Boligforeningen AAB

Til beboerne i afdeling 121

13. maj 2026

INDKALDELSE TIL ORDINÆRT AFDELINGSMØDE

I henhold til Boligforeningen AAB's vedtægter §14 indkaldes til ordinært afdelingsmøde:

Onsdag den 20. maj 2026 - kl. 19:00
Teltet i den store gård

Det er tid til at samles og tage del i beslutningerne, der er med til at forme vores fælles hverdag i afdelingen. Afdelingsmødet er afdelingens øverste besluttende myndighed. Det er her, du kan blive opdateret om afdelingens udvikling, dele dine idéer og ønsker samt stemme om vigtige beslutninger, der har betydning for, hvordan det er at bo i afdelingen.

ENDELIG DAGSORDEN

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent
3. Valg af stemmeudvalg
4. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste afdelingsmøde
5. Regnskab til orientering
6. Behandling af indkomne forslag:
    a) Etablering af et anlæg til sæbedosering i vaskeriet Knivholtvej 11
    b) Tilføjelse til husordenen: Der må ikke anvendes parfumerede vaskemidler i det parfumefri vaskeri Knivholtvej 11
    c) Begrænset antal gæstetilladelser til parkering på Spøttrupvej pr. lejemål
    d) Overdækket cykelstativ
    e) Forlængelse af kollektiv råderet § 37b – køkkener
    f) Ny revideret husorden (sammenlægning af to versioner)
7. Godkendelse af afdelingens driftsbudget med drifts- og vedligeholdelsesplan for det kommende år
8. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter
    a) Afdelingsformand (for 1 år) – Karin Ryder: På valg og ikke villig til genvalg
    b) Afdelingsbestyrelsesmedlem (for 2 år) – Johnny Madsen: På valg og villig til genvalg
    c) Afdelingsbestyrelsesmedlem (for 2 år) – Jesper K. Thøgersen: På valg og ikke villig til genvalg
    d) Suppleanter til afdelingsbestyrelsen (for 1 år)
        i. Suppleant Klaus Vorborg: Ikke villig til genvalg
        ii. Suppleant Louisa Hidrese: Villig til genvalg
9. Eventuelt

Hvad er afdelingsmødet – og hvem kan deltage?

AAB er en almen boligforening, hvor beboerne har indflydelse på, hvordan afdelingen skal udvikle sig. Vi håber, at du vil deltage og være med til at sætte præg på, hvordan afdelingen skal være at bo i.

Afdelingens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer har adgang og stemmeret på afdelingsmødet. Hver husstand har to stemmer, uanset husstandens størrelse. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.

Vil du være med i afdelingsbestyrelsen?

Afdelingsbestyrelsen varetager beboernes og afdelingens interesser i perioden mellem afdelingsmøderne, og sikrer , at de beslutninger I tager på afdelingsmødet, bliver ført ud i livet. Det kan blandt andet handle om afdelingens drift, det sociale liv i afdelingen, større byggeprojekter eller mindre initiativer i hverdagen.

Afdelingsbestyrelsen vælges på afdelingsmødet. Ønsker du at blive en del af afdelingsbestyrelsen, skal du derfor deltage i mødet og stille op til valg.

Vi ser frem til at byde jer velkommen til afdelingsmødet.

Afdelingsbestyrelsen

Bilag: regnskab og budget samt forslag

Bestyrelsens beretning 2026

Så gik der endnu et år siden sidste afdelingsmøde.
Velkommen til nye beboere.

Brandgennemgang

Efter brandgennemgangen for en del år siden var det sidste vi manglede udførelsen af brandkamme. Dette projekt er endelig sat i gang, og er nu så stærkt, at det krævede en hurtig varsling af beboerne. Det har ikke været ligetil for vores driftskoordinator at få sat projektet på skinner, da der skulle findes en entreprenør, som kunne finde en ordentlig løsning med fx adgang til lofterne. Desuden blev der konstateret asbest visse steder, hvilket også skulle håndteres.

Nye opgangsdøre, dørtelefoner og adgangsbrikker

Projektet er naturligvis stadig aktuelt, men der skal bl.a. tages højde for håndtering af miljøskadelige stoffer. Vores driftskoordinator er i skrivende stund i gang med at følge op dette. Desuden skal der kigges på økonomien igen, da projektet vil koste mere end det beløb, der hidtil var afsat.

Skybrudsikring

Vi har efterhånden haft nogle heftige skybrud i Danmark, hvilket vi også har været ramt af i vores afdeling. Og vi har desværre nok ikke set det sidste endnu. Vi prøver derfor en løsning med udskiftning af kælderdøre (fra gården), der er så tætte, at de kan holde vandet ude, og forventer at dette vil løse udfordringen.

Energigennemgang

Vi har nogle fine bygninger, men det er ingen hemmelighed, at de er af ældre dato. Derfor er visse installationer og isoleringen også herefter. Denne ekstraordinære kolde vinter bemærkede man det særligt. Visse beboere oplever også problemer med det varme vand etc. Derfor kigger vi på en overordnet gennemgang, for det giver ikke mening at løse problemerne enkeltvis. Her bruger vi igen AAB's driftskoordinator som skal finde en entreprenør, der kan løse opgaven.

Kemiskab

I indgangen ved den store gård, Spøttrupvej 20, har vi fået et nyt kemiskab, som åbnes med koden 4444. Det betyder også, at man nu kan/skal sætte sit kemiaffald ind i skabet og ikke ovenpå.

Området til storskrald

Vi har etableret en indhegning til storskrald på samme område, hvor containerne står. Det betyder også, at man ikke længere behøver vente til hver anden søndag med at komme af mit sit storskrald, men kan aflevere det løbende. Husk stadig at lave en aftale med ejendomsfunktionæren ifm. flytning, hvis du har mange ting, du skal af med.

Kemal, ny driftsleder – herunder Henriks sygdom

I august 2025 fik vi ny driftsleder, Kemal, som vi er meget tilfredse med. Han fik en lidt anderledes start, da vores ejendomsfunktionær Henrik blev sygemeldt samme dag. Kemal har brugt en hel del tid på at få styr på processer, som hans forgængere ikke har håndteret, hvilket både Henrik og bestyrelsen hilser velkommen.

Nye køkkener under råderetten

Vi åbnede for etablering af 5 nye køkkener under råderetten. Flere viste interesse, og disse projekter er sat i gang.

Manglende snerydning

For at skåne vores ejendomsfunktionær Henrik efter en sygdomsperiode blev det besluttet at indgå aftale med snerydningsfirmaet Snevagten via en fællesordning i AAB.

Ordningen viste sig desværre ikke at fungere tilfredsstillende i praksis. Vinteren bød ganske vist på usædvanligt store snemængder, men det ændrer ikke ved, at opgaven ikke blev løst i det nødvendige omfang. Tak til både Henrik, der alligevel måtte have gang i snerydning og til de beboere, der greb kost og skovl på eget initiativ. Og nej, vi kommer ikke til at bruge Snevagten igen 😊

Vaskerier

Tørretumblerne i vaskerierne Spøttrupvej 8 og Knivholtvej 8 gik desværre i stykker nogenlunde samtidig. Vores driftsleder indhentede tilbud på nye maskiner, som herefter blev installeret. Forhåbentligt til alles tilfredshed.

Genstande på trapper og i kældre mv.

Det er blevet bedre, men der ses stadig genstande på trapper og kældre mv. Det vil være rart, hvis vi ikke løbende skal bruge nyhedsbrevet til løftede pegefingre og informere om, at der ikke må stilles effekter her og der. Ved brandinspektion kan vi få bøder, som skal betales af alle beboerne. Det er unødvendigt og ikke rimeligt. Udover brandfare er det også vigtigt, at redningspersonale og sygetransporter kan få uhindret adgang til boligen. En dag er det måske din bolig.

Festudvalg

En stor tak til vores festudvalg som har stået for forskellige arrangementer.

Hjemmeside

Vi opfordrer stadig vores beboere til at besøge vores hjemmeside www.sbf1.dk, hvor man kan orientere sig om vores afdeling. Her tilstræber vi også både at informere og opdatere beboerne om nyheder mv. Vi kommunikerer ikke via beboernes Facebook-gruppe. Man er også altid velkommen til at skrive til bestyrelsen med ønsker om emner til hjemmesiden.

Afdelingsbestyrelsen – nye medlemmer efterlyses

I år er der 3 bestyrelsesposter (*én af 1 år, 2 a 2 år*) samt 1 suppleantpost a 1 år. til besættelse. Vi håber derfor, at nogle beboere vil træde ind i bestyrelsen med lyst og energi til at bidrage til fællesskabet. Bestyrelsesarbejdet er blevet meget mere overskueligt efter overgangen til parlamentarisk afdeling.

Ved afdelingsmødet 2024 overgik vi til at blive det der hedder en parlamentarisk afdeling, da ingen stillede op til kassererposten. Dette betyder, at det økonomiske ansvar ligger hos AAB. Desuden har vi fået tilknyttet en driftsleder fra AAB, som tilrettelægger det daglige arbejde i afdelingen og som er ejendomsfunktionær Henriks arbejdsgiver.

Boligforeningen AAB

Regnskab 2025

Afdeling 121 - Sporvejsfunktionærene



Dette regnskab er et uddrag af det fulde regnskab. På bagsiden finder du afdelingens resultatopgørelse og balance.

Såfremt du ønsker at se det fulde regnskab, kan dette udleveres på ejendomskontoret eller hos afdelingsbestyrelsen.

I en boligafdeling er der ingen, der skal tjene på boligerne. Beboerne betaler den husleje der passer til afdelingens udgifter og eventuelle indtægter i øvrigt.

Afdelingernes overskud eller underskud overføres til afdelingens resultatkonto og afvikles som udgangspunkt over maksimalt tre år i de kommende års budgetter.

Regnskabet er blevet revideret af BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

Årets resultat i kr.
350.634

Nøgletal	**2023**	**2024**	**2025**
Resultat	457.327	376.142	350.634
Afholdt planlagt vedligehold	49,82%	45,81%	48,46%

Hovedårsag til årets resultat
Afdelingens overskud skyldes hovedsageligt besparelse på almindelig vedligeholdelse samt bestyrelsesarbejde og beboeraktiviteter. Derudover er der tilgået flere vaskeriindtægter og renteindtægter end budgetteret. Resultatet nedbringes delvist af højere udgifter til vand, renovation og renholdelse.

Boligforeningen AAB

Ingen indflydelse (lovbestemt)
Begrænset indflydelse
Indflydelse

Sammendrag af det fulde regnskab

Resultatopgørelse	Regnskab 2025	Budget 2025	Forskel
Udgifter			
Forbedringsarbejder m.v. ydelse	148.604	129.000	-19.604
Ejendomsskatter	882.000	882.000	0
Forsikringer	177.445	175.000	-2.445
Vandafgift	301.489	285.000	-16.489
Renovation	386.920	372.000	-14.920
El og varme, fællesarealer	143.627	129.000	-14.627
Ydelse til Landsbygge- og dispositionsfonden	828.056	846.000	17.944
Kontingent BL og juridisk assistance	20.585	20.000	-585
Administrationsbidrag til AAB	598.407	597.000	-1.407
Personaleomkostninger	598.540	656.000	57.460
Renholdelse	310.293	236.000	-74.293
Almindelig vedligeholdelse	121.084	202.000	80.916
Planlagt vedligeholdelse	1.771.283	3.655.000	1.883.717
- heraf dækket af henlæggelser	-1.771.283	-3.655.000	-1.883.717
Drift af fællesvaskeri	58.301	84.000	25.699
Bestyrelsesarbejde og beboeraktiviteter	44.265	102.000	57.735
Uforudsete udgifter / Korrektioner, tidligere år	10.059	0	-10.059
Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	2.073.000	2.073.000	0
Henlæggelse til normalistandsættelse	68.000	68.000	0
Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	47.324	48.000	676
Udgifter i alt	**6.818.001**	**6.904.000**	**85.999**
Indtægter			
Husleje, beboelse	6.087.528	6.088.000	-472
Husleje, erhverv, institutioner mv.	120.150	123.000	-2.850
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	153.969	134.000	19.969
Drift af fællesvaskeri	126.405	81.000	45.405
Drift af fælleslokaler	4.500	2.000	2.500
Renter	264.250	70.000	194.250
Øvrige indtægter	5.834	0	5.834
Afvikling af tidligere års overskud	406.000	406.000	0
Indtægter i alt	**7.168.635**	**6.904.000**	**264.635**
Årets resultat	**350.634**	**0**	**350.634**

Balance	Regnskab 2025	Regnskab 2024
Aktiver		
Anlægsaktiver i alt (incl bygningernes ansk.sum)	2.806.106	2.807.896
Omsætningsaktiver	10.224.487	9.661.342
Aktiver i alt	**13.030.593**	**12.469.238**
Passiver		
Opsamlet over-/underskud fra tidligere år	727.694	783.059
Opsparet henlæggelser til:		
Planlagt og periodisk vedligehold	5.516.294	5.150.939
Normalistandsættelse	1.361.091	1.384.621
Tab ved fraflytninger og øvrige henlæggelser	47.324	46.740
Langfristet gæld	3.645.999	3.576.564
Kortfristet gæld	1.732.192	1.527.315
Passiver i alt	**13.030.593**	**12.469.238**

Bemærkninger til beboerregnskab 2025

Oprindelige lån og forbedringsarbejder
Består af ikke udløbne lån fra afdelingens oprettelse, samt betaling af lån til afsluttede byggesager og kollektiv råderet. Støttet lån vil typisk have en stigende ydelse.

Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskatter, forsikringer, vandafgift, renovation, el og varme)
Afdelingens udgifter til forsikringer består af bygningsforsikring, Skadedyr, hærværk og graffiti samt bestyrelsesansvarsforsikring. Den kommunale udgift til renovation er generelt stigende blandt andet på grund af øget krav til affaldssortering. Kommunen må ikke opkræve mere end det koster at affaldshåndtere. Der fokuseres på at spare på det fælles forbrug af vand, el- og varme. Der afregnes fortsat ejendomsskat ud fra foreløbige vurderinger.

Bidrag til AAB og Landsbyggefonden samt kontingent BL og juridisk assistance
Afdelingen betaler fast bidrag til AAB´s fælles administration. Derudover betaler afdelingen til administrationen for udførelse af specifikke opgaver som opkrævning, evt. vasker og evt. for brug af en driftsleder til at varetage afdelingens drift, hvis afdelingen ikke har påtaget sig driftsansvaret. Afdelingens oprindelige lån betales efter udløb til Landsbyggefonden og AAB´s dispositionsfond. På grund af afdelingens alder betales også et særlig bidrag til Landsbyggefonden.

Udgifter til personale og renholdelse
Posten består af alle udgifter til personale, evt. ekstern ejendomsservice til renholdelse af fællesarealer inde og ude, samt snerydning.

Almindelig, planlagt vedligeholdelse og henlæggelse af vedligehold
Det almindelige vedligehold er uventede udgifter, der ikke er opsparet til på afdelingens drift- og vedligeholdelsesplan (dv-plan). Hvert år henlægger afdelingen til kommende års vedligehold. Afdelingen har brugt 48,46 procent af det forventede budget til planlagt vedligeholdelse.

Drift af vaskeri, selskabslokale, beboeraktiviteter og bestyrelsesarbejde
Udgifter til bestyrelsesarbejder er sat som note under udgifter.

Renter
Afdelingen fik 3,40 procent i renteindtægter fra afdelingens midler i foreningen mod budgetteret 1 procent. Kursgevinst på 50.638 kr. er overført til dv-plan.

Afdelingens opsparede resultat
Afdelingens resultat for året føres på afdelingens resultatkonto. Resultatkontoen udgør ultimo året samlet 727.694 kr. Resultatkontoen skal bruges inden for maksimalt tre år fra 2027 til f.eks. at dæmpe huslejestigninger eller øge afdelingens opsparing til vedligeholdelse af afdelingen.

Boligforeningen AAB

Forslag til afdelingsmøde i afdeling 121 | Mødedato: 20. maj 2026

Kort overskrift

Etablering af et anlæg til sæbedosering i vaskeriet Knivholtvej 11

Forslagsstillers kontaktinformation

Navn:	**Adresse:**
Afdelingsbestyrelsen	Klik eller tryk her for at skrive tekst.
Evt. telefonnummer (slettes inden omdeling til beboerne):	**Evt. e-mail (slettes inden omdeling til beboerne):**
Klik eller tryk her for at skrive tekst.	Klik eller tryk her for at skrive tekst.

Beskrivelse af forslaget

Forslagets tekst – hvad går forslaget ud på? Formulér det, så der kan stemmes ja eller nej til forslaget.

Der etableres et anlæg som automatisk tilfører vaskemidler til vaskemaskinerne. Sæbeudgiften vil være 5 kr. pr. vask

Motivation

Begrund hvorfor du stiller forslaget: hvorfor er det en god ide?

Vaskeriet Knivholtvej 11 er et parfumefrit vaskeri og skal imødekomme beboere med allergi. Dog har der været en hel del problemer med, at der alligevel anvendes parfumerede vaskemidler til trods for klar skiltning og diverse opfordringer. Med denne løsning vil der automatisk blive tilført parfumefrit og miljørigtigt sæbe. Mængden af både sæbe og vand tilpasses antal kilo tøj. Dette betyder også, at vaske-maskinerne holder længere.

Økonomiske beregninger

Hvis forslaget medfører udgifter for afdelingen, skal prisen så vidt muligt oplyses, så den er kendt, inden der kan træffes en beslutning.

Drift af vaskerierne er i forvejen en del af DV-planen, så beboerne vil ikke opleve yderligere udgifter.

Bilag

Skriv her, hvis der hører bilag til forslaget og husk at vedlægge bilagene.

Bilag_10 gode grunde til automatisk sæbedosering
Bilag_Vejledning med Svanemærke

Dato og underskrift

Dato for indlevering af forslag:	**Forslagsstillers underskrift:**
24. marts 2026	

- Afdelingsbestyrelsen skal have modtaget dit forslag i god tid inden og **senest 6. maj 2026**.
- Undlad at skrive personoplysninger om fx dine naboer eller afdelingsbestyrelsen, som er unødvendige for behandlingen af forslaget.
- Boligforeningen AAB indsamler, anvender og beskytter dine persondata i overensstemmelse med Boligforeningen AAB's persondatapolitik. Læs mere på aab.dk

10 gode grunde til automatisk sæbedosering

1. INGEN ALLERGI



- Ingen overdosering =nøjagtig automatisk dosering
- Svanemærkede vaskemidler -miljøvenligt

2. INGEN SLÆB AF VASKEPULVER

- Ingen tunge sæbepulverpakkermed fra indkøb
- Ingen tunge dunke fra lejlighed til vaskeri

3. INGEN SVINERI I VASKERIET



- Ingen tomme sæbepakker flyder i vaskeriet
- Ingen flydende-eller sæbepulver rester på gulvet

4. BEDRE HYGIEJNE

- Ingen gamle sæberester i sæbeskålen
- Ingen mugdannelse fra gamle sæberester

5. BAKTERIEFRI VASK



- Ingen bakterier fra gamle sæberester

6. DANSK KVALITETSVASKEMIDDEL

- Bedre vask = Højteknologisk og enzymbaseret
- Mindre kemi = Færre milliliter = Højkoncentrat
- Svanemærket og miljøvenligt

7. BILLIGERE DRIFTPÅ VASKEMASKINERNE

- Færre reparationer = Ingen kalkaflejninger fra pulversæbe = ingen ødelagte pakninger
- Ingen tilstoppede studser og rør fra tyktflydende vaskemidler

8. LÆNGERE LEVETID PÅ VASKEMASKINERNE



- Ingen mugdannelse fra gamle sæberester

9. INGEN SKJOLDER OG PLETTER PÅ TØJET

- Rette sæbe til rette program –efterlader ingen pletter eller striber

10. RIGTIG SÆBESÆBEDOSERINGTIL HVER EN VASK

- Nøjagtig dosering til tøjmængde/kategori (kulørt, hvidt, uld m.m.)

RIBO ApS
Grønlandsgade 7
4690 Haslev

Tlf: 62 61 60 60
Hjemmeside: Ri-bo.dk
CVR-nummer: 36718838

RIBO
KEEP IT SIMPLE



Værd at vide om RIBO vaskemiddel

Alle RIBO's produkter er svanemærkede, uden farve-stoffer, parabener og parfume, produceret i Danmark

Vaskemiddel til kulørt vask – lavt skummende

- Til kulørt og skånsom vask
- Bevarer farverne i tøjet, indeholder ikke blegemiddel
- Indeholder enzymer, der fjerner snavs og pletter
- Vasketemperatur 30-95 grader

Vaskemiddel til kogevask – lavt skummende

- Har blegeeffekt, men er uden optisk hvidt
- Vasketemperatur 40-95 grader

Uld – lavt skummende

- Til uld-, silke- og bambustekstiler
- Godt til imprægneret tøj, for eksempel skidragter og flyverdragter
- Til dyner, puder og dunjakker
- Indeholder lanolinolie – men ingen enzymer eller optisk hvidt, som nedbryder lanolin.

Skyllemiddel

- Gør tøjet blødere
- Modvirker statisk elektricitet på syntetisk tøj

Anbefaling

Det anbefales ikke at bruge skyllemiddel til håndklæder, viskestykker og klude, da skyllemiddel fjerner sugeevnen fra tekstilet.

RIBO
KEEP IT SIMPLE



Worth knowing about RIBO detergent

All RIBO's products are the swans label without dyes, parabens and perfume; produced in Denmark

Detergent for colored wash - low foaming

- For colored and gentle washing
- Preserves the colors in the clothes, does not contain bleach
- Contains enzymes that remove dirt and stains
- Washing temperature 30-95 degrees.

Detergent for hot wash - low foaming

- Has a bleaching effect, but is without optical white
- Washing temperature 40-95 degrees.

Wool - low foaming

- For washing wool, silk and bamboo textiles
- Good for impregnated clothing, for example ski suits and flight suits
- For duvets, pillows and down jackets
- Contains lanolin oil - but no enzymes or optical white, which break down lanolin.

Rinse

- Makes clothes softer
- Counteracts static electricity on synthetic clothes.

Recommendation

- It is not recommended to use fabric softener for towels, dishcloths, and rags, as fabric softener reduces the absorbency of the fabric.

Boligforeningen AAB

Forslag til afdelingsmøde i afdeling 121 | Mødedato: 20. maj 2026

Kort overskrift

Tilføjelse til husordenen: Der må ikke anvendes parfumerede vaskemidler i det parfumefri vaskeri Knivholtvej 11

Forslagsstillers kontaktinformation

Navn:	**Adresse:**
Bestyrelsen	Klik eller tryk her for at skrive tekst.
Evt. telefonnummer (slettes inden omdeling til beboerne):	**Evt. e-mail (slettes inden omdeling til beboerne):**
Klik eller tryk her for at skrive tekst.	Aab-afdeling121@aab.dk

Beskrivelse af forslaget

Forslagets tekst – hvad går forslaget ud på? Formulér det, så der kan stemmes ja eller nej til forslaget.

Vi ønsker det skal tilføjes til husordenen, at det ikke er tilladt at anvende parfumerede vaskemidler i det parfumefri vaskeri Knivholtvej 11.

Motivation

Begrund hvorfor du stiller forslaget: hvorfor er det en god ide?

Det parfumefri vaskeri er til beboere med fx allergi, der ønsker at kunne vaske parfumefrit. Flere og flere oplever desværre, at de ikke tåler parfume – herunder vaskemidler. Disse beboere skal også have mulighed for at vaske uden konsekvens for deres allergi. Trods tydelig skiltning i vaskeriet om, at der ikke må anvendes parfumerede vaskemidler (og gentagne henstillinger i nyhedsbreve) er der stadig beboere, som er ligeglade og anvender parfumerede vaskemidler. Pt. kan vi kun henstille til disse beboere om lade være, og vi ønsker, at vi får tilføjet et forbud i husordenen, så der kan etableres en konsekvens af overskridelsen.

Økonomiske beregninger

Hvis forslaget medfører udgifter for afdelingen, skal prisen så vidt muligt oplyses, så den er kendt, inden der kan træffes en beslutning.

Ingen økonomi.

Bilag

Skriv her, hvis der hører bilag til forslaget og husk at vedlægge bilagene.

Klik eller tryk her for at skrive tekst.

Dato og underskrift

Dato for indlevering af forslag:	**Forslagsstillers underskrift:**
Klik eller tryk for at angive en dato.	

- Afdelingsbestyrelsen skal have modtaget dit forslag i god tid inden og **senest 6. maj 2026**.
- Undlad at skrive personoplysninger om fx dine naboer eller afdelingsbestyrelsen, som er unødvendige for behandlingen af forslaget.
- Boligforeningen AAB indsamler, anvender og beskytter dine persondata i overensstemmelse med Boligforeningen AAB's persondatapolitik. Læs mere på aab.dk

Boligforeningen AAB

Forslag til afdelingsmøde i afdeling 121 | Mødedato: 20. maj 2026

Kort overskrift

Begrænset antal gæstetilladelser til parkering på Spøttrupvej pr. lejemål

Forslagsstillers kontaktinformation

Navn:	**Adresse:**
Afdelingsbestyrelsen	-
Evt. telefonnummer (slettes inden omdeling til beboerne):	**Evt. e-mail (slettes inden omdeling til beboerne):**
-	Aab-afdeling121@aab.dk

Beskrivelse af forslaget

Forslagets tekst – hvad går forslaget ud på? Formulér det, så der kan stemmes ja eller nej til forslaget.

Der skal være et begrænset antal gæstetilladelser til parkering på Spøttrupvej pr. lejemål. Et udgangspunkt kan være fx 6 pr. måned. Men det kan også drøftes, hvad beboerne mener kan være rimeligt.

Motivation

Begrund hvorfor du stiller forslaget: hvorfor er det en god ide?

Som det er nu kan beboere med gæstetilladelse udstede et ubegrænset antal gæsteparkeringer. Da Spøttrupvej ikke ligger langt fra fx Vanløse station, kan det blive for attraktivt at parkere her. Derfor vil vi gerne være på forkant med, at disse tilladelser ikke misbruges, så vi sikrer, at det er afdelingens beboere, der har mulighed og førsteret til at få en parkeringsplads. Ved særlige begivenheder, hvor man har brug for ekstra tilladelser kan en løsning være at få fysiske p-tilladelser på ejendomskontoret.

Økonomiske beregninger

Hvis forslaget medfører udgifter for afdelingen, skal prisen så vidt muligt oplyses, så den er kendt, inden der kan træffes en beslutning.

Ingen økonomi.

Bilag

Skriv her, hvis der hører bilag til forslaget og husk at vedlægge bilagene.

Klik eller tryk her for at skrive tekst.

Dato og underskrift

Dato for indlevering af forslag:	**Forslagsstillers underskrift:**
7. april 2026	

- Afdelingsbestyrelsen skal have modtaget dit forslag i god tid inden og **senest 6. maj 2026**.
- Undlad at skrive personoplysninger om fx dine naboer eller afdelingsbestyrelsen, som er unødvendige for behandlingen af forslaget.
- Boligforeningen AAB indsamler, anvender og beskytter dine persondata i overensstemmelse med Boligforeningen AAB's persondatapolitik. Læs mere på aab.dk

Boligforeningen AAB

FORSLAG TIL AFDELINGSMØDE I AFDELING 121 ● MØDEDATO: 20. MAJ 2026

Kort overskrift

Overdækket cykelstativ

Forslagsstillers kontaktinformation

Navn:	Adresse:
Evt. telefonnummer (slettes inden omdeling til beboerne):	Evt. e-mail (slettes inden omdeling til beboerne):

Beskrivelse af forslaget

Forslagets tekst – hvad går forslaget ud på? Formulér det, så der kan stemmes ja eller nej til forslaget.

(1) Vil gerne have etableret overdækket cykelstativer indenfor gården
(2) og gerne aflåste udenfor gården

Motivation

Begrund hvorfor du stiller forslaget: hvorfor er det en god ide?

Det er svært at komme ned med cyklen i cykelkælderen, der er stejlt og man skal gå baglæns for at komme ind. Cyklerne bliver ofte overdækket med sne/frost, hvis de står uden overdækning, de fryser fast.

Økonomiske beregninger

Hvis forslaget medfører udgifter for afdelingen, skal prisen så vidt muligt oplyses, så den er kendt, inden der kan træffes en beslutning.

Det medføre udgifter og jeg er ikke bekendt med prisen, dog ser jeg det som en forbedring som alle cyklisterne har glæde af.

Bilag

Skriv her, hvis der hører bilag til forslaget og husk at vedlægge bilagene.

nej.

Dato og underskrift

Dato for indlevering af forslag:	Forslagsstillers underskrift:
27.4. 2026	

- → Afdelingsbestyrelsen skal have modtaget dit forslag i god tid inden og senest to uger før afdelingsmødet.
- → Undlad at skrive personoplysninger om f.eks. dine naboer eller afdelingsbestyrelsen, som er unødvendige for behandlingen af forslaget.
- → Boligforeningen AAB indsamler, anvender og beskytter dine persondata i overensstemmelse med Boligforeningen AAB's persondatapolitik. Læs mere på aab.dk

Boligforeningen AAB

Afdeling 121 - Forslag til afdelingsmøde

Forslag - Revideret finansiering af køkkener gennem den kollektive råderet, § 37b
(stillet af afdelingsbestyrelsen)

Til afstemning

Forlængelse af kollektiv råderet § 37b - køkkener

Sagsfremstilling - baggrund og motivation

Ved at forlænge kollektiv råderet muliggør afdelingen, at man som beboer fortsat kan få udskiftet sit køkken - delvist finansieret af afdelingen. 75% af udgiften vil udgøre forbedringsdelen og betales af beboeren, mens 25% udgør vedligeholdelse og finansieres af afdelingens DV-midler.

For afdelinger, som ikke er i Københavns Kommune er der indført et loft på 25.000 kr. på vedligeholdelsesandelen, mens det for afdelinger i Københavns Kommune er vigtigt, at vedligeholdelsesandelen som minimum udgør 25% af udgiften uanset udgiftens samlede størrelse.

Beskrivelse af forslaget

Afdeling 121 skal godkende følgende:
1) Godkende at afdelingen af dv-midler finansierer et basiskøkken på kr. 25.000 i forbindelse med modernisering af køkkener inden for reglerne om kollektiv råderet, § 37 b.

2) Fastlægge perioden for afskrivning i forbindelse med kollektiv råderet over 10 år. Afskrivningsperioden vil være til den periode, som beboer afdrager via huslejen, og den periode som lån til finansiering afdrages over.

3) Søge kommunal godkendelse til modernisering af køkkener inden for reglerne om kollektiv råderet, § 37 b.

4) Ordningen omfatter opsætning af 3 nye køkkener årligt, hvis der ikke er tale om flyttelejemål. Ordningen er gældende i 5 år - fra og med 2027 til og med 2031.

5) Udgiften per køkkener må maksimal være på kr. 100.000 inkl. afdelingens finansiering af basiskøkkenet og finansieringen af køkkenerne vil for forbedringsdelen ske via lån af egne midler, som afskrives over en 10-årig periode.

Det vil således være muligt at låne op til kr. 1.125.000 i de 5 år fra modtagelse af den kommunale godkendelse.

Der skal på dv-planen være afsat kr. 75.000 årligt i de 5 år i alt kr. 375.000

Andre forhold:
- Ydelsen på lånet for moderniseringsdelen vil blive pålagt lejemålet som forbedringstillæg.

- Basisdelen og mindre arbejder (herunder udskiftning af brugsvandsinstallationer og visse el-arbejder) vil skulle dækkes af afdelingens henlæggelser (dv-planen), da disse udgifter falder ind under kategorien vedligehold. Der kan endvidere ikke inkluderes maling eller gulvarbejde eller andre udgifter, der ikke har relation til selve køkkenudskiftningen. Disse omkostninger skal, såfremt de vurderes at være vedligehold betales af afdelingens henlæggelser eller såfremt der er tale om modernisering betales direkte fra beboer til håndværker og kan ikke inkluderes i råderetten. Omkostninger til hårde hvidevarer skal altid dækkes af beboeren.

'- For parlamentariske afdelinger skal der benyttes en af følgende køkkenleverandører: Vordingborg Køkkener A/S, HTH Køkkener A/S eller Svane Køkkenet ApS.
- For administrative afdelinger må der benyttes de køkkenleverandører, som afdelingen ønsker. Administrationen anbefaler følgende køkkenleverandører til modernisering af køkkener: Vordingborg Køkkener A/S, Svane Køkkenet ApS og HTH Køkkener A/S. Administrationen kan ikke godkende afvendelse af IKEA A/S, da de ikke ønsker at overholde AAB's leverandørbetingelser.

Økonomiske beregninger

Det vil være muligt at låne for op til kr. 1.125.000 i løbet af de 5 år svarende til kr. 100.000 minus kr. 25.000 per køkken gange 3 køkkener gange 5 år.

For et køkken til kr. 100.000 (det maksimale) vil den månedlige stigning i forbedringstillæg per bolig være på kr. 733.

Bilag

- Eksempel på anlægsbudget på kr. 100.000.

Boligforeningen AAB

AAB, Afdeling 121

Køkkener gennem den kollektive råderet

Eksempel på anlægsbudget til kr. 100.000

Ombygning af nuværende køkken	94.986,00
Håndværkerudgifter i alt	94.986,00
Honorar for syn	1.116,00
Byggesagshonorar	3.273,00
Revisionshonorar	625,00
Anlægsudgifter i alt vedligeholdelse og modernisering	100.000,00
Afdelingens finansiering via dv-midler af vedligeholdelsesdelen	25.000,00
Anlægsudgifter i alt modernisering	75.000,00

Driftsbudget:			Løbetid (10, 15 el. 20 år)	Udgift pr. år
Lån af egne midler	75.000	3,00%	10 år	8.792,29
Boligafgiftsforhøjelse pr. år				8.792,29

Forøgelse i forbedringstillæg månedligt i kr.	732,69

Boligforeningen AAB

Forslag til afdelingsmøde i afdeling 121 | Mødedato: 20. maj 2026

Kort overskrift

AFSTEMNING OM NY HUSORDEN

Forslagsstillers kontaktinformation

Navn:	**Adresse:**
Afdelingsbestyrelsen	Klik eller tryk her for at skrive tekst.
Evt. telefonnummer (slettes inden omdeling til beboerne):	**Evt. e-mail (slettes inden omdeling til beboerne):**
Klik eller tryk her for at skrive tekst.	Klik eller tryk her for at skrive tekst.

Beskrivelse af forslaget

Forslagets tekst – hvad går forslaget ud på? Formulér det, så der kan stemmes ja eller nej til forslaget.

Den nye husorden som vi skal stemme om, er en kombination af AAB's standardhusorden, som vi har vedtaget på et tidligere afdelingsmøde samt punkter fra SBF's husorden (som kan ses på www.sbf1.dk)

Motivation

Begrund hvorfor du stiller forslaget: hvorfor er det en god ide?

Formålet er at gøre det nemt for beboerne at forholde sig til én husorden og ikke to forskellige.

Økonomiske beregninger

Hvis forslaget medfører udgifter for afdelingen, skal prisen så vidt muligt oplyses, så den er kendt, inden der kan træffes en beslutning.

Ingen udgifter.

Bilag

Skriv her, hvis der hører bilag til forslaget og husk at vedlægge bilagene.

Den nye husorden

Dato og underskrift

Dato for indlevering af forslag:	**Forslagsstillers underskrift:**
4. maj 2026	

- Afdelingsbestyrelsen skal have modtaget dit forslag i god tid inden og **senest 6. maj 2026**.
- Undlad at skrive personoplysninger om fx dine naboer eller afdelingsbestyrelsen, som er unødvendige for behandlingen af forslaget.
- Boligforeningen AAB indsamler, anvender og beskytter dine persondata i overensstemmelse med Boligforeningen AAB's persondatapolitik. Læs mere på aab.dk

Husorden for AAB - afdeling 121

INDHOLDSFORTEGNELSE

1. Indledning 1

AFDELINGENS FÆLLESAREALER 1

2. Fællesarealer 1
3. Affald 2
4. Cykler, barnevogne, knallerter og lignende 2
5. Leg og boldspil 3
6. Parkering og motorkørsel 3
7. Udlejning af fællesarealer 4

BEBOERNES ADFÆRD 4

8. Musik m.v. 4
9. Maskiner 4
10. Grill 5
11. Husdyr 5
12. Ødelæggelse, hærværk og lignende 6
13. Udluftning og tøjtørring 6
14. Skadedyr 7

FORHOLD I OG UDENFOR BOLIGEN 7

15. Postkasser 7
16. Altaner og altankasser 7
17. Antenner 8
18. Lofts- og kælderrum 8
19. Vinduer og døre 8
20. Skiltning 9

INSTALLATIONER MV. 9

21. Hårde hvidevarer der installeres i boligen i boperioden 9
22. VVS-installationer 9
23. Bad og toilet 10

OVERHOLDELSE OG ÆNDRING AF HUSORDENEN 10

24. Overholdelse af husorden 10
25. Konfliktløsning 11
26. Vedtagelse af husorden 11

1. Indledning

En husorden kan let blive opfattet som et 'nej-reglement'. Det er ikke tanken bag denne husorden.

I en almen boligafdeling bor vi rigtig mange mennesker sammen på et ikke særligt stort areal. Det er vel nærmest som et lille samfund, hvor alle er forskellige, har forskellige forventninger og krav til at bo.

Vi skal kunne fungere sammen, og det er derfor nødvendigt med nogle regler og retningslinjer, som kan være med til at skabe et godt klima, samt tryghed og tilfredshed iblandt afdelingens beboere.

Det er i vores fælles interesse, at vores ejendomme og friarealer holdes i en pæn stand – dels fordi vi alle gerne vil have noget pænt at se på og dels for at holde omkostningerne til vedligeholdelse nede.

For at kunne fungere godt sammen med de beboere, der bor omkring os, er det vigtigt, at alle bestræber sig på at tage hensyn til hinanden og forsøger at undgå konflikter.

Det er derfor, vi har vores husorden i Boligforeningen AAB.

Du bor i en parlamentarisk afdeling, og skal i de fleste tilfælde kontakte administrationen.

AFDELINGENS FÆLLESAREALER

2. Fællesarealer

2.1.

Det er dit ansvar at sørge for, at der bliver ryddet op efter dig og dine gæster på afdelingens fællesarealer, herunder legepladser og opgange. Undgå at efterlade affald.

2.2.

Undlader du at rydde op efter dig, vil administrationen sørge for oprydning, og du kan risikere at få en regning, som du har pligt til at betale.

2.3.

På fællesarealer som f.eks. kælderrum, loftsrum, opgange, repos m.v. må du ikke opbevare eller bruge ting, som ved lugt, støj, brandfare m.v. er til gene eller fare for bygninger, ting og de andre beboere i ejendommen.

2.4.

Da trappearealerne og reposerne er flugtveje, må du ikke stille flasker, fodtøj og andre effekter her.

2.5.

Det er ikke tilladt at tegne og male på vægge og mure. Voksne skal hjælpe egne børn med at overholde dette.

2.6.

Det er ikke tilladt at ryge i kælderrum, på loftsrum, i selskabslokaler, i fællesvaskerier, i opgange eller i øvrigt på afdelingens indendørs fællesarealer.

3. Affald

3.1.

Affald skal afleveres i de dertil indrettede containere efter afdelingens nærmere fastsatte regler. Bolig, have, altan og fællesarealer må ikke benyttes til opmagasinering af affald.

3.2.

Af hygiejniske grunde og for at undgå skadedyr skal alt affald pakkes ned i lukkede affaldsposer, inden du smider det ud enten i affaldsskakt eller affaldscontainer. Husk altid at lukke låget til både affaldsskakt og affaldscontainer af hensyn til lugt og skadedyr.

3.3.

Skarpe/spidse genstande skal pakkes forsvarligt ind i f.eks. aviser.

3.4.

Flasker, glas, papir, aviser, pap og dåser skal sorteres i de opstillede containere.

3.5.

Storskrald og miljøaffald skal du aflevere efter administrationens anvisninger. Hvis du er i tvivl, så kontakt administrationen.

3.6

Det er ikke tilladt at smide cigaretskodder eller lignende ud over altanen eller ud ad vinduerne.

3.7

Hvis du stiller ting i sække, skal disse sække være af gennemsigtig plastic.

3.8.

Bliver reglerne omkring affald ikke overholdt, vil du få en skriftlig påmindelse, hvor du inden for en frist skal bringe forholdene i orden. Undlader du at rydde op efter dig indenfor fristen, vil oprydningen blive igangsat af administrationen, og du kan risikere at modtage en regning, som du har pligt til at betale.

4. Cykler, barnevogne, knallerter og lignende

4.1.

Cykler, knallerter, barnevogne og lignende skal parkeres i de stativer og/eller rum, som afdelingen har indrettet til formålet. Af sikkerhedsmæssige grunde skal du altid sikre dig, at cykel- og barnevognsrum er aflåst.

4.2.

Efterladte cykler, knallerter, barnevogne og lignende kan blive fjernet i forbindelse med oprydning i afdelingen. Beboerne vil blive varslet om oprydningen gennem opslag.

4.3

I knallertskuret vil alle effekter, der ikke er en godkendt knallert/scooter med oplyst stelnummer blive fjernet uden varsel. Det gælder blandt andet halve knallerter, værktøj, benzindunke, styrthjelme mm.

4.4

Hvis man ønsker en plads i knallertskuret, udfyldes formular til hjemmesiden (eller hentes på kontoret) og der betales et depositum på 200 kr. for nøgle som refunderes, når man ikke længere ønsker plads i skuret.

4.5.

For at undgå ulykker må ingen køre på cykel eller knallert på gangstier eller i gårdarealer.

4.6.

Reparation af knallerter må ikke foregå i kælderrum m.v. på grund af brandfare. I knallertskuret må der kun foretages små reparationer.

5. Leg og boldspil

5.1.

Boldspil og leg skal altid foregå på de fællesarealer, der er indrettet til det.

6. Parkering og motorkørsel

6.1.

Parkering af personbiler, varebiler, og motorcykler på afdelingens private grund må kun ske på områder, som afdelingen har indrettet til formålet, og i overensstemmelse med de af afdelingen fastsatte regler for benyttelse. Lastvogne (biler over 3,5 t) og u-indregistrerede køretøjer må ikke efterlades eller stå på afdelingens område.

6.2.

Kørsel med motorkøretøjer må *ikke* finde sted i gårdene.

6.3

Enhver form for parkering i gården er *ikke* tilladt. Dog må du gerne parkere din knallert/motorcykel i gården, hvis den ikke er til gene for andre. Ved gene skal køretøjet straks fjernes.

Særlig dispensation kan gives, fx i forbindelse med flytning, ved henvendelse til afdelingsbestyrelsen.

7. Udlejning af fællesarealer

7.1.

Afdelingsmødet beslutter hvilke regler og principper, der gælder for udlejningen af fælleslokaler, beboerlokaler, kælderrum, garager og lignende.

BEBOERNES ADFÆRD

8. Musik m.v.

8.1.

Brug af radio, fjernsyn, stereoanlæg, musikinstrumenter, sangøvelser, maskiner og anden støjende adfærd skal ske under hensyntagen til naboerne, da vi bor tæt. Vinduerne skal holdes lukkede. Benyttelse af musikanlæg, fjernsyn og musikinstrumenter skal ske med stor hensyntagen til naboerne.

I de sene nattetimer skal man vise særligt hensyn til naboerne ved at dæmpe ned mellem kl. 24-7 fredag-lørdag, og kl. 22-8 søndag-torsdag samt lukke døre og vinduer, så andre beboeres ønsker og behov for nattero ikke forstyrres.

8.2.

Specielt om aftenen og natten skal der vises særligt hensyn, så de andre beboeres ønske om nattero bliver respekteret.

9. Maskiner

9.1.

Benyttelse af maskiner skal altid ske under størst mulig hensyntagen til de øvrige beboere og ejendommen. Maskiner, der kan medføre støjgener for naboer, må kun benyttes i dagtimerne og skal anbringes på et underlag, der dæmper støjen mest muligt.

9.2.

Har afdelingsmødet vedtaget bore-/bankeregler, skal alt brug af el-boremaskiner og lignende støjende værktøj ske efter de retningslinjer, der er vedtaget.

Vaske-, opvaske- og boremaskiner samt andre elektriske apparater må kun benyttes mellem kl. 7-21 mandag-fredag og kl. 9-19 lørdag-søndag og helligdage.

Anden støjende adfærd (hamren, banken, saven, støvsugning m.m.) skal ligeledes begrænses til dette tidsrum.

10. Grill

10.1.

Afdelingen har tilladt brug af grill i gårdene. Alt brug af grill skal ske i overensstemmelse med gældende lovgivning og de regler, der er anvist enten ved skiltning i gården eller information på afdelingens hjemmeside.

10.2.

Du skal altid tage hensyn til dine naboer og andre i din nærhed, der kan blive generet af røgen. Hav vand klar til slukning, hvis uheldet skulle være ude.

10.3.

Ved benyttelse af engangsgrill skal denne anbringes på brandsikkert materiale og må ikke henkastes i affaldscontainere, før den er helt slukket og afkølet.

10.4.

Det er ikke tilladt at grille på altanen af hensyn til dine naboer og andre i din nærhed, der kan blive generet af røgen, ligesom der kan være en brandfare forbundet med dette.

11. Husdyr

11.1.

Det er tilladt at holde visse dyr i afdelingen som fx akvariefisk og stuefugl, hvis det sker i begrænset omfang og ikke er til gene for de øvrige beboere. Det er ligeledes tilladt at holde mindre husdyr så som fugle, hamstre og kaniner i bur.

11.2

Det er tilladt at holde enten 1 kat eller 1 hund ved anmeldelse til kontoret samt ved opfyldelse af de regler, der er vedtaget i forbindelse med katte- og hundehold.

Regler for katte- eller hundehold kan ses på www.sbf1.dk eller fås på bestyrelseskontoret.

Hvis ovenstående ikke overholdes, betragtes det som misligholdelse af bolig og reglementer, som vil få konsekvenser for at holde kat og hund.

11.3

Det er beboerne i afdelingen, der på afdelingsmødet kan beslutte, at det er tilladt at holde visse husdyr, herunder hund og kat. Inden du anskaffer dig et husdyr, skal du undersøge hvilke regler, der er vedtaget i din afdeling.

Du skal skriftligt søge om tilladelse, inden du anskaffer dig et husdyr. Dyret må ikke opholde sig i boligen, før du har fået tilladelse til husdyrhold fra afdelingsbestyrelsen.

Man kan alene få tilladelse til hundehold, hvis man dokumenterer, at hunden er ansvarsforsikret, mærket, registreret og har fået eventuelle lovpligtige vacciner.

Man kan alene få tilladelse til kattehold, hvis man dokumenterer, at katten er neutraliseret, øremærket og har fået eventuelle lovpligtige vacciner.

11.4.

Det er altid tilladt at holde certificeret servicehund, når certificeringen og behovet for at have en servicehund kan dokumenteres. Inden du anskaffer dig en servicehund, skal du søge administrationen om godkendelse hertil.

11.5.

Afdelingsmødet kan aldrig beslutte, at det skal være tilladt at holde hund af racer, som efter gældende lovgivning er forbudt.

11.6.

Hvis du har husdyr på besøg, må husdyret maksimalt overnatte 14 dage i din bolig. Det er en betingelse, at du skriftligt underretter afdelingsbestyrelsen herom og indhenter tilladelse, inden besøget finder sted.

12. Ødelæggelse, hærværk og lignende

12.1.

Hærværk og ødelæggelser af afdelingens ejendom og anlæg, som du eller dine gæster er ansvarlig for, skal du erstatte. Udbedringen af hærværk og ødelæggelser af ejendom og anlæg vil blive igangsat af afdelingen eller administrationen, og du kan risikere at modtage en regning, som du har pligt til at betale.

13. Udluftning og tøjtørring

13.1.

I mange ejendomme er der risiko for fugtdannelse og svampeangreb, når der ikke bliver luftet ud. Det er skadeligt for dit helbred og ødelægger ejendommen, træværk, tapet og maling. Derfor skal du lufte effektivt ud flere gange dagligt i 5-10 minutter ad gangen.

13.2.

Det er vigtigt, at du følger alle anvisninger med henblik på at forebygge skimmelsvamp og fugt m.m. i boligen. Følges anvisningerne ikke, vil du blive gjort erstatningsansvarlig for udbedringen, som følger af din adfærd. Udbedringen vil blive foretaget af en fagkyndig, og du kan risikere at modtage en regning, som du har pligt til at betale.

13.3.

Du må gerne tørre tøj på altanen men ikke højere end brystningens højde. Du må ikke lufte og tørre sengetøj fra vinduer og ud over altanen.

14. Skadedyr

14.1.

Hvis du ser eller hører skadedyr på afdelingens område, f.eks. mus, rotter, kakerlakker, væggelus, klanner og lignende, skal du straks meddele det til administrationen.

14.2.

Er der skadedyr i din bolig og/eller opgang, er det vigtigt, at du følger afdelingsbestyrelsens, administrationens eller skadedyrsbekæmperens anvisninger. Følges anvisningerne ikke, vil du blive gjort erstatningsansvarlig for udbedringerne, som følger af din adfærd. Arbejdet vil blive foretaget af en fagkyndig skadedyrsbekæmper, og du kan risikere at modtage en regning, som du har pligt til at betale.

14.2.

For at mindske risikoen for skadedyr må du ikke efterlade affald, herunder køkkenaffald, uden for containere og skralderum. Af samme årsag er det ikke tilladt at fodre fugle, katte og andre smådyr.

FORHOLD I OG UDENFOR BOLIGEN

15. Postkasser

15.1.

Du har pligt til at tømme din postkasse og fjerne papiraffald. Papiraffald skal smides ud i de containere, som er indrettet hertil.

16. Altaner og altankasser

16.1.

Det kan være tilladt at have markiser på altanen, når blot du følger de regler, der måtte være vedtaget på afdelingsmødet omkring dette. Husk derfor at undersøge, hvilke regler der gælder i din afdeling, inden du går i gang.

16.2.

Opsættes markiser i strid med de regler, der gælder for afdelingen, vil der blive varslet adgang til din bolig med henblik på, at de opsatte markiser nedtages. Arbejdet vil blive udført af en autoriseret håndværker, og du vil modtage en regning, som du har pligt til at betale.

Der må ikke bores i selve altankonstruktionen, eller benyttes beslag, som ikke er godkendt af afdelingsbestyrelsen.

16.3.

Det er ikke tilladt at tegne, male eller lave graffiti på murværket og altanen, eller på anden måde beskadige afdelingen. Hvis dette alligevel sker, vil rengøring/reparation blive udført for lejers regning.

16.4.

Altankasser skal sættes forsvarligt fast mod vejr og vind.

16.5.

Røg fra rygning af alle røgprodukter mv. på altanen. må ikke være til væsentlig gene for øvrige beboere.

Ved væsentlige gener kan administrationen iværksætte påtale.

17. Antenner

17.1.

Der skal indgås skriftlig aftale med administrationen, inden udvendige antenner eller paraboler opsættes.

18. Lofts- og kælderrum

18.1.

Du må opbevare indbo eller effekter i det kælderrum, der er stillet til rådighed for din bolig, men der må ikke efterlades genstande og affald uden for disse.

18.2.

Tildelte kælderrum skal vedligeholdes i samme omfang som andre dele af boligen.

18.3.

Kælderrum er ofte indrettet i de sikringsrum, som er påkrævet i lovgivningen. Det betyder, at det med kort varsel kan kræves, at rummene ryddes. Rummene skal altid, også selvom de er tomme, være aflåste, og eventuelle vinduer skal være hele og lukkede.

18.4.

Kælderrum må aldrig benyttes som opholds- og soverum.

18.5.

Du må ikke uden forudgående godkendelse fra administrationen tage tomme kælderrum i brug.

19. Vinduer og døre

19.1.

Vinduer i boliger, kælderrum skal være forsynede med hele ruder. I fyringssæsonen skal kældervinduer samt kælderdøre være lukkede.

19.2.

Hvis hoveddøre og vinduer er ødelagte, skal du straks kontakte administrationen med henblik på at få bragt forholdet i orden.

20. Skiltning

20.1.

Du må kun benytte skilte og reklamer, hvis du har indhentet forudgående skriftlig tilladelse fra afdelingsbestyrelsen/administrationen.

20.2.

For at skåne døren må navneskilte kun sættes op i den udførsel, der er godkendt af administrationen.

20.3.

Ændring af navneskilte kan ske ved henvendelse til administrationen.

INSTALLATIONER MV.

21. Hårde hvidevarer der installeres i boligen i boperioden

21.1.

Ønsker du at installere vaske- og/eller opvaskemaskine, skal du søge om godkendelse hos administrationen, inden du påbegynder arbejdet. Sammen med ansøgningen skal du fremvise dokumentation for, at du har en ansvarsforsikring, der dækker eventuelle skader, som din vaske- og/eller opvaskemaskine medfører.

21.2.

Installation af hårde hvidevarer skal udføres fagligt forsvarligt af en autoriseret håndværker. Indeholder dit lejemål allerede de nødvendige installationer til brug for hårde hvidevarer, og er der alene tale om en ombytning/tilslutning af ny hårde hvidevare, er der ikke krav om, at denne tilslutning sker af autoriseret håndværker. I øvrigt skal retningslinjer for installationer af hårde hvidevarer, som er vedtaget på afdelingsmødet, følges.

21.3.

Er dine hårde hvidevarer ikke installeret korrekt, vil du blive gjort erstatningsansvarlig for skader, som følger af dine installationer. Udbedringen af skaderne og lovliggørelse af installationen vil blive foretaget af en autoriseret håndværker, og du kan risikere at modtage en regning, som du har pligt til at betale.

22. VVS-installationer

22.1.

Utætte VVS-installationer herunder vandhaner, cisterner, brusearmaturer m.m. medfører ofte et stort merforbrug af vand, der både er dyrt og belaster miljøet. Derudover kan VVS-installationer, der er i stykker, være en lydmæssig gene for andre beboere.

22.2.

Hvis VVS-installationer ikke fungerer optimalt, skal du straks kontakte administrationen med henblik på at få bragt forholdet i orden.

23. Bad og toilet

23.1.

Når du bader, bedes du tage hensyn til dine naboer og miljøet.

23.2.

Bleer, vat, avispapir og lignende skal i skraldespanden og ikke i toilettet eller håndvasken for at undgå tilstopning af afløbsrør.

23.3.

Viser det sig, at din adfærd medfører tilstopning af afløbsrør, vil afdelingsbestyrelsen eller administrationen sørge for, at forholdet bliver udbedret af en autoriseret håndværker, og du kan risikere at modtage en regning, som du har pligt til at betale.

23.4.

Er VVS-installationerne i stykker og/eller utætte, skal du hurtigst muligt melde det til administrationen.

23.5.

Manglende anvendelse af badeforhæng ved badning, som medfører fugtskader på badeværelsesdøren, anses som misligholdelse, og udgifter til reparation eller udskiftning påhviler beboeren.

OVERHOLDELSE OG ÆNDRING AF HUSORDENEN

24. Overholdelse af husorden

24.1.

Alle skal aktivt bidrage til at hjælpe andre med at overholde husordenen. Det er i alles interesse, at vi bor i trygge rammer og efterlever husordenen. Den er udarbejdet for beboerne og har til hensigt at skabe ro, tryghed og tilfredshed for alle beboere.

24.2.

Da administrationen har ansvaret for, at husordenen bliver overholdt, har de pligt til at påtale gældende bestemmelser. Dette sker normalt mundtligt og gentages skriftligt, hvis forholdene ikke bliver rettet.

24.3.

Når du modtager vejledning og påtaler fra administrationen, har du pligt til at efterkomme dem straks og senest inden for den eventuelle frist, som administrationen sætter for at bringe forholdet i orden.

25. Konfliktløsning

25.1.

For at undgå at en konflikt optrappes, er det en god idé at tale med den anden beboer, inden du vælger at klage, så I sammen kan finde en fælles løsning.

Er det ikke muligt at finde en fælles løsning, kan du henvende dig til administrationen. De vil vurdere, om konflikten skal forsøges løst med hjælp fra en konfliktmægler ansat i administrationen.

25.2.

Det er administrationen, der behandler klager over beboere, der ikke overholder husordenen. Fortsætter du med at være generet af en anden beboer, kan du derfor klage til administrationen, som skal påse, at husordenen bliver overholdt, jf. punkt

25.3.

Du bedes udfylde Boligforeningen AAB's standardblanket ved klager. Så er du sikker på, at administrationen får alle de relevante oplysninger.

25.4.

Afdelingsbestyrelsen og administrationen kan påtale forholdet over for den beboer, der ikke overholder husordenen, og pålægge denne at indrette sig efter den gældende husorden.

25.5.

Retter beboeren, der overtræder husordenen, sig ikke efter påtalen fra afdelingsbestyrelsen/administrationen, vil administrationen vurdere, om sagen skal indbringes for beboer-klagenævnet.

26. Vedtagelse af husorden

26.1.

Beboerne i en afdeling kan ved stemmeflerhed på et afdelingsmøde vedtage denne standardhusorden med ønskede lokale tilpasninger.

xxxxx på afdelingsmødet den 20. maj 2026.

Boligforeningen AAB

Afdeling 121 - Sporvejsfunktionærene
Budget 2027



Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med AAB's administration udarbejdet dette forslag til budget.

Det er beboerne på afdelingsmødet, der endeligt skal godkende budgettet. Sammen med driftsbudgettet godkendes aktivitetsplanen for kommende år.

I en almen boligorganisation er der ingen der skal tjene på boligen, så derfor skal huslejen svare til de udgifter, der er i afdelingen.

Budgettet sammenlignes med budget for sidste år, da budgettet sidste år var bestemmende for den nuværende husleje, og det er derfor ændringer i forhold til det budget, der er afgørende for, hvad husleje der skal betales næste år.

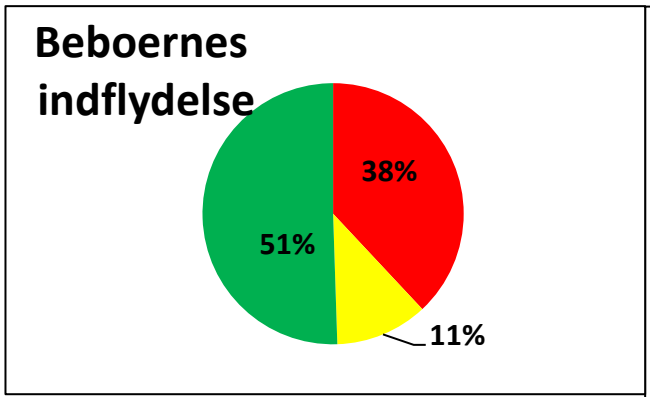
Dette er et komprimeret budget og DV-plan.
Det fulde budget, dv-plan og evt. serviceaftale med administrationen kan afhentes hos afdelingsbestyrelsen.

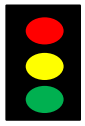
Huslejeændring + 1,87%

Afdeling 121 - Budget 2027

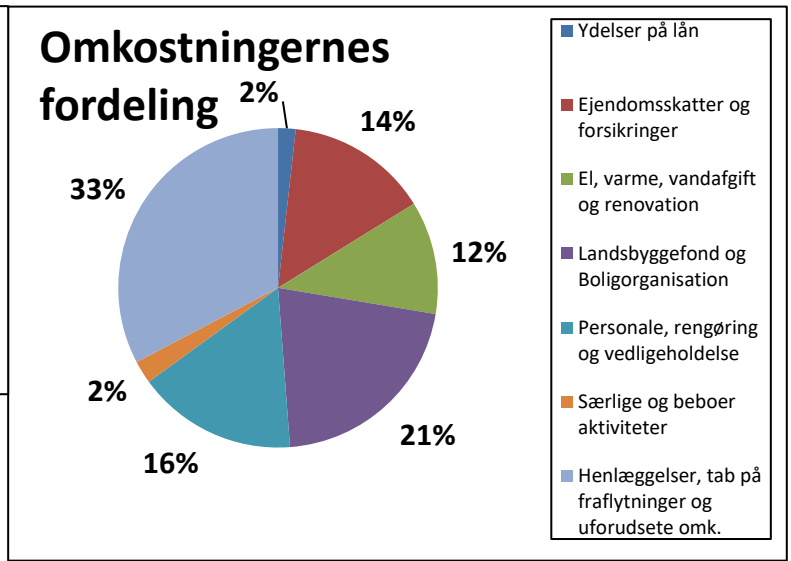
Udgifter	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
	kr.	kr.	kr.	kr.
Oprindelige prioritetslån, ydelse	-	-	-	-
Forbedringsarbejder m.v. ydelse	125.000	130.000	5.000	148.604
Hjemfaldslån, ydelse	-	-	-	-
Ejendomsskatter	881.000	881.000	-	882.000
Forsikringer	134.000	197.000	63.000	177.445
Vandafgift	313.000	301.000	-12.000	301.489
Renovation	351.000	395.000	44.000	386.920
El og varme, fællesarealer	143.000	155.000	12.000	143.627
Ydelse til Landsbygge- og dispositionsfonden	846.000	828.000	-18.000	828.056
Kontingent BL og juridisk assistance	22.000	21.000	-1.000	20.585
Administrationsbidrag til AAB *	624.000	605.000	-19.000	598.407
Personaleomkostninger	682.000	652.000	-30.000	598.540
Renholdelse	324.000	284.000	-40.000	310.293
Almindelig vedligeholdelse	135.000	135.000	-	121.084
Planlagt vedligeholdelse	3.937.658	1.711.152	-2.226.506	1.771.283
- heraf dækket af henlæggelser	-3.937.658	-1.711.152	2.226.506	-1.771.283
Drift af fællesvaskeri	64.000	84.000	20.000	58.301
Udgifter til fællesfaciliteter og selskabslokaler	-	9.000	9.000	-
Bestyrelsesarbejde og beboeraktiviteter**	99.000	105.000	6.000	44.265
Korrektioner, tidligere år	-	-	-	10.059
Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	2.256.000	1.883.000	-373.000	2.073.000
Henlæggelse til normalistandsættelse	-	89.000	89.000	68.000
Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	48.000	48.000	-	47.324
Afvikling af underskudssaldo	-	-	-	-
Årets overskud	-	-	-	350.634
Samlede udgifter	**7.047.000**	**6.802.000**	**-245.000**	**7.168.635**

Hvis ændring mellem budget 2027 og 2026 viser et minus beløb, betyder det at udgiften for afdelingen øges.
** Administrationsbidraget for 2027 fastlægges endeligt af AAB's repræsentantskab i november måned 2026.*
*** Heraf afsat til bestyrelsesaktiviteter 54.000 kr. (konto 119.10-119.12) til kursus, kontorhold og mødeudgifter.*





Her har du ingen indflydelse
Her har du begrænset indflydelse
Her har du indflydelse



Hovedårsag til huslejeændring
Budgettet for 2027 er højere end i 2026, fordi der bruges flere penge på personale, rengøring og opsparing til vedligeholdelse. De ekstra udgifter bliver dog delvist opvejet af lavere forsikringsudgifter, mindre opsparing til istandsættelse og brug af tidligere opsparet overskud.

Afdeling 121 - Budget 2027

Indtægter	**Budget 2027**	**Budget 2026**	**Ændring**	**Regnskab 2025**
	kr.	kr.		kr.
Husleje, erhverv, institutioner mv.	120.000	123.000	-3.000	120.150
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	130.000	135.000	-5.000	153.969
Drift af fællesvaskeri	126.000	124.000	2.000	126.405
Drift af selskabslokaler mv.	5.000	2.000	3.000	4.500
Renter	94.000	78.000	16.000	264.250
Øvrige indtægter	-	-	-	5.834
Overført fra opsamlet resultat	242.000	126.000	116.000	406.000
Årets underskud	-	-	-	-
Indtægter før husleje, beboelse	**717.000**	**588.000**	**129.000**	**1.081.107**
Husleje, beboelse	6.330.000	6.214.000	116.000	6.087.528
Samlede indtægter	**7.047.000**	**6.802.000**	**245.000**	**7.168.635**

Nødvendig huslejeændring	1,87%

Overskudssaldo

Opsamlet resultat pr. 31/12-2024	783.059
Afvikling 2025	-406.000
Årets resultat 2025	350.634
Afvikling 2026	-126.000
Rest til afvikling fra 2027	601.694

Opsamlet overskud

Opsamlet overskud foreslåes afviklet over 3 år.

Større afvigelsesposter i forhold til budget 2026

• Øgede udgifter til henlæggelse til planlagt vedligeholdelse: 373.000 kr.

Der er planlagt større reparationer og vedligeholdelse i de kommende år. For at være forberedt på disse udgifter er det nødvendigt at spare mere op.

Planerne for arbejdet fremgår af afdelingens vedligeholdelsesplan. (DV-plan).

• Fald i udgifter til henlæggelse til normalistandsættelse: 89.000 kr.

Afdelingen har allerede sparet tilstrækkeligt op til istandsættelse af boliger. Opsparingen dækker de forventede udgifter for året, og derfor er der ikke behov for at spare yderligere op i 2027.

• Fald i udgifter til forsikringer: 63.000 kr.

AAB har gennemgået og genforhandlet forsikringer.
Det betyder, at forsikringsudgifterne er faldet.

Budget 2027 - Fællesvaskeri

Drift af fællesvaskeri - indtægter	126.000
Drift af fællesvaskeri - udgifter	64.000
Forskel (minus = udgift for afdelingen)	62.000

Afdeling 121

Afdelings plan for drift- og vedligeholdelse (DV-plan)

I henhold til lov om almene boliger skal alle afdelinger have en drifts- og vedligeholdelsesplan - i daglig tale kaldet en dv-plan. Afdelingens bygninger er værdifulde og skal vedligeholdes for at afdelingen forbliver attraktiv for beboere og boligsøgende, vel vedligeholdt og rar at bo i.

Aktivitet	(angivet i hele tusinde kr.)	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
A 1	Flyttelejemål	350	350	350	350	350	200	200	200	200	200
A 2	Køkkener vedligeholdelse	287	291	295	300	304	309	313	318	323	328
A 9	Legeplads - udskiftning				166						
A 14	Beplantninger - vedligehold	132	134	136	138	140	142	144	146	149	151
A 15	Træer - styning	30	31	31	32	32	33	33	34	34	35
A 16	Facader - vedligehold	16	16	16	17	17	17	17	18	18	18
A 19	Vedligehold af støttemure ved kældertrapp	15	15	15	16	16	16	16	16	17	17
A 23	Udskifte vinduer og terrassedøre						4.183				
A 24	Vedligeholdelse af tage	16	16	16	17	17	17	17	18	18	18
A 25	Udskifte tagerender og nedløb								294		
A 26	Vedligehold tagudhæng, stern og vindsked								348		
A 27	Vedligehold tag og fast undertag	16	16	16	17	17	17	17	18	18	18
A 28	Efterse og udbedere loftsisolering	300	5	5	6	6	6	6	6	6	6
A 31	Vedligeholdelse af vinduer	21	22	22	22	23	23	23	24	24	24
A 33	Maling af yderdøre/opgangsdøre og kælde					113					121
A 36	Vedligholdelse af trappeopgange		100							500	
A 39	Gulve - vedligholdelse	32	32	33	33	34	34	35	35	36	36
A 40	Udskifte elastiske fuger i badeværelser			109					118		
A 52	Opgangsbelysning - vedligeholdelse	27	27	27	28	28	29	29	29	30	30
A 54	Stigstrenge - løbende udskliftning	37	38	38	39	39	40	41	41	42	42
A 55	Diverse el-arbejder	101	102	102	102	103	23	23	24	24	24
A 56	Opgangsbelysning	100	22	22	22	23	23	23	24	24	24
A 57	Sanitets udstyr	85	86	87	89	90	91	93	94	96	97
A 58	Varme -vedligeholdelse	35	36	36	37	37	38	38	39	39	40
A 59	Solfanger - varme	53	54	55	55	56	57	58	59	60	61
A 61	Varmecentral - service	27	27	27	28	28	29	29	29	30	30
A 62	Vaskemaskiner - udskifte							232			
A 79	Belægninger - udskiftning	406									
A 82	Gulve - Udskiftning				300	300	300	300	300	300	
A 83	Brandgennemgang	1.500									
	Øvrige aktiviteter	452	105	228	607	152	139	150	338	369	186
Årets forbrug på dv-aktiviteter		4.038	1.524	1.669	2.420	1.924	5.765	1.840	2.570	2.356	1.509

Likviditetsbudget			**2026**	**2027**	**2028**	**2029**	**2030**	**2031**	**2032**	**2033**	**2034**	**2035**	**2036**
Primo saldo			5.490	5.662	3.880	4.795	5.861	6.235	7.164	4.311	5.442	5.902	6.576
Planlagt vedligeholdelse			-1.711	-4.038	-1.524	-1.669	-2.420	-1.924	-5.765	-1.840	-2.570	-2.356	-1.509
Saldo efter årets forbrug			3.779	1.624	2.357	3.126	3.441	4.311	1.399	2.471	2.872	3.546	5.067
Årets henlæggelse			1.883	2.256	2.438	2.735	2.794	2.853	2.912	2.971	3.030	3.030	3.030
Anden finansiering													
Ultimo saldo			**5.662**	**3.880**	**4.795**	**5.861**	**6.235**	**7.164**	**4.311**	**5.442**	**5.902**	**6.576**	**8.097**
Nøgletal:		Minimum /anbefal											
Saldo før henlæggelse	kr./m²	* 50	485	209	303	401	442	553	180	317	369	455	651
Årets henlæggelse	kr./m²	** 150	242	290	313	351	359	366	374	381	389	389	389
Saldo efter henlæggelse	kr./m²	** 325	727	498	616	752	800	920	553	699	758	844	1.039

* AAB's krav til minimumshenlæggelse

** Tilsynsmyndighedens anbefalet minimumsbeløb

Bemærkninger til plan for drift- og vedligeholdelse

Af større aktiviteter i afdelingens drifts- og vedligeholdelsesplan for 2027 er afsat penge til flyttelejemål (A1), køkkener vedligeholdelse (A2), udskiftning af belægning (A78) samt brandgennemgang (A83).

Årets henlæggelse i 2027 udgør 290 kr./m². Tilsynets anbefaling bliver derfor overholdt. Saldo efter henlæggelse i 2026 udgør 498 kr./m². Tilsynets anbefaling bliver derfor overholdt. Afdelingens 30 årige dv-plan viser et forventet finansieringsbehov på 11,5 mio.kr.

Obs. *DV-planen dækker over de 30 største aktiviteter de næste 10 år. Øvrige aktiviteter dækker over de resterende aktiviteter som er blev lagt sammen til en fællessum over en 10 årig periode. Ønsker du at modtage den fulde aktivitetsoversigt, kontakt ejendomskontoret.*
Afdelingsbestyrelsen kan i samarbejde med administrationen overføre ubrugte aktiviteter til efterfølgende år, hvis aktivitet er samme som allerede tidligere er godkendt af afdelingsmøde.

Afdeling 121 - Fremskrivningsbudget

På denne side ser vi på den forventede huslejeudvikling de næste fire år.

Det er vigtigt at understrege, at tallene på denne side, udover det I skal stemme om i år, er **foreløbige** budgettal.

	Budget 2027	Budget 2028	Budget 2029	Budget 2030
Samlede udgifter	7.047.000	7.294.710	7.658.947	7.786.748
Samlede øvrige indtægter	717.000	719.620	597.292	483.018
Forventet huslejeindtægter	6.330.000	6.575.090	7.061.654	7.303.730
Forventet huslejeændring i %	1,87%	3,87%	7,40%	3,43%

Større afvigelsesposter i forhold til fremtidige budgetår

Der er behov for at øge opsparingen de næste par år, så afdelingen er klar til fremtidig vedligeholdelse.
Det gælder blandt andet udskiftning af vinduer og terrassedøre, som forventes gennemført inden for de næste 10 år.
Samtidig er priserne generelt stigende, hvilket også påvirker budgettet.

Afdelingens igangværende byggesager:

Der er på nuværende tidspunkt ingen større byggesager i gang.

