dirigent

Dirigenten er mødets tillidsperson. Dirigenten skal sikre korrekt, upartisk og retfærdig afvikling af mødet. Dirigenten har mødeledelsen indtil han/hun afsættes.

Valgt som dirigent er: [Thomas Kruise-Andersen \(TKA\)](#)

Hvis kampvalg: Anfør kandidaternes navne og antal stemmer, hver kandidat får.

C. Dirigentens indledende opgaver:

Konstater mødets lovlighed: Mødet skal efter vedtægternes § 15, stk. 1 indkaldes 5 uger før. Det er indkaldt den 23. marts 2026 og skulle senest indkaldes den 6. april 2026. Dermed er mødet lovligt indkaldt. Materiale til mødet skal efter vedtægternes § 18, stk. 3 gøres tilgængeligt 1 uge før mødet. Det er sket den 27. april 2026 og skulle senest ske den 4. maj 2026. Dermed er materialet offentliggjort lovligt.

[TKA: konstateret et indkaldelse rettidige og mødet erklæres lovligt.](#)

Sikre at hver husstand har fået to stemmesedler.

Oplys mødet om antal fremmødte personer: 26

Oplys mødet om antal fremmødte husstande: 22

Oplys mødet om antal udleverede stemmesedler: 44

Opfordr til saglig debat uden forstyrrelser fra mobiltelefoner.

Hvis man forlader mødet, skal man aflevere sin stemmeseddel til dirigenten.

D. Nedsættelse af stemmeudvalg: [Tina Lundum Jensen \(AAB\)](#), [Louise Jørgensen \(beboer\)](#) og [Gert Møller \(beboer\)](#)

E. Valg af referent: [Ivan Juhl Nielsen](#)

Referatet godkendes pr. mail af dirigenten og formanden, og gøres tilgængelig senest fire uger efter mødets afholdelse, fx på afdelingens hjemmeside.

F. Oplæsning af dagsorden

. Valg af dirigent

1. Godkendelse af forretningsorden

2. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste møde

3. Godkendelse af driftsbudget for 2027
4. Behandling af eventuelt indkomne forslag
5. Valg af medlemmer af afdelingsbestyrelsen. Der skal vælges tre medlemmer til afdelingsbestyrelsen for to år. På valg er Ivan J. Nielsen, Mikael Halvorsen og Peter Wath Pedersen.
6. Eventuelt

Bemærkninger til mødets punkter

- Beretningen – må gerne komme til debat, men skal ikke til afstemning.
- Indkomne forslag – hør først forslagsstillers motivation, dernæst afdelingsbestyrelsens. Fremlæg AAB's kommentarer og økonomi.
- Valg til bestyrelsesposter og suppleanter: Personvalg er med skriftlig afstemning.
- Eventuelt – alt kan drøftes, men intet kan besluttes.

Tips til dirigenten

- Tal højt og tydeligt
- Deltag ikke i debatten, men sikr en saglig debat – du er ansvarlig for mødet, ikke for dets beslutninger
- Træf klare afgørelser undervejs og opsummer mødets beslutninger
- Påtal udemokratisk og usaglig optræden (Du kan fx henstille, advare, fratage ordet, bortvise, suspendere mødet)
- Husk: Det må gerne være hyggeligt og sjovt at være til mødet

Forretningsorden

Skal afdelingsmødet vedtage en forretningsorden, præsenterer du som dirigent først problemstillingen:

- Hidtil har AAB haft én fælles forretningsorden for ordinære afdelingsmøder og én for ekstraordinære afdelingsmøder i alle afdelinger.
- Men det er faktisk afdelingsmødet i den enkelte afdeling, der beslutter sin egen forretningsorden. Derfor har alle afdelinger fået en afdelingsspecifik udgave, der gælder for både ordinære og ekstraordinære møder.
- Indholdet er grundlæggende som hidtil, men emner som frister, forslag og indkaldelse er taget ud, da reglerne allerede fremgår af loven og AAB's vedtægter. Til gengæld er der indsat regler, der er særlige for jeres afdeling, fx bestyrelsens størrelse.
- I afsnit 1 kan man læse om afdelingsmødets opgaver og beslutninger, fx budget, regnskab, vedligeholdelse, husorden og større arbejder.
- Afsnit 2 beskriver afholdelsen af mødet: deltagelse, stemmeret, dirigentens rolle, referat og hvordan beslutninger gøres tilgængelige.
- I afsnit 3 kan man læse om valg og afstemninger, herunder stemmeret, flertal, skriftlige afstemninger samt valg af bestyrelse og suppleanter.
- Når forretningsordenen er godkendt, gælder den for alle afdelingsmøder. Alle beboere kan senere stille forslag om ændringer, der kan vedtages på et afdelingsmøde og træder i kraft med det samme.

Godkendes forretningsorden, har dette omgående virkning, og resten af mødet afvikles efter den.

Godkendes forretningsordenen *ikke*, gælder den hidtil gældende forretningsorden, det vil sige AAB's generelle forretningsorden for ordinære afdelingsmøder – se <https://www.aabnet.dk/contentassets/10ef2b8562914259b50e2731abc13d31/forretningsorden-for-ordinart-afdelingsmode.pdf>.

Har afdelingsmødet allerede tidligere vedtaget en forretningsorden, behandles skriftligt indkomne ændringsforslag til den i dagsordenens begyndelse.

Møde kommentar:

Forretningsorden er vedtaget.

Bestyrelsens beretning

Beretning til Afdelingsmøde i Afd 56 Nøddeskrænten. 2026

Kære beboere i Afdeling 56 Nøddeskrænten.

Velkommen til afdelingsmødet 2026, hvor vi samles for at informere hinanden om vigtige emner og træffe beslutninger vedrørende vores fælles boligområde.

I løbet af det forgangne år har bestyrelsen i samarbejde med Servicecenter Syd og AAB været inde over en række opgaver, som vi gerne vil informere jer om.

- Træningsudstyret i motionsrummet er checket, repareret eller udskiftet. Samtidigt er kontingentet for at benytte rummet hævet til kr 500,- om året. Tingene skal hænge sammen.

- Aktivitetsudvalget fik øget deres budget til kr 60.000,- årligt. Og de har været meget aktive med diverse arrangementer. Jeg er sikker på at de godt kunne ønske sig mere deltagelse fra beboerne.

- Der har - og sikkert er – problemer med fugt i nogle boliger. AAB arbejder på at undersøge problemet, og finde en løsning. Der er opsat fugtmålere i et 4-værelses lejemål, og der bliver opsat yderligere 3 målere til efteråret, hvor problemet er mere registrerbart. Ejnar fra AAB er på sagen.

- Brusebadet i toiletrummet ved siden af gæsteværelset er færdigt og det nye gæsteværelse i det gamle bestyrelseslokale er også klart. Der ser fint ud, og vi glæder os til at det bliver udlejet.

Vi fremsætter senere et forslag til de nye priser for om udlejning.

Vi har også undersøgt muligheden for at afdelingen kan ansætte en person til at varetage optælling og kontrol af rengøring af Fælleshuset.

Tidligere har vi fået at vide fra juridisk afdeling i AAB, at hverken afdelingsbestyrelsen eller afdelingsmødet har kompetence som arbejdsgivere.

Men nu er der vist ændret mening, så det kan tilsyneladende godt lade sig gøre. Det arbejder vi med.

Det har været en lang vinter. Og vinterberedskabet blev testet godt og grundigt. Det er bestyrelsens opfattelse, at det – med nogle svipsere her og der – faktisk fungerede tilfredsstillende. Nu bliver det spændende at se hvad den samlede regning bliver, for gratis har det helt bestemt ikke været.

Kredsløb er færdig med at etablere affaldsøerne. Det ser ud til at fungere – i hvert fald nogenlunde – selvom der er beboere der har fået noget længere at gå med affaldet. Men det skulle jo være så sundt med motion.

Men tilbage står så de gamle skraldeskure, og hvad vi vil bruge dem til.

Derfor var der indkaldt til et beboermøde hvor I kunne komme med input til, hvordan vi bedst muligt kan udnytte dem. Der var ikke mange der deltog. Men der kom nogle ideer som endte ud i et forslag som vi skal stemme om senere.

Afdelingsbestyrelsen har arbejdet målrettet omkring budgettet, for at undgå alt for høje huslejestigninger.

Vi mener at det er bedre at vi sparer op til de ting vi skal bruge penge på, frem for at låne når der er behov.

Men vanen tro er bl.a. bidraget til almindeligt vedligehold og renholdelse – herunder lønninger – steget. Og endelig er den almindelige inflation på 2,3% også i spil.

Alligevel vi er glade for at det er lykkedes at holde huslejestigningen på 3,4%.

Tak for jeres opmærksomhed, og lad os fortsætte med at arbejde sammen for at gøre Nøddekrænten til et endnu bedre sted at bo.

***Med venlig hilsen,
Peter Wath, Formand for Afdeling 56 Nøddekrænten***

Eventuelle kommentarer til bestyrelsens beretning:

Ingen kommentarer.

Budget

Budgetbehandling:

Vedtaget	Forkastet	Trukket
X		
<i>Evt. ændringsforslag</i>		

Eventuelle kommentarer fra mødet:

Tina (AAB) fremlægger økonomi for afdelingen, fokus på budgettet.

Der er afstemning for budget 2027.
Huslejestigning er 3,4%.

Prioritetsgæld stiger med 35.000,-
Renovation falder med -67.000,- der er prisfald, bla. pga. lavere afgifter på emballager.
Beboer Spørgsmål til Molokker – når de går i stykker.
Ejnar (AAB) fortæller at de ejes af Kredsløb, dermed skal kredsløb vedligeholde og reparerer.

Drift af fællesvaskeri – strømafgiften falder derved reduceret med -27.000,-

Renholdelse stiger 117.000,- dette skyldes lønregulering samt snerydning.

Almindelig vedligeholdelse stiger, pga. Hedvands-behandling (ukrudtsbehandling og belægnings-behandling.) – stigning på 162.000,-

Beboer spørgsmål angående investering og fordelingsnøgle mellem afdelingerne, samt høj stigning.

AAB forklarer hvorfor det er vigtigt med tidlig behandling og hvorfor det er nødvendigt, ellers vil effekten af hede vand ikke være stor nok. Dermed behov for hyppige behandlinger, skal medvirke til belægningsholdbarhed.

Budgettallet på alm. Vedligeholdelse fordeles ikke på planlagte poster, det er løbende poster.

Beboer spørgsmål angående brændstof m.v.

Spørgsmål angående belægninger: er det også trapper m.v. ABB: Ja.

Beboer: Der har ikke været meget ukrudtsbekæmpelse de forgangene år.

AAB fortæller at repræsentantskabet besluttede en umiddelbart ophør med sprøjtning. Man havde ikke mandskab til at bekæmpe ukrudt efter ophør af sprøjtning.

Beboer kommentar: Havde ønsket at det var fremsat som forslag omkring ukrudtsbekæmpelse.

Prisstigning er over 700,- per lejemål per år.

Beboer er bekymret for at det ikke er en specifik konto.

Tina vil undersøge om Hedvand kan overføres til "ukrudtsbehandling".

TKA forklare hvordan budget, afspejler regnskabet, og Tina gennemgår hvordan konti fremgår af buget og regnskab.

Henlæggelser.

Der var et overskud i 2025 på 325.000,-

I 2024 var der stort overskud, det blev lavet som ekstra henlæggelse i 2026.

Afdelings vedligeholdelse plan for 30 år. Belægnings udgifter gennemgås.

Beboer spørgsmål angående plan.

Tina redegør for, at det kun er budget 2027 der stemmes om.

Der gives eksempel på kollektivrådet.

Beboer spørger til hække og udskiftning. AAB forklarer hvordan udskiftning af hæk foregår.

Summering i vedligeholdsskema.

Fremtidssikring

Tina beskriver fremtidige lånebehov identificeret i vedligeholdelse planen, derfor forslag om fremtidssikring.

Indtægter, der forventes en stigning i fællesvaskeriet. Dog falder renten, dette pga. markoforhold som påvirker investeringer.

Afdelingen har forbrugt mere end opsparet i den forudgående periode, derfor behov for fremtidssikring.

Tidligere års overskud, har givet reduktion på 170.000,- dog mangler der 619.000,- i forhold til fremtidig økonomi.

Tina vil se på mulighed for, at almindeligt vedligehold (konto 115) udspecificeres, dog er udfordringen at disse beløb ikke er øremærket i budgettet (de specificer dog altid i regnskabet).

Forslag til behandling

Forslag

6. Øvrige forslag

Forslagsstiller

Louise Tsouk Jørgensen

Forslagsdato

18-04-2026

Jeg foreslår at der bliver indkøbt et køleskab, der skal stå i salen i fælleshuset

Begrundelse: Efter at have været med til at lave flere arrangementer og havde lejet fælleshuset privat flere gange, er jeg kommet frem til at jeg synes der mangler et køleskab med glaslåge, til drikkevare, i salen i fælleshuset. Jeg ved at det har de i fælleshusene i både Stennehøj Alle og Roukær alle, med stor succes. Det vil helt sikkert gavne lejere af fælleshuset frem over, og rent praktisk vil man kunne undgå at skulle have drikkevare i køleskabene i køkkenet, hvor man alligevel har meget mad, når man afholder større fester.

Bemærkning fra AAB

Indkøb af et køleskab til fælleshuset vil give bedre muligheder for opbevaring af drikkevarer ved arrangementer. Udgiften til indkøb, installation og vedligeholdelse kan tages af afdelingens budget, og finansiering skal ske over huslejen. Der vil også være behov for løbende rengøring og tilsyn. Forslaget er foreneligt med reglerne, og afdelingsmødet har kompetence til at træffe beslutning om indkøb til fælles faciliteter.

Vedtaget	Forkastet	Trukket
X		
<i>Evt. ændringsforslag</i>		

Eventuelle kommentarer fra mødet:

Kort dialog.

Forslag

2. Drift

Forslagsstiller

a5603

Forslagsdato

19-04-2026

Afdelingsbestyrelsen stiller forslag om nye priser til gæsteværelserne.

Gæsteværelse 1 fælleshuset Nødkær Alle 224 førstesal.
Plads til 4 personer.
Pris for 1 døgn: 200 kr. Depositum 500 kr. Efterrensning 240 kr.
Lejes fra kl. 10.00 – afleveres 10.00
(varighed 24 timer)

Pris for 2 døgn: 300 kr. Depositum 500 kr. Efterrensning 240 kr.
Lejes fra kl. 10.00 – afleveres 10.00
(varighed 24 timer)

Pris for 3 døgn: 400 kr. Depositum 500 kr. Efterrensning 240 kr.
Lejes fra kl. 10.00 – afleveres 10.00
(varighed 24 timer)

Gæsteværelset indeholder dobbelt seng og sovesofa.
4 dyner og 4 puder. Linned skal medbringes
Service til 4 personer, Elkedel og køleskab.
Badeværelse med brus. Dette deles med gæsteværelse 2.

Gæsteværelse 2 fælleshuset Nødkær Alle 224 førstesal.
Plads til 2 personer
Pris for 1 døgn: 150 kr. Depositum 500 kr. Efterrensning 240 kr.
Lejes fra kl. 10.00 – afleveres 10.00
(varighed 24 timer)

Pris for 2 døgn: 250 kr. Depositum 500 kr. Efterrensning 240 kr.
Lejes fra kl. 10.00 – afleveres 10.00
(varighed 24 timer)

Pris for 3 døgn: 350 kr. Depositum 500 kr. Efterrensning 240 kr.
Lejes fra kl. 10.00 – afleveres 10.00
(varighed 24 timer)

Gæsteværelset indeholder dobbelt seng.
2 dyner og 2 puder. Linned skal medbringes.
Service til 2 personer, Elkedel og køleskab.
Badeværelse med brus. Dette deles med gæsteværelse 1.

Bemærkning fra AAB

Ingen bemærkninger.

Vedtaget	Forkastet	Trukket
X		
<i>Evt. ændringsforslag</i>		

Eventuelle kommentarer fra mødet:

Bestyrelsen motiverer. Da der er kommet nyt gæsteværelse, skal der etableres en pris herfor. Der er påsat rengøring. Bestyrelsen har kigget på rimeligheden af priser.

Beboer spørgsmål, angående af justering af pris og rengøring. Priserne ligner andre afdelinger.

Forslag

6. Øvrige forslag

Forslagsstiller

Anja Rasmussen

Forslagsdato

20-04-2026

Der stilles forslag om Indkøb af ordentlig crosstrainer til motionsrummet. En med håndtag, så man kan holde fast og som har en tyngde mod gulvet så man ikke vælter. Den erstatning der står der nu, er simpelthen for ringe.

Begrundelse: Man kan Indkøb af ordentlig crosstrainer til motionsrummet. En med håndtag, så man kan holde fast og som har en tyngde mod gulvet så man ikke vælter. Den erstatning der står der nu, er simpelthen for ringe, fordi man ikke kan Holde balancen på den.

Bemærkning fra AAB

Indkøb af en ny crosstrainer til motionsrummet vil være en forbedring af afdelingens fællesfaciliteter. Der er ingen juridiske hindringer for at gennemføre forslaget, hvis udgiften kan rummes inden for afdelingens økonomi (25.000,00 kr.). Vedligeholdelse og eventuel udskiftning fremover vil ligeledes være afdelingens ansvar.

Vedtaget	Forkastet	Trukket
X		
<i>Evt. ændringsforslag</i>		

Eventuelle kommentarer fra mødet:

Beboer ønsker at se motionsrummet. Aktivitetsudvalget tilbyder at vise rundt.

Beboer taler varmt for crosstrainer. Aktivitetsudvalget vil forsøge at få det på hjemmesiden. Det skal være en aftale mellem Aktivitetsudvalget og bestyrelsen.

Vi ved ikke hvor mange der benytter (Tina oplyser at der er 53x betalende husstande).

Beboer undrer sig over at der gulvtæppe på, er det ikke uhygiejnisk. Bestyrelsen mener det er en økonomisk årsag.

Forslag

2. Drift

Forslagsstiller

Afdelingsbestyrelsen

Forslagsdato

20-04-2026

Der stilles forslag om fremtidssikring af afdeling 56

→ Se bilag

Bemærkning fra AAB

Forslaget har til formål at begrænse pludselige stigninger i huslejen som følge af fremtidige vedligeholdelsesarbejder. Det kan i praksis betyde, at afdelingen skal spare op til kommende renoveringer, hvilket kan medføre en stigning i huslejen allerede nu. Afdelingsmødet har kompetence til at beslutte opsparring til vedligeholdelse, men ikke til at fastfryse eller begrænse fremtidige huslejestigninger, da huslejen skal afspejle de faktiske udgifter. Økonomisk vil forslaget kunne betyde en mere jævn udvikling i huslejen over tid, men ikke nødvendigvis lavere udgifter samlet set. Fremtidssikringen er beregnet med start i 2028.

Vedtaget	Forkastet	Trukket
X		
<i>Evt. ændringsforslag</i>		

Eventuelle kommentarer fra mødet:

Tina (AAB) fremlægger.

Forslaget er udarbejdet i samarbejde med afdelingsbestyrelsen.

Tina fremviser et efterslæb på 3mio om året – Vi vil gerne undgå en huslejestigning over kort tid.

Den almene sektor – boligloven par. 63. gør det lovpligtigt, at afdelingen skal henlægge passende. Historisk har der været for lav huslejestigning. AAB og afdelingsbestyrelsen ønsker at undgå voldsomme huslejestigninger.

Afdelingens opsparring har været for lav dermed opstår der låne behov. AAB fremviser projicering af afdelingens økonomi, hvor låne behov fremgår.

Det fremvises scenarier ved fremtidssikring, og hvordan lånebehov minimeres. Vi kan ikke helt undgå lån, men dette justeres med nedsat henlæggelse de år der er lånebehov.

De næste 14 år, skal henlæggelsen stige med 340.000,- per år, det er en stigning svarende til 1,9%

Fremtidssikring kan først effektueres fra 2028.

Hvis afdelingen stemmer for, vil vi komme på rette henlæggelsesbehov, hvis vedligeholdelsesplanen holder. Fremtidssikring tages op hver 4 år. Der er aftalt, at der med afdelingsbestyrelsen afholdes halvårslige møder for tæt dialog.

AAB har gennemgået fremtidssikring for kvaliteten i planen.

Beboer spørger til om der er forventelige huslejestigning med fremad. AAB: Kan ikke give sådan et tal. Men udover den alm. Stigning vil der komme 1,9% til 2040.

Beboer spørger til, hvad er der gået galt siden man har det hul. Tina/AAB, en af årsagerne er f.eks. At køkkener og bad ikke var på DV planen. Branchen har haft for simpelt DV planer, man tænkte kun på tage, vinduerr og andre store områder. I dag skal man tænke på al vedligehold.

Beboer spørger til hvordan man kan se DV planen og indsigt i vedligehold, herunder køkkener.

Tina, forklare hvordan køkken udskiftning foregår. Udskiftning er kun når der er behov, ikke når man som beboer har lyst.

TKA. Bekræfter at det er et landsdækkende problem i alle boligorganisationer.

TKA: De 1.9% hvor tit tages et op?

Tina/AAB: Det tages op hver 4 år. Her kan både komme positive og negative ændringer.

Beboer spørger til hvordan bad udskiftning foregår. AAB forklarer at det sker kun ved beboernes ansøgning. Der gennemgås råderetsmodellen. Beboer mener, at det bliver meget dyrt.

AAB/Tina, fremføre at vi reagerer fornuftigt, og er i bedre situation end andre boligafdelinger.

Beboer taler om andre afdelinger hvor de stiger betragteligt mere.

Beboer har i sin boligtid i afdelingen, oplevet at huslejen er blevet dobbelt. Syntes prisen bliver høj.

TKA: Man holder også øje med hvad huslejen er og stiger til. AAB har ikke udfordringen med at leje ud.

Beboer mener ikke vi har pæne henlæggelser, det mener beboerne ikke er rigtigt, huslejestigning skal jo også godkendes i Aarhus kommune.

Bestyreren: man har jo været nødsaget til, at man skulle optage nogle store lån, tidligere, pga. af akut opståede behov. Derfor tror vi på fremtidssikring og minimering af lånebehov.

Beboer fortæller om afdeling, som har haft meget større huslejestigninger, argumentere for at der ikke ska optages lån.

Tina/AAB, det er for at undgå en fremtidig meget stor huslejestigning. Det vi mener er det billigste for afdelingen i 56 i fremtiden.

Bestyrelsen kender til Lerhus har 4,2% om året.

Bestyrelsen har stort fokus på den årlige økonomi og samarbejde med drift.

Forslag 1

1. Større projekter

Forslagsstiller

Afdelingsbestyrelsen

Forslagsdato

08-04-2026

Omdannelse af skraldeskure til P-pladser og cykelskure.

Efter afdeling 56 fik molokker til deres affald, har der været behov for at tage stilling til, hvad der skulle ske med de eksisterende affaldsskure. I november 2025 blev der holdt en beboerworkshop, som havde til formål at samle idéer og ønsker til blandt andet parkering, cykelparkering, grønne områder og trafiksikkerhed, så der kunne skabes et samlet og helhedsorienteret grundlag for den fremtidige udvikling af udearealerne. På baggrund af de mange input fra beboerne er der nu arbejdet videre med mulighederne for at omdanne de tidligere skraldeskure i afdelingen. Generelt var der på workshoppen stort ønske om flere parkeringspladser og bedre cykelparkering.

På baggrund af input fra beboerworkshoppen stiller afdelingsbestyrelsen forslag om følgende:

- Skur ved nr. 69 st. th. fjernes og der etableres 2 parkeringspladser
- Skur ved nr. 190 fjernes og der etableres 1 parkeringsplads
- Skur ved nr. 164 fjernes og der etableres 2 parkeringspladser
- Skur ved nr. 86 fjernes og der etableres 2 parkeringspladser
- Ved nr. 62 omdannelse af det eksisterende og der etableres til 3 parkeringspladser

- Skur ved nr. 52 fjernes og der etableres 2 parkeringspladser

I alt etableres 12 ekstra parkeringspladser.

De resterende skraldeskure omdannes til cykelskure, hvor der er mulighed for at fastgøre cykel til fast installation. Opgaven varetages af driften.

installation. Opgaven varetages af driften.

Økonomi:

Nedrivning af skure og etablering af p-pladser: 103.000 kr.

Sløjfning af kloak, EI-arbejde og diverse: 41.250 kr.

I alt 144.250 kr.

Input fra workshoppen vedr. tilpasninger og ændringer grønne områder er givet videre til driften, så de kan indgå i den fremadrettede planlægning og drift. Input/ønsker til fartdæmpning medtages i det omfang det er muligt i kommende projekt vedr. belægning i afdelingen. Driftsbudgettet tilpasses i 2027 til den ændrede vedligeholdelsesopgaver, da der nu er færre skure der skal vedligeholdes.

Bemærkning fra AAB

Omdannelse af de tidligere skraldeskure. Det vil kræve eksternt arbejde af en entreprenør. Det billigste tilbud på dette er 144.250,00 kr. Der vil efterfølgende være lidt færre udgifter til vedligeholdelse af skure i afdelingen. Der er ingen juridiske hindringer, så længe ændringen sker på fællesarealer og overholder gældende regler. Afdelingen skal tage et internt lån, som skal være tilbagebetalt inden 2029, hvor der er et lån.

Forslaget kræver låneoptag og dermed huslejestigning. Forslaget vil samlet koste afdelingen 144.250 kr., svarende til en årlig udgift på kr. Dertil kommer en huslejestigning på 48.083 kr. om året vedr. driftsudgifter. Huslejestigningen svarer samlet til 0,3% eller i gennemsnit 18 kr. om måneden.

Eksempler på ændring i månedlig husleje:

Boligtype	Nuværende husleje	Huslejeændring	Ny husleje
1-rums bolig (27.8 m ²)	2.656 kr.	7 kr.	2.663 kr.
2-rums bolig (39.0 m ²)	3.767 kr.	10 kr.	3.777 kr.
3-rums bolig (84.8 m ²)	7.869 kr.	21 kr.	7.890 kr.
4-rums bolig (92.5 m ²)	8.640 kr.	23 kr.	8.663 kr.

Vedtaget	Forkastet	Trukket
X		
<i>Evt. ændringsforslag</i>		

Eventuelle kommentarer fra mødet:

Bestyrelsen fremlægger beboer involvering fra workshop. Herunder hvad det vil betyde af ekstra parkeringspladser.

Bestyrelsen spørger til udregning af vedligehold.

Tinna/AAB: Huslejestigning, skyldes fremtidigt vedligehold.

Beboer spørger til hvor mange skure der nedlægges og hvor mange parkeringer.

Der nedlægges 5 skueret, og etableres 12 parkeringspladser.

Driften mener at der skal udarbejdes nyt underlag.

Forslag 2

2. Drift

Forslagsstiller

Thomas Jensen

Forslagsdato

01-05-2025

De skraldeskure som nu ikke skal bruges til skrald, gøres til permanente cykelskurer

Begrundelse: Vi har i alt for mange år manglet overdækkede cykelskure. Nu står de der lige til at benytte fra dag ét. Skal der etableres p pladser, skal de rives ned og asfalteres, det er dyrt

Bemærkning fra AAB

Hvis skraldeskure omdannes til cykelskure, vil det give flere overdækkede pladser til cykler. Skurene kan tages i brug med det samme, men skal eventuelt tilpasses, så de opfylder krav til cykelparkering. Beslutningen kræver afdelingsmødets godkendelse.

Vedtaget	Forkastet	Trukket
		X
<i>Evt. ændringsforslag</i>		

Eventuelle kommentarer fra mødet:

Forslaget bortfalder

Forslag 3

2. Drift

Forslagsstiller

Afdelingsbestyrelsen

Forslagsdato

11-02-2026

Der etableres 4 lade punkter på de 4 P- pladser der tidligere var forbeholdt AAB-funktionærerne ved Service Center Syd. Nu ud for afdelingsbestyrelsens kontor.

For at sikre en fair og hensigtsmæssig brug indføres der tidsbegrænset parkering ved lade standerne.

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.

Begrundelse: Antallet af el- og hybridbiler blandt beboerne i afdelingen er i kraftig vækst, og udviklingen forventes at fortsætte i de kommende år.

På nuværende tidspunkt råder afdelingen ikke over faste ladestandere, og de nærmeste offentlige ladeløsninger er ofte dyrere, optagede eller placeret langt fra afdelingen.

Manglende mulighed for opladning i afdelingen kan være en udfordring – ikke kun for beboere med el-bil. AAB oplever også i stigende grad, at boligsøgende til- og fravælger afdelinger alt efter, hvor gode muligheder der er for opladning af elbiler.

Erfaringerne fra de mange andre afdelinger i AAB Aarhus, der allerede har etableret ladestik på fælles parkeringspladser viser blandt andet, at flere af de afdelinger, der i første omgang fik ladepladser, er i gang med at undersøge, hvordan de kan få etableret flere, i takt med at stadig flere nye og eksisterende beboere efterspørger lademuligheder.

Bemærkning fra AAB

Ingen yderligere bemærkninger

Forslaget anslås at koste afdelingen 75.000 kr. Udgiften til forslaget kan afholdes på vedligeholdelsesplanen uden huslejekonsekvens..

Eksempler på ændring i månedlig husleje:

Boligtype	Nuværende husleje	Huslejeændring	Ny husleje
1-rums bolig (27.8 m ²)	2.656 kr.	kr.	2.656 kr.
2-rums bolig (39.0 m ²)	3.767 kr.	kr.	3.767 kr.
3-rums bolig (84.8 m ²)	7.869 kr.	kr.	7.869 kr.
4-rums bolig (92.5 m ²)	8.640 kr.	kr.	8.640 kr.

Vedtaget	Forkastet	Trukket
X		
Evt. ændringsforslag		



Eventuelle kommentarer fra mødet:

Bestyrelsen motiverer, for stigning i elbiler, og hvorfor der er taget højde for parkeringspladser ved driftscenteret. Vi tror på, at det medvirker til at også fremtidig beboer vil vælge afdeling til.

Kim/AAB: beskriver forslaget i dybden omkring 4 lade pladser, placering. Ordning er, at afdelingen ejer kabelføring. Udbyder levere lade stander og står for vedligeholder. Det etableres, så der kan udvides. Det bliver 11KW (22 delt i to).

Det er en stigende tendens i afdelingerne med behov for lade standere. Beboer spørger til kontrakts længden.

AAB/Kim: derfor vi har installationen, typisk 5-6 år for kontraktperioden.

Tina/AA: det kan etableres for opsparing, etablering er 75.000, - dette tages fra vores opsparing.

Beboer kommenterer, at elbiler ikke må køre ned i gården.

TKA: det skal fremsættes som forslag til næste møde.

Beboer spørger til om man kan etablere egen lade stander.

Kim/AAB: Det kan man ikke.

Forslag 4

3. Vedligeholdelsesreglement

Forslagsstiller

Jette Nygaard Pedersen

Forslagsdato

11-12-2025

Jeg foreslår, at den tilladte højde for træer og buske i vores afdeling hæves til 3–4 meter. Forslaget stilles med henblik på afstemning på næste afdelingsmøde.

Begrundelse: Jeg stiller dette forslag, fordi den nuværende højdebegrænsning opleves som for lav i forhold til almindelig vækst, privatliv og områdets naturlige udtryk. I dag har mange haver allerede træer og buske, der overstiger den gamle tilladte højde, og det viser, at reglerne ikke længere afspejler den reelle beplantning i området. Vi som beboere passer selv vores haver og beskærer vores træer og buske efter årstidernes anbefalinger og almindelig god have-skik. Der er derfor allerede en naturlig regulering, som sikrer, at beplantningen holdes pæn, velplejet og ikke bliver til gene. Den nuværende lave højdegrænse kan føre til unødigt hårde beskæringer, som i værste fald kan skade træerne og påvirke deres sundhed. En hævelse til 3–4 meter vil give en mere realistisk ramme, der tager hensyn til både planternes naturlige vækst og beboernes behov. Jeg ønsker derfor, at forslaget behandles og sættes til afstemning på næste afdelingsmøde, så vi får mere tidssvarende og praktiske regler for vores grønne områder. Mvh Jette Nyegaard Nødkær alle 82

Bemærkning fra AAB

Forslaget om at hæve den tilladte højde for træer og buske til 3–4 meter vedrører afdelingens fælles regler for beplantning i haverne. Afdelingsmødet har kompetence til at fastsætte sådanne ordensregler, så længe de ikke strider mod gældende lovgivning eller vedtægter. En ændring af højden vil give beboerne større fleksibilitet i forhold til beplantning og kan øge oplevelsen af privatliv. Samtidig kan højere træer og buske dog medføre øget skygge og påvirke ud-sigten for naboer, hvilket kan give anledning til nabotvister. Økonomisk vurderes konsekvenserne at være begrænsede, da beboerne selv står for vedligeholdelse af egne haver. Dog kan der opstå øgede udgifter til eventuel konfliktløsning eller beskæring, hvis beplantningen udvikler sig u hensigtsmæssigt. Forslaget kan behandles på afdelingsmødet.

Vedtaget	Forkastet	Trukket
	X	
<i>Evt. ændringsforslag</i>		

Eventuelle kommentarer fra mødet:

Beboer fremfører at vi er i skel. Andre beboer påpeger at det vil give beboer konflikter.

Bestyrelsen anbefaler at forslaget forkastes.

Beboer forslår at der ændres mod 3 meter, hvis ikke det er til gene for andre.

Beboer spørger til, hvem skal bestemme vad der er til gene.

Beboer mener det kan indføres, at hvis begge parter ikke kan nå til enighed. Beboer mener det handler om træets placering. Forslå maks. 3m. høj og maks. 2m. til skæl.

Beboer påpeger at der skal beskæres, fjernes træer med for høje træer. Det er driftens ansvar at beskære ved fraflytning.

Beboer mener forslag vil passe godt på den nuværende situation.

Forslag 5

4. Råderet

Forslagsstiller

Stine Dreiager

Forslagsdato

18-06-2025

Jeg foreslår, at det skal tillades at indsætte midlertidig kattelerm i boligen.

Begrundelse: Jeg vil gerne stille forslag om tilladelse til at fjerne ruden og indsætte en kattelerm ved badeværelsesvinduet. Ruden kan nemt sættes ind igen ved fraflyttelse. Desuden vil man skulle stille en kattestige ved ruden, så katten kan komme op og ned.

Bemærkning fra AAB

Det vil kræve, at der ændres i ordensreglementet, at katte ikke skal føres i snor. Opsætning af en midlertidig kattelerm i stedet for en rude kræver tilladelse, da det ændrer boligens ydre. Det er beboerens ansvar at sørge for, at arbejdet udføres korrekt, og at boligen kan føres tilbage til sin oprindelige stand ved fraflytning. Afdelingen skal sikre, at ændringen ikke svækker bygningens tæthed, isolering eller sikkerhed. Det vil være en egenfinansieret råderet uden godtgørelse, men med reetablering ved fraflytning.

Vedtaget	Forkastet	Trukket
	X	
<i>Evt. ændringsforslag</i>		

Eventuelle kommentarer fra mødet:

Forslag 6

5. Ordensreglement

Forslagsstiller

Cecilie Mikkelsen

Forslagsdato

13-04-2026

Jeg stiller forslag om, at den periode vi må opsætte pavillon i, ændres fra d.1.5–30.9. til 1.3 – 30.11

Begrundelse: Det vil give beboerne bedre mulighed for at benytte haven, og dermed få glæde af haven, i en længere periode. Klimaet har ændret sig og vejret er blevet lunere.

Bemærkning fra AAB

Hvis forslaget vedtages, vil perioden for at have pavillon i haven blive væsentligt forlænget. Det giver beboerne mulighed for at bruge haven og pavillon i flere måneder om året. Ændringen kræver, at det tydeligt fremgår af ordensreglementet, hvilke perioder der gælder. Der forventes ikke væsentlige økonomiske konsekvenser for afdelingen, men der kan opstå behov for øget opsyn med, at pavilloner fjernes rettidigt. Forslaget er lovligt og kan behandles på afdelingsmødet.

Vedtaget	Forkastet	Trukket
X		
<i>Evt. ændringsforslag</i>		

Eventuelle kommentarer fra mødet:

Forslagsmotivation, ønsker at bruge haven mere.

Personvalg

A. Valg af medlemmer til afdelingsbestyrelsen

Afdelingsbestyrelsen skal bestå af mindst tre medlemmer og altid et ulige antal. Ændring af afdelingsbestyrelsens størrelse kræver, at der er stillet forslag om det på forhånd før mødet. Du kan dog undtagelsesvis acceptere en bestyrelse med et mindre – stadig ulige – antal, hvis det er forudsætningen for, at der overhovedet kommer en bestyrelse i afdelingen.

I afdeling 56 Nøddeskrænten skal der i lige år vælges 3 medlemmer af afdelingsbestyrelsen.

Ved valg foretages skriftlig afstemning. Hvis der ved valg kun foreslås det antal kandidater, der skal vælges, betragtes disse som valgt uden afstemning.

Der skal vælges tre medlemmer til afdelingsbestyrelsen for to år. På valg er Ivan J. Nielsen, Mikael Halvorsen og Peter Wath Pedersen.

Valgt på dette møde er:

Navn på kandidat	Adresse og telefon	Stemmer	På valg igen i årstal

B. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen

Der vælges et antal suppleanter til afdelingsbestyrelsen. Er afdelingsbestyrelsen på 3 medlemmer, vælges der normalt minimum 2 suppleanter. Er afdelingsbestyrelsen på 5 medlemmer eller derover, vælges der normalt minimum 3 suppleanter.

Navn på kandidat	Adresse og telefon	Stemmer	På valg igen i årstal

Eventuelt

Beboer der har gæster, hvor skal de parkere.

Bestyrelsen, måske dårlig formulering på skiltet.

Beboer, har tænkt på parkeringsplads udfordring, måske kun 1 bil per husstand. Kender til husstand med 3 biler.

Beboer har erfaring med at parkere på vendeplads. Skal det skilt ikke fjernes. Kan driften kigge på skiltningen omkring pladser (vendepladser). Der er skiltning med 10km og nogle med 15km. Driften kigger på det lovpligtige omkring vendepladser.

Beboer, vil gerne forslå flere deltagere i aktivitetsudvalget, og frivilligt arbejde. Man kan til hver tid melde sig til aktivitetsudvalg.

Aktivitetsudvalget minder om tur til djurssommerland.

Bestyrelsen takker Peter Wath for mange års indsat og stort engagement i afdelingsbestyrelsen og som aktiv formand i perioden. Peter modtog annekender bifald.