

Forslagsmappe



Ordinært afdelingsmøde
74 Nørreport
25. august 2026

Forslag 1

2. Drift

Der stilles forslag om fremtidssikring af afdelingens økonomi, så henlæggelserne gradvist hæves fra de nuværende ca. 2,2 mio. kr. med yderligere 300.000 kr. om året.
Se mere på vedhæftet bilag.

→ 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 opsparring i de foregående år.

Det nuværende niveau for henlæggelser i afdeling 74 Nørreport, 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 74 Nørreport afspejler, at afdelingen p.t. kun henlægger godt 50 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 11 år.

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

2. Drift

Jeg vil gerne foreslå, at boligforeningen undersøger mulighederne for at etablere el-ladestandere på ejendommens parkeringsarealer.

*Begrundelse: Antallet af elbiler er stigende, og flere vælger i dag elbil eller overvejer at gøre det i fremtiden. Adgang til opladningsmuligheder ved boligen vil derfor være en attraktiv facilitet, som både kan øge beboertilfredsheden og gøre ejendommen mere fremtidssikret. Jeg foreslår, at bestyrelsen undersøger: * Mulighederne for etablering af et passende antal ladestandere. * Omkostninger og finansieringsmuligheder, herunder eventuelle tilskudsordninger. * Samarbejde med eksterne operatører, som kan stå for etablering, drift og vedligeholdelse. * Beboernes interesse og behov gennem en spørgeundersøgelse. Jeg mener, at*

det vil være en god investering på længere sigt og en naturlig udvikling i takt med den grønne omstilling.

Bemærkning fra AAB

Der etableres 2 x 2 ladestik til elbiler i afdelingen, placeret ud for nr. 61. Prisen for etableringen er 66.000 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.

Forslag 3

2. Drift

Bestyrelsen i afdeling 74 fremsætter hermed forslag om, at basketnettet på afdelingens parkeringsplads nedtages.

Begrundelse: Baggrunden for forslaget er, at elever fra Leonardskolen gennem de seneste år i stigende omfang har benyttet basketnettet. Spillet foregår på afdelingens kørebane ved ind- og udkørslen til den inderste parkeringsplads, hvilket skaber en uhensigtsmæssig og potentielt farlig situation.

Derudover opleves det, at bolde under spillet ofte rammer eller ender på biler, der er parkeret tæt på basketnettet. Dette kan medføre ridser, buler og andre skader på beboernes biler.

Beboere har ved flere lejligheder henvendt sig til eleverne med henblik på at få spillet stoppet, og henvendelserne er som regel blevet respekteret. Det ændrer dog ikke ved, at placeringen af basketnettet vurderes at være uhensigtsmæssig.

Parkeringspladsen benyttes i dag af væsentligt flere biler end på det tidspunkt, hvor basketnettet blev opsat. Risikoen for gener og skader er derfor tilsvarende øget.

Bemærkning fra AAB

Nedtagning af basketnettet kan gennemføres, hvis det vedtages. Udgiften til nedtagning dækkes af afdelingens fælles midler. Ingen juridiske hindringer.

Forslag 4

3.

Vedligeholdelsesreglement

I forbindelse med genudlejning af tomme boliger med egen terrasse skal kommende beboere have mulighed for at tage stilling til, om man ønsker hegn og beplantning fjernet

Begrundelse: Nogle af de små haver er fine og det er en skam bare at grave alt op, som det sker nu. AAB kunne vente med at rydde haverne til kommende beboere har taget stilling –selvfølgelig inden for en given tidsfrist. a.h.t. afregning med tidligere beboer

Bemærkning fra AAB

Forslaget kan behandles på afdelingsmødet, da det er afdelingen som kan fastsætte gældende regler i vedligeholdelsesreglementet. Heri kan afdelingen beskrive havens stand ved fraflytning.

Hvis afdelingsmødet vedtager forslaget, vil administrationen kunne imødekomme forslaget i praksis ved at administrere efter en praksis, hvor haver ikke automatisk tilbageføres til oprindelig plan ved fraflytning, men hvor der alene foretages udbedring af forhold, der vurderes som misligholdelse.

Derefter bør administrationen i samarbejde med afdelingsbestyrelsen udarbejde konkrete bestemmelser til vedligeholdelsesreglementet i afdelingen. Disse bestemmelser vil efterfølgende skulle vedtages af et nyt afdelingsmøde.

Forslag 5

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.
 - Hvert år vil der være budgetteret med udskiftning af 4,9 køkkener (afskrivning 20 år) og udskiftning af 3,3 badeværelser (afskrivning 30 år).
- I perioden 2027 til 2030, er der dog kun budgetteret med 1 badeværelse, men 8 køkkener.
- 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.

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 7,05 %, indfaset over 5 år, hvis dette forslag IKKE vedtages.

Huslejberegningen nedenfor gælder altså alene, hvis forslaget IKKE vedtages.

Forslag 6

5. Ordensreglement

Vi foreslår, at rygning ikke er tilladt i lejemålet, på lejemålets altan eller terrasse. Dette skrives ind i lejekontrakter på nye lejemål, herunder byttelejemål.

Rygeforbuddet gælder for alle lejemålets beboere og gæster.

Rygeforbuddet gælder alle former for rygning og omfatter bl.a. rygning af cigaretter, cerutter, cigarer, cigarillos, e-cigaretter, pibe, vandpibe osv.

Begrundelse: Det kan være forbundet med betydelige omkostninger for vores afdeling at renovere (dampe tapet af/nedvaske vægge og lofter, påføre spærregrunder/iso maling og maling til fuld dækning mm) lejemål, hvor der tidligere har boet en ryger.

Dertil kommer alt, man ikke kan rengøre: stikkontakter, rørindføringer, bag karme og fodlister, køkkener mm.

Det kan sågar være svært at udleje et lejemål, der har været røget i, og AAB risikerer at skulle dække udgiften ved, at det står tomt i længere tid end

nødvendigt.

En anden ting er, at en almen boligafdeling gerne skulle bidrage til sundhedsfremmende tiltag og derfor burde den ikke tilbyde røgforurenede og sundhedsskadelige lejemål til børnefamilier, astmatikere, allergikere og kommende beboere i det hele taget.

Bemærkning fra AAB

Forslaget er afstemt med forslagsstiller og vil blive implementeret snarest muligt efter eventuel vedtagelse.

Hvis afdelingsmødet vedtager forslaget, vil det betyde, at afdelingen skal henlægge til drift og vedligeholdelse, så beløbet hæves med 55.000 kr. til istandsættelse af lejemål efter rygning.

Siden sidste ordinære afdelingsmøde

På sidste års ordinære afdelingsmøde, der blev holdt den 27. august 2025, blev der vedtaget i alt 2 forslag. Nedenfor kan du se, hvordan de siden er blevet ført ud i livet.

Forslag til afdelingsmødet i afd. 74 den 27. 08 2025 Afdelingsbestyrelsen afd. 74 har ændret i vedligeholdelse reglementet. der er indsat nye afsnit. Ændret i noget af teksten i de forskellige afsnit under særlige bestemmelser for afd. 74. Der er foretaget følgende ændringer til Vedligeholdelsesre...	Udført
Afdelingsbestyrelsen afd. 74 har arbejdet med nye forslag med flere ændringer og nye afsnit i ordensreglerne. der stilles forslag om, at det nye udkast til ordensreglement godkendes. MVH. Kirsten Haarup Næstformand afd. 74	Udført



Fremtidssikringsstrategi afdeling 74 Nørreport

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 74 Nørreport, er pt. for lavt, specielt fordi der er et historisk efterslæb.

Selv om henlæggelserne er steget i de seneste år, er niveauet altså langt fra tilstrækkeligt, og det viser også, at der — desværre på linje med de fleste andre boligorganisationer — i en årrække har manglet tilstrækkeligt fokus og vilje i såvel afdeling som boligorganisation til at igangsætte den nødvendige opsparing.

De vigtigste langsigtede mål for afdelingen, er at sikre en fortsat god stand på alle boligerne, så de forbliver attraktive og velfungerende for nuværende og såvel fremtidige beboere. Derfor lægger afdelingen i den kommende periode vægt på:

- Gradvis forøgelse af henlæggelserne, så fremtidige låneoptag ikke får indflydelse på fremtidige huslejestigninger, da låneydelsen finansieres via nedsættelse af henlæggelsen. Henlæggelsen hæves med kr. 300.000 **pr. år** i 11 år, svarende til en stigning på 3,6%, ud over de normale justeringer på 3% om året af henlæggelserne.
- Gennemførelse af større vedligeholdelsesprojekter, bl.a. udskiftning af vinduer, terrasse-og altandøre i 2030, renovering af kældere i 2034, udskiftning af faldstammer i 2039 samt udskiftning af radiatorsystem i 2047 osv.
- På kort sigt at lave de løbende udbedringer i de enkelte boliger af nedslidte og ikke-funktionsdygtige bygningsdele.

For at realisere dette ønsker afdelingen at forøge henlæggelserne med disse beløb – dette er inkl. almindelig prisregulering af henlæggelserne samt ekstra kr. 300.000 pr. år til og med 2038.

Ar	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037	2038
Henlæggelse (1.000 kr.)	2.543	2.920	3.307	3.297	3.396	4.106	4.530	4.887	5.233	5.720	6.191
Ca. huslejestigning	3,6%	3,6%	3,5%	3,5%	3,3%	3,3%	3,2%	3,2%	3,2%	3,1%	3,1%

Den anførte huslejestigning er vejledende og stammer alene fra udviklingen i henlæggelser og låneoptag. Udover denne vil der komme huslejestigning som følge af den almindelige prisudvikling på afdelingens øvrige omkostninger.



Såfremt der i perioden skulle vise sig overskud ved budgetlægningen fx pga. regulering af tidligere overskud, er det afdelingens ønske, at disse midler bruges til at forøge henlæggelserne yderligere i det pågældende år med henblik på at mindske fremtidige huslejestigninger.

Denne strategi skal behandles på afdelingsmødet som minimum hvert fjerde år.

Forslag stillet af afdelingsbestyrelsen med hjælp fra administrationen.

Bilag genåbning af kollektiv råderet afdeling 74 Nørreport

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 2030 budgetteres der med et større antal køkkener og færre bad, men fra 2031 er der budgetteret med der kan udskiftes 4,9 køkkener (afskrivning 20 år) og udskiftning af 3,3 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.
- Åbning af kollektiv råderet kan rummes inden for afdelingens budget og har ikke huslejekonsekvenser i 2027.
- Hvis forslaget **ikke** godkendes, vil udskiftning af køkken og bad skulle fremgå med 100% af udgiften i afdelingens vedligeholdelsesskema. Det vil betyde at henlæggelsen over en femårig periode skal hæves med i alt kr. 586.585 svarende til en huslejestigning på 1,4 % hvert år.

Oversigten nedenfor viser, hvor mange moderniseringer af køkken og badeværelse der kan medfinansieres af afdelingsmidler i vedligeholdelsesplanen pr. år, samt beløbsgrænserne.

	Pulje til boende pr. år	Pulje til flytteboliger pr. år (hvis indflytter ønsker det)	Samlet pulje pr. år	Beløbsgrænser for det samlede kollektive råderetsarbejde
Køkken	8 (2027 til 2030)	0	4,9 (fra 2031)	80.000
Badeværelse	1 (2027 til 2030)	0	3,3 (fra 2031)	120.000