

Til beboerne i afdeling 47

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.

INDKALDELSE TIL ORDINÆRT AFDELINGSMØDE

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

Mandag den 21.09 2026 kl. 19:00

Skovlunde Kirke
Lundebjerggårdsvej 3A
2740 Skovlunde

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) Forslag om ændring af bestyrelsens sammensætning – stillet af bestyrelsen
 - b) Forslag om ændring af priser på bi-lejemål – stillet af bestyrelsen
 - c) Forslag om ændring af P-regler i afdeling 47 – stillet af bestyrelsen
 - d) Forslag om ændring af regler for vejarealer i afdeling 47 – stillet af bestyrelsen
 - e) Forslag om ændring af regler for El-ladestandere – stillet af bestyrelsen
 - f) Forslag om opmarkering af p-arealer på Lundebjerggårdsvej – stillet af bestyrelsen på opfordring af afdelingsmødet
 - g) Forslag om udvidelse af haverne og tilpasning af husorden for haver – stillet af bestyrelsen
 - h) Forslag om udvidelse af haverne i Lundeparken – stillet af bestyrelsen
 - i) Forslag om at Afdelingsmødet pålægger bestyrelsen at opdatere hjemmesiden: AAB47 – stillet af Jørn Nielsen
 - j) Forslag om Cykelopbevaring – cykeloprydning – stillet af Hardy Kreuder

- k) Forslag om Ny type af cykelstativ (bøjle) til forebyggelse af cykeltyveri –
stillet af Hardy Kreuder
- 7. Godkendelse af afdelingens driftsbudget med drifts- og vedligeholdelsesplan for
det kommende år
- 8. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter
 - a) Såfremt forslag a) vedtages:
 - i. Afdelingskasserer for 2 år – Ny oprettet – Christina Flindt opstiller
 - ii. Afdelingsbestyrelsesmedlem for 2 år – Lærke Gügenir –
Genopstiller
 - iii. Afdelingsbestyrelsesmedlem for 2 år – Christina Flindt – Mie Priess
opstiller.
 - iv. Afdelingsbestyrelsesmedlem for 2 år – Ny oprettet – Kasper Flyttov
opstiller
 - b) Såfremt forslag a) ikke vedtages:
 - i. Afdelingsbestyrelsesmedlem for 2 år – Lærke Gügenir –
Genopstiller
 - ii. Afdelingsbestyrelsesmedlem for 2 år – Christina Flindt –
genopstiller
 - c) Suppleant til afdelingsbestyrelsen for 1 år – Mie Priess – Genopstiller /
ledig
 - d) Suppleant til afdelingsbestyrelsen for 1 år – Ledig – ledig

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.

Venlig hilsen Afdelingsbestyrelsen

Bilagsoversigt:

- Bilag 1: Bilagshæfte med bestyrelsens skriftlige beretning samt forslag a til k
- Bilag 2: Regnskab 2025
- Bilag 3: Budget 2027

Bilags hæfte



Til afdelingsmødet i AAB afd 47

21/9-26

I dette hæfte findes

Bestyrelsens beretning

Modtagne forslag til afdelingsmødet

Vedlagt samme omdeling findes:

Budget 2027

Regnskab 2026

Vi glæder os til at se jer

d. 21. september



Bestyrelsens beretning 2026

Arbejdernes almene boligselskab

Afdeling 47

Indledning

Bestyrelsen har det sidste år haft travlt. Vi har haft fokus på at effektivisere vores afdeling, samt fremtidssikre den.

Det betyder at bestyrelsen er ved at tage hul på mange områder for bedre at sikre at afdelingen kan stå stærkt de næste mange år. Denne beretning skal gerne være jer, som beboeres indsigt i nogle af vores tanker og prioriteringer, ikke bare i året der er gået, men også baggrund for hvad vi tænker for fremtiden, og de forslag vi har stillet.

Rotter

Der har siden moderniseringen af vores kloakker for et par år siden, været en stigende tilstedeværelse af rotter. Rotterne har haft flere reder i afdelingen, og har brugt hele afdelingen til at finde føde. Bestyrelsen har derfor haft dialog og aftale med Rentokill, som har vejledt os. Det største ønske fra rådgiveren var, at vi fjernede grønt, som rotterne brugte til at gemme sig i, for at gøre det nemmere at aflive dem.

Rotterne er ikke længere i afdelingens krybekældre (brugt af rotterne til at bevæge sig på langs af afdelingen, og mellem reder), deres tidligere reder står tomme, og fælderne opsat i afdelingen har forsvindende lidt af foderet spist.

Samtidigt oplever, og hører vi om færre rotter som er set i afdelingen.

Vaskerier

På sidste afdelingsmøde blev det besluttet der skulle indføres et elektronisk bookingsystem i vaskerierne. Der har været nogle opstartsvanskeligheder undervejs hos Electrolux, vi arbejder tæt sammen med dem på at få systemet til at virke efter hensigten.

Vaskerierne mangler fortsat en opdatering af flere maskiner og vi har i bestyrelsen vedtaget en udskiftningsplan som den nye bestyrelse vil blive bedt om at stemme om på førstkommende bestyrelsesmøde d. 19. oktober.

De grønne områder

Afdeling 47 ligger på et stort område, med en masse naturskønne omgivelser. Dog er flere ting vokset til, så det nu mangler en kærlig hånd.

De grønne områder er ikke hvor vi ønsker de skal være, men sammen med personalet, tror vi på at vi kan lave en vedligeholdelsesplan som gør at vi kan holde nogle pæne udendørsarealer. Personalet er allerede startet let på opgaven, hvor de er i gang med at se på hvordan vi får gjort de grønne områder indbydende og mulige at vedligeholde for personalegruppen.

Vi har i år forsøgt at bruge naturlig forskønnelse af bakkerne for at bruge områderne, på en måde hvor det ikke vokser til. Det har vi gjort med forskellige blandinger af frø som er blevet sået i afdelingen.

Bestyrelsen er også i gang med at få færdig tilpasset græsrobotterne og forventer at de fra næste år vil være fuldt integreret. Græsrobotterne har dog været udfordret af, at haverne har forskellige bredder, samt det arbejde der blev udført nede ved bagerst "vold" sidste år.

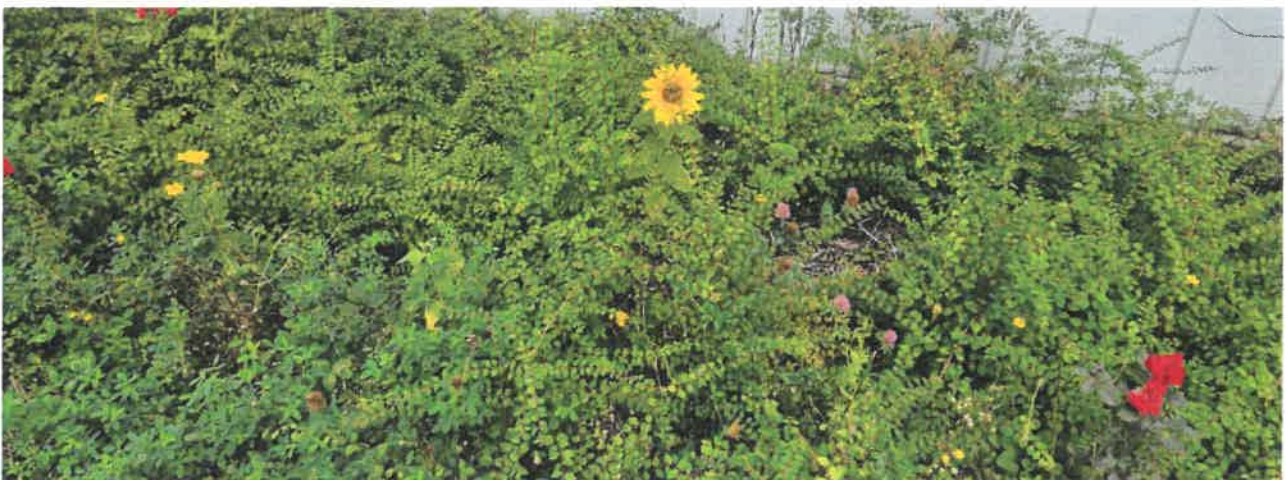
Gårdene

Gårdene i afdeling 47 har med deres unikke udtryk længe været en del af afdelingens identitet. Mængden af grønt har dog været tiltagende, af forskellige årsager. Bestyrelsen har i år effektueret og genbekræftet, bestyrelsen fra 24-25's, beslutning om at fjerne majoriteten af det grønne op af facaderne ved vores etageboliger.

Det har vi gjort med øjnene åbne for, at det er en del af afdelingens udtryk. Desværre var det en nødvendig beslutning, hvor vi har lyttet til anbefalinger fra vores driftskoordinator i AAB, vores rottebekæmper og vores eget personale. Det skyldes at flere af planternes rødder var ved at vokse ind i murværket, at rotterne brugte buskene til at finde føde og til at gemme sig fra rovdyr, samt at mængden af grønt der skulle vedligeholdes, var højere end hvad personalet kunne følge med i.

Når vedligehold bliver for svært, og det samtidigt giver ekstraordinære udfordringer i fremtiden, og at rottebekæmperen så en risiko for at planterne kunne bruges af rotter til at kravle ind i stue-lejemål valgte vi at tage ansvar og bede personalet om at fjerne dele af beplantningen.

De nuværende "grønne pletter" ved opgangene er ikke som vi ønsker dem. Bestyrelsen har derfor i DV planen tilsidesat ressourcer til at vi de næste 2 år, begynder på mindre projekter for at forskønne disse områder.



Rækkehuse – 5 årsgennemgang

5 årsgennemgangen foregår fortsat. Det har været en lidt lang proces hvor vi har været nødsaget til at hyre en rådgiver. Der er en del ting vi kan blive enige om, men også noget der ikke afklaret. Bygherrer er dog gået i gang med at udbedre nogle ting. Der er især 2 ting der har fyldt ved 5 års gennemgangen:

Altanerne.

Dette er stadig uafklaret, men bygherrer har nu anerkendt de er monteret forkert og pt afsøges løsning på dette. Der er ikke enighed mellem bygherrer og AAB omkring løsning.

Afløb på badeværelserne.

Her er der en del der har oplevet problemer med at vandet ikke løber ud og at der alt for ofte skal renses afløb. Det er konstateret at der 2 vandlås som ligger for tæt på hinanden. Derfor skal alle gerne fjerne den vandlås der sidder tilgængelig i afløbet fra brusekabinen. Dette er ikke en permanent løsning og på indtil flere badeværelser er det ikke muligt at rense afløbet hverken udefra eller indefra. Derfor skal der også findes en løsning på dette. Det er der pt heller ikke enighed om løsning mellem bygherrer og AAB.

Når vi nærmer os en afslutning på 5 års gennemgangen vil vi informere beboerne omkring hele forløbet og hvad der sker herfra. Dette både ift. hvad der er blevet udbedret og hvad der evt. ikke bliver udbedret.

Brandrenovation og gennemgang

I starten af 2026 fik vi i afdeling 47 opsat brandalarmer. I forbindelse med gennemgangen af brandsikkerheden, fik vi konstateret at en del el-installationer i afdelingens klublokaler ikke levede op til gældende lovkrav og dermed udgjorde en brandfare.

Vi var derfor nødt til at adressere det, særligt fordi flere beboere gør brug af lokalerne. Lokalerne er udlånt af afdelingen og derfor valgte bestyrelsen at forholde sig til det, som hvis der var tale om et almindeligt lejerforhold. Vi har derfor fået lavet en fuld el-renovering af alle klublokaler, hvor der sås udfordringer.

I den ombæring har vi stillet krav til, hvad der er tilladt i afdelingens klublokaler i form af tilslutning af elektriske apparater (herunder varmeapparater), og søger aktivt løsninger på de udfordringer, der er med f.eks. varmen. Kravene er til, for at passe på beboerne og for at sikre afdelingen bedst muligt.

AAB

Der har været 2 repræsentantskabsmøder siden sidste afdelingsmøde.

I november 2025 hvor den store beslutning var valg til de nye udvalg under AAB Organisationsbestyrelse. De nye udvalg er: udvalg for: Afdelingsbestyrelsens opgaver, IT-systemer, Renovering, modernisering og vedligeholdelse, uddannelse og netværk for afdelingsbestyrelsesmedlemmer samt udvalg for samdrift.

I juni 2026 blev der vedtaget en driftsmodel "Fremtidens AAB". Denne model gør at den enkelte afdeling kan til- og fravælge driftsmæssige opgaver. Dette vil have størst betydning for de afdelinger der tidligere har været parlamentariske. Det har ingen betydning for de opgaver der ligger for bestyrelsen i afd. 47.

Afdelingens øvrige drift

To klare ændringer i afdelingen, vi først får fuldt implementeret med den kommende bestyrelse, er et ønske om at få nedbragt udgifter til eksterne leverandører. Vi har 3 stillinger i afdeling 47, som er dækket af gode personer. Bestyrelsen tror på deres evner til at påtage sig en øget opgave mængde i lejemål for at få nedbragt arbejds løn til eksterne.

Bestyrelsen tror på at vi sammen kan få fundet endnu flere løsninger, som er bedre for beboerne og vil øge trygheden i at et kendt ansigt dukker op, frem for en person man aldrig har mødt før.

Samtidigt har vi oprettet lokal-lagre til håndværkerne så de kan have materiale specifikt til afdelingen stående. Det er for at spare transportudgifter fra et fjern lager til afdelingen. Det har medført at vi har skulle investere i mere inventar i 25 og 26 for at have et brugbart lager. Besparelsen vil derfor først vise sig i 27.

I den ombæring er vi blevet opmærksomme på at afdelingen ikke har overholdt gældende regler, for vedligehold af boliger. Flere ting har ikke været indkøbt som afdelingen står for vedligehold af, blandt andet lyskilder, toiletsæder, armaturer og andet som er fulgt med boligen. Det har medført et merforbrug i denne periode, som vi forventer først vil falde når vi når 2027. Vi har fokus på at købe noget som holder, og derfor koster lidt mere nu, men vil udlignes over årene.

Personalet

Vi ville ikke være vores opgave voksne hvis vi ikke nævnte noget om personalet.

Personalet har i år været mangelfuldt i perioder grundet 2 barsler. Martin og Jon har begge kunne nyde forældreskabet og vi har forsøgt at give dem de bedste rammer til at kunne være fædre i.

I dialog med AAB har vi forsøgt at få brugt de refusioner vi har modtaget. Derfor har vi i starten af juli haft en vikar, da Jimi startede sit nye job på ferie. Jimis ferie er nu afholdt og han er derfor gået i gang med arbejdet. Bestyrelsen ser positivt på udviklingen i personalegruppen og tror at med Jimi ved roret fortsætter afdelingens gode udvikling.

En sidste tak

En sidste tak skal lyde til dem der har hjulpet bestyrelsen i året der er gået. Mange har budt ind med forskellige ting. Klub 47, har haft mulighed for et fast punkt på vores møder, flere har henvendt sig i åben kontortid, for andet end P-billetter og der er taget godt imod vores initiativer.

Vi vil også sige tak til Kasper Flyttov som har sagt ja til at understøtte os i flere praktiske opgaver, og har understøttet bestyrelsen i sin opgaveløsning.

Tak for at læse med.

Beretningen er vores mulighed for at orientere jer om året der gik. Vi vil ikke læse denne op, men fremhæve de ting vi syntes er vigtigst på afdelingsmødet.

Vi tror på at vi sammen skaber en endnu bedre afdeling 47, og glæder os til jeres kommentarer d. 21. september.

Tak for perioden der er gået

Jonas, Christina, Emil, Lasse, Lærke og Mie (og Kasper)

Bestyrelsen

**Forslag til afdelingsmøde i afdeling:
Titel**

Dato: 17/6-2026

Kort overskrift

Forslag om ændring af bestyrelsens sammensætning

Forslagsstillers kontakinfo

Navn:

Bestyrelsen

Adresse:

Lundebjerggårdsvej 206

Beskrivelse af forslaget

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

Det foreslås, at bestyrelsens sammensætning ændres fra den nuværende model med 5 bestyrelsesmedlemmer (formand samt 4 bestyrelsesmedlemmer, hvoraf 1 konstitueres som kasserer) og 2 suppleanter til en model med 7 medlemmer, hvor formand og kasserer vælges direkte af afdelingsmødet, samt 5 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter.

Motivation

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

Opgaven som afdelingskasserer er vigtig og central i hvordan vi deler opgaverne i bestyrelsen. Det er en af to som er med til at sætte den strategiske retning for driften og en stor del af ledelsen af afdelingen. Denne person skal vælges af afdelingsmødet på lige fod med formanden for at det er en som vil påtage sig det ansvar.

Bestyrelsens medlemmer har det seneste år varetaget konkrete opgaver. En af opgaverne har dog været for stor. For at få det bedste ud af vores medlemmer ønsker vi derfor at kunne konstituere bestyrelsen med følgende opgaver:

Ansvarlig for lejemål

Ansvarlig for grønne områder

Ansvarlig for gårdmiljøer

Ansvarlig for Indendørs-fællesarealer (herunder bi-lejemål)

Ansvarlig for administrativt arbejde.

Suppleanterne vil varetage ad-hoc opgaver løbende.

Det kræver flere mennesker.

Fordelingen af det tilhørende honorar vil være formand 30%, kasserer 20%, resterende medlemmer 10%

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 merudgifter for afdelingen.

Forslag til afdelingsmøde i afdeling:47

Dato:

Titel

Kort overskrift

Ændring af priser på bi-lejemål

Forslagsstillers kontakinfo

Navn:

Bestyrelsen

Adresse:

Lundebjerggårdsvej 206

Beskrivelse af forslaget

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

Afdelingens priser på bi-lejemål, ekstra kælderrum og garager justeres til følgende pr. 1/1-2027

Kælderrum samles i 3 prisgrupper.

Gruppe 1 prissættes til kr. 75,-

Gruppe 2 prissættes til kr. 100,-

Gruppe 3 prissættes til kr. 125,-

Garager prissættes til kr. 225,-

Motivation

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

Bi lejemål har i afdelingen længe ikke været reguleret med den generelle fremskrivning af husleje.

I dag er udgifterne til el, varme m.m. stigende. Dem der har ekstra fordele bør også betale deres andel, sådan at vi ikke skal hæve huslejen for at folk kan have fordele der ligger langt under udgifter.

Økonomiske beregninger

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

Justering af udgifter for beboerne til deres tilkøbte bi-lejemål.

Samlet forventet månedlige indtjening er

Bilag

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

Forslag til afdelingsmøde i afdeling:47

Dato:

Titel

Kort overskrift
Ændring af P-regler i afdeling 47

Forslagsstillers kontakinfo

Navn:

Bestyrelsen

Adresse:

Lundebjerggårdsvej 206

Beskrivelse af forslaget

Forslagets tekst – hvad går forslaget ud på? Formulér det, så der kan stemmes ja eller nej til forslaget.
Afdelingens p-regler tilpasses til at gæster må holde 1 time på parkeringsplads ved Lundeparken, 2 timer på Lundebjerggårdsvej.
Beboere kan fremover vælge mellem enten P-billetter eller P-app, det er ikke muligt at have begge dele.
P-app ændres til at give 300 timer pr. måned, frem for dagsbilletter.
Der udleveres 15 dagsbilletter pr. måned til dem som ikke har appen, på kontoret, inden for åbningstid eller efter aftale.

Motivation

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

Da det oftere opleves at der ikke er ledige pladser til beboere og deres gæster, ønsker vi at gøre det tilgængeligt for beboerne og have mere mulighed for gæster i eget hjem.

Der er stor forskel på hvad der er muligt og hvor meget vi oplever gener i henhold til udefrakommende. Derfor ønsker bestyrelsen at differentiere ml. Lundebjerggårdsvej og Lundeparken

Økonomiske beregninger

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

Bilag

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

Dato og underskrift

Dato for indlevering af forslag:

Forslagsstillers underskrift:

- 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

Forslag til afdelingsmøde i afdeling:47

Dato:

Titel

Kort overskrift
Ændring af regler for vejarealer i afdeling 47

Forslagsstillers kontakinfo

Navn:

Bestyrelsen

Adresse:

Lundebjerggårdsvej 206

Beskrivelse af forslaget

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

Afdelingens p-regler tilpasses til:

Afdelingens vejarealer i gård 2 og 3 på Lundebjerggårdsvej ensrettes, så man kører højre rundt.

Der tilføjes at det er tilladt at holde trailer i afmærkede områder ml. kl. 10 og 19 alle ugens dage.

Motivation

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

Bestyrelsen oplever udfordringer med trafikken igennem gård 2 og 3, hvor der ikke er plads til at passere ved siden af hinanden

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

Bilag

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

Forslag til afdelingsmøde i afdeling:47

Dato:

Titel

Kort overskrift

Ændring af regler for elladestandere.

Forslagsstillers kontaktinfo

Navn:

Bestyrelsen

Adresse:

Lundebjerggårdsvej 206

Beskrivelse af forslaget

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

El-lade standere får alle ændret reglerne til:

Parkering og standsning kun tilladt for EL/Hybrid biler, som er sat til opladning med strømkabel og gyldig tilladelse/gæstekort.

Motivation

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

Der kommer flere el-biler og vi ønsker at øge muligheden for at bruge el-biler, samt at frigøre flere pladser til benzin biler ved at opfordre til at holde på el-pladserne.

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

Bilag

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

Forslag til afdelingsmøde i afdeling:47

Dato:

Titel

Kort overskrift

Opmarkering af p-arealer på Lundebjerggårdsvej

Forslagsstillers kontakinfo

Navn:

Bestyrelsen

Adresse:

Lundebjerggårdsvej 206

Beskrivelse af forslaget

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

Det foreslås at der oprettes p-pladser med markeringssøm.

Anslået 186 pladser, til ikke mere end nedenstående tilbud.

Motivation

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

Bestyrelsen er længe blevet pålagt at undersøge omkostninger ved at få opmarkeret p-båse.

Bestyrelsen finder ikke vi kan afholde dette inde for det vanlige budget.

Bestyrelsen stiller derfor dette forslag, med en 1 årig huslejestigning, så beboeren selv kan tage stilling til hvorvidt de ønsker det.

Bestyrelsen forholder sig neutralt til forslaget.

Økonomiske beregninger

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

Pris iflg. Aftale på opmærkning af 186 p-pladser med markerings søm med refleks.

Pris inkluderer. Søm, ankerfugemasse 2 komponent, afspærring og Arbejds løn

Pris:

385.000 eksl. Moms

481.250 inkl. Moms

Dette vil medføre en stigning i huslejen på 2,02% hvis forslaget gennemføres.

Bilag

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

Forslag til afdelingsmøde i afdeling:47

Dato:

Titel

Kort overskrift

Udvidelse af haverne og tilpasning af husorden for haver.

Forslagsstillers kontakinfo

Navn:

Bestyrelsen

Adresse:

Lundebjerggårdsvej 206

Beskrivelse af forslaget

Forslagets tekst – hvad går forslaget ud på? Formulér det, så der kan stemmes ja eller nej til forslaget.
Husordenens afsnit om haver får tilføjet:

Havens total længde udvides med følgende:

Blok 88 (opgang 156 til 164) får udvidet haverne med 1 m

Blok 82 (opgang 142 til 150) får udvidet haverne med 1.2 m

Blok 83 (opgang 118 til 140) får udvidet haverne med 1.2 m

Blok 84 (opgang 106 til 116) får udvidet haverne med 1.3 m

Motivation

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

Flere haver har udvidet sig over tid, hvor at folk har forsøgt at lave skønne haver.

Bestyrelsen kan i dag derfor ikke overholde gældende regler uden at nogle beboere bliver hårdt ramt, på måder som vil sætte dem til ulempe.

Nogles haver er endda udvidet af tidligere beboere.

Bestyrelsen vil derfor gerne beskytte alle beboere, ved at udvide den så meget som muligt, uden at det har konsekvenser for afdelingens drift.

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

Dato og underskrift

Dato for indlevering af forslag:

Forslagsstillers underskrift:

Forslag til afdelingsmøde i afdeling:47

Dato:

Titel

Kort overskrift
Udvidelse af haverne i Lundeparken

Forslagsstillers kontakinfo

Navn:

Bestyrelsen

Adresse:

Lundebjerggårdsvej 206

Beskrivelse af forslaget

Forslagets tekst – hvad går forslaget ud på? Formulér det, så der kan stemmes ja eller nej til forslaget.
Bestyrelsen godkendes til at udvide haverne i Lundeparken til og med bærbuskene, hvis dette kan gøres inden for gældende lovgivning og regler.

Motivation

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

Lundeparken har i dag et uhensigtsmæssigt fællesareal i deres haver mens at bærbuskene flere steder har haft svært ved at få fat. Samtidigt oplever flere beboere indsigtsgener og ærgrelse over at man ikke kan få fred i sin baghave, da den ligger ud til fællesarealer og stier.

Bestyrelsen vil gå i dialog med kommunen for at tilpasse det inden for gældende regler, såvidt muligt, da planloven i dag står i vejen for ændringen.

Økonomiske beregninger

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

Bilag

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

Dato og underskrift

Dato for indlevering af forslag:

Forslagsstillers underskrift:

- 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

Forslag til afdelingsmøde i afdeling: Afd. 47

Dato: 21-09-2026

Titel

Kort overskrift

Afdelingsmødet pålægger bestyrelsen at opdatere hjemmesiden: aab47

Forslagsstillers kontakinfo

Navn:

Jørn Nielsen

Adresse:

Lundebjerggårdsvej 132 , st. th

Beskrivelse af forslaget

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

Afdelingsmødet pålægger bestyrelsen pligt til at opdatere hjemmesiden aab47 med følgende:

Bestyrelsesreferater samt Afdelingsmødereferater samt

Husorden med rettelser fra 2024 og 2025 - Råderetskataloget med rettelser samt

Vedligeholdelsesreglementet.

Motivation

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

Det er oplysninger, der er relevante for alle afdelingsbeboere i afd. 47 og da vi har en bestyrelse, som går meget ind for brugen af IT, er det helt relevant.

Økonomiske beregninger

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

Der er en udgift på ca. 8.000 kr. per år til abonnement til udbyder.

Det er afdelingsbestyrelsesmedlemmerne der kan rette de eksisterende dokumenter som i dag findes i data på afdelingskontoret.

Ellers kan man henvende sig til forslagsstiller om hjælp

Forslag til afdelingsmøde i afdeling:

Dato: 210926

Titel

Kort overskrift

Ny type cykelstativ (bøjle) til forebyggelse af cykeltyveri

Forslagsstillers kontaktinfo

Navn:	Adresse:
Hardy Kreuder	Lundebjerggårdsvej 198, st.tv
Evt. telefonnummer (slettes inden omdeling til beboere):	Evt. e-mail (slettes inden omdeling til beboere):
--	.

Beskrivelse af forslaget

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

De gamle nuværende cykelstativer ved opgangene lever ikke helt op til forsikringens krav, da bl.a. elcykler, carboncykler, specialcykler m.fl. skal være låst fast til en permanent genstand gennem stellet. Og der er en "lang vej" fra stativ til stellet.

Motivation

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

For at forebygge tyveri / afværge tyveriforsøg.
LB Forsikring - regler for aflåsning m.m.: Cyklen skal, når den forlades uden for forsvarligt aflåst bygning, være forsynet og aflåst med to særskilte låse godkendt af Varefakta. Cyklen skal være låst fast til en permanent genstand gennem stellet med mindst en af låsene.

Økonomiske beregninger

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

Supplement 1 bøjle pr. opgang +++ flere i cykelkældre og cykelskure
1 x Trust Cykelstativ 10, 75x115x4,8 mm, til støbning = 998,75 kr. inkl. moms
2 x fx Nordland Stolpebeton 20 kg 0-8 mm = 45 x 2 = 90, -- kr.
arbejds løn ???

Bilag

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

1. Cykelstativer.pdf
2. Artikel fra Cyklisten 3/2025: tyveri af elcykel - AAB Aarhus Langenæs - LB Forsikring.pdf

Dato og underskrift

Dato for indlevering af forslag:	Forslagsstillers underskrift:
4. september 2026	Hardy Kreuder

Forslag til afdelingsmøde i afdeling:

Dato: 210926

Titel

Kort overskrift

Cykelopbevaring - cykeloprydning

Forslagsstillers kontakinfo

Navn:	Adresse:
Hardy Kreuder	Lundebjerggårdsvej 198, st.tv
Evt. telefonnummer (slettes inden omdeling til beboere):	Evt. e-mail (slettes inden omdeling til beboere):

Beskrivelse af forslaget

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

Tilføjelse til Husorden: defekte cykler opbevares i **EGET** kælderrum.
 Årlig gennemgang af alle tilgængelige områder for at fjerne cykel"lig".
 Ved oprydning forsynes cyklerne med et lille kort med tilhørsoplysning, fx 206, st.

Motivation

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

Det pynter ikke i vores afdeling, når der står cykel"lig", og optager plads i stativerne.

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 disse.

Dato og underskrift

Dato for indlevering af forslag:

4. september 2026

Forslagsstillers underskrift:

Hardy Kreuder

- 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

Bestålet cyklist følger sig taget ved næsen af sit forsikringselskab

Karen Hultgaard var sikker på, at hendes særlige ekstradyre cykelforsikring ville dække, da hendes dyrt indkøbte elcykel blev stjålet fra den aflåste cykelparkering i hendes boligblok. Men forsikringselskabet sagde nej og fik siden medhold i ankenævnet. Selv om cyklen stod bag lås og slå, skulle den også have været låst fast til noget, fordi mange har adgang. Det er tarveligt, mener Karen. Så burde LB Forsikring informere bedre om det.

Som sædvanligt låste Karen Hultgaard sin elcykel, da hun stillede den i cykelparkeringen til den etagejendom, hun bor i. Alligevel var cyklen væk næste morgen. Da der skal en nøglebrik til at komme ind i rummet, var Karen Hultgaard overbevist om, at hendes Cykel Plus-forsikring hos LB Forsikring ville erstatte tabet på cirka 32.000 kroner for cykel, taske og andet udstyr. Men hun må sande, at det ikke er nok at være opmærksom på vilkårene i policyen. Man skal også forstå det, der ligger gemt i juraen.

Det fremgår af policyen, at cyklen skal være låst med to særskilte, Vareaktia-godkendte låse, når den efterlades i det offentlige rum. Og at den ene lås skal bruges til at låse cyklen fast til et cykelstativ, en bygtepel eller en anden permanent genstand. Det bliver også beskrevet i et pop-up-vindue, hvis man tegner forsikringen online, så den del var Karen Hultgaard ikke i tvivl om.

Anderledes ser det ud, når cyklen står i en forsvaret aflåst bygning eller i en etagejendom, hvor cyklen hverken kan ses udefra eller fra indendørs gangarealer. Her er cyklen dækket ved tyveri, selv om den ikke er låst med en selvstændig lås. Det står der i betingelserne i Karen Hultgaards Cykel Plus-forsikring.

"Jeg tegnede forsikringen, da jeg købte cyklen i maj 2022, fordi jeg havde fået nye om, at en så dyr cykel ikke er dækket fuldt ud af min indboforsikring," fortæller Karen Hultgaard. Hun bor i et af højhusene på Langelands i Aarhus og primært bruger cyklen til at komme til og fra arbejde på Via University i bydelen Skejby, hvor hun underviser kom-mende bioanalytikere.

LB Forsikring slog sig dog i tøjet, da hun bad om at få cyklen erstatet. Selskabet vil kun betale de 16.300 kroner, som er det maksimale beløb for en stjålet cykel i hendes indbo-forsikring. Altså cirka det halve af, hvad cyklen kostede for tre år siden.

Det er jantesteni

Der er to årsager til, at LB Forsikring afviser, at cykeltyveriet er omfattet af Plus-forsikringen.

Den ene er, at cykelparkeringen ligger i en selvstændig bygning ved siden af Karen Hultgaards boligblok. Derfor stod cyklen ikke i en kælder, argumenterer selskabet og henviser til, at ordbogen ordnet.dk definerer en kelder som "en etage under stue-etagen i en bygning placeret helt eller delvis under jordniveau."

Karen Hultgaard kalder det tarveligt at bruge ordnet.dk til at definere, hvad en kelder er.

"Det kan ikke være belægende, den, som er afgørende, for der er ikke forskel på, om vores cykelrum ligger under vores lejligheder eller lige ved siden af," siger hun og henviser til, at døren ind til cykelparkeringen er



Det er efter tyveriet blevet besluttet på et afdelings-møde i boligforeningen at sætte ti bøjer op på gulvet, som man kan lænke cykler til.

»

Uddrag af Karens forsikringspolice.

1. Forsikringsgen dækker flere situationer:

Forsikringen dækker cykler, herunder elcykler, der har en motorhæft, så de kan køre max 25 km/t, som tilhører en stifter, og som kun bruges til almindelig privat brug, herunder at deltage i motionsløb. Følgende skader er dækket:

- Lyren. Der er en betingelse for erstatning, at cyklen er forsvarligt sikret mod tyveri, når den forlades, herunder at kræve nederst er oplyst. Hvis cyklen læses ud, er det herrens ansvar, at kræve er oplyst.
- Cyklen er dækket mod tyveri, uanset om den er forsvundet med en selvstændig lad, når den opbevares i:
 - en forsvarligt aflåst bygning
 - aflåst kælderrum i etagebeholdning, hvor cyklen ikke er synlig udefra eller fra indendørs gangareal
 - et fra en bil i lukket stald og aflåst bagagerum, hvor cyklen ikke er synlig udefra.
- Hærværk. Hærværk er en skade forvoldt med vilje og i ond hensigt.
- Udvalgte kaskodækning. Forsikringen dækker brand, vand, storm, voldsomt sky- og torden, snevæd og rejseskedskader - se afsnit 2, 9, 10 og 11. Den udvalgte kaskodækning omfatter:
 - Skader på cyklen i forbindelse med sommerstod, påkørsel, styrt, væltning eller nedstyrtende ting.
 - Skader på cyklen under transport.

Cyklen skal, når den forlades uden for forsvarligt aflåst bygning, være forsynet og aflåst med to særskilte låse godkendt af Varetakten. Se vejledningen på Varetaktas hjemmeside. Cyklen skal være låst fast til en stiftet med mindst en af



En selvstændig aflåst bygning er ikke en kælder, siger LB, og vi bl.a. derfor ikke dække lyrenet

i samme niveau som indgangen til kælderen omkring 1 meter derfra. Dernæst henviser LB Forsikring til, at bygningen ikke er forsvarligt aflåst, og at det derfor ikke er nok at læse cyklen med en ringlås. Cyklen skal også læses fast til for eksempel et cykelstativ. Altså ligesom når den står et offentligt sted.

Karen Hultgaard holder imidlertid fast i, at hun handlede i god tro, da hun undlod at læse sin cykel fast.

"Politen beskriver, at cyklen ikke behøver at være låst fast til noget i kælderrum og i forsvarligt aflåst rum. For mig er de to forhold side-tilside, så når forsikringselskabet ikke vil betragte vores cykelparkering som en kælder, bør selskabet anse lokaler som et forsvarligt aflåst rum. Det er min mening for at opbevare min cykel, fordi boligforeningen har indrettet sig på den måde," siger Karen Hultgaard.

Vinduerne i bygningen er af materet glas, så man kan ikke se ind udefra. Samtidig smækker døren automatisk i løbet af højst 18 sekunder, tilføjer hun. Vel at mærke, når man åbner den helt op.

"Formuleringerne i politen har ikke fået mig til at tro, at jeg også skulle læse cyklen fast. Jeg tænkte, at jeg var sød, og så finder de på et eller andet. Det er juristen."

Almindeligt med fælles parkering

Karen Hultgaard klagede til Ankenævnet for Forsikring. Her anførte forsikringselskabet, at der med 56 lejligheder i ejendommen er mange nøgler til cykelparkeringen i omløb.

"I gennemsnit er der formentlig tilknyttet mere end én nøgle til hver lejlighed. Der er således tale om et større antal personer, som har adgang til bygningen med cykel-parkering. Med så mange nøgler i omløb er det vores opfattelse, at

cykelparkeringen ikke kan anses for at være forsvarligt aflåst," uddyber LB Forsikring i sagsaktene.

Det blev afgørende for, at Karen Hultgaard tabte sagen i ankenævnet, som også i tidligere sager har afgjort, at der ikke er tale om et forsvarligt aflåst lokale, når et vist antal personer har adgang via en nøgle eller nøglebrik. I det ene tilfælde var der tale om et cykellyver fra en kælder i en etendom med blot ti lejligheder.

Karen Hultgaard medgiver, at forholdsvis mange har adgang til cykel-parkeringen hos hende. Men så bør forsikringselskabet skrive, at cyklen skal stå i et privat kælderrum for ikke at skulle læses fast, siger hun og peger på, at det ikke er ualmindeligt, at man i etagebyggen har fælles cykelparkering.

LB Forsikring:

Kærligt at få stjålet sin cykel

Den udvalgte dækning i Cykel Plus dækker cykelskader op til 60.000 kroner. Derfor indebærer forsikringen strengere låsekrav end den almindelige indboforsikring, som dækker op til 36.900 kroner, forklarer Lone Reuter Strömberg. Hun er chef for skade-jura i LB Forsikring.

"Vi har stor forståelse for, at det er enormt ærgerligt at få stjålet sin cykel, og som forsikringselskab har vi selvfølgelig et ansvar for at hjælpe vores medlem og udbetale erstatning i henhold til vilkårene.

Det har vi også gjort i denne konkrete sag, hvor medlemmet har fået opgjort erstatningen for cyklen til 36.900 kroner efter den almindelige cykeldækning. Derudover har hun fået dækket cykelpumpe, multi-tool, hjelm og handsker," siger Lone Reuter Strömberg i en skriftlig kommentar.

LB Forsikring gentager, at en forsvarligt aflåst bygning i praksis

betjener den bygning, som er aflåst, og hvor en adgangskode kreds af mennesker har adgang. Selskabet sætter dog ikke ord på, hvor mange det er.

"Vi er selvfølgelig kedde af, at vores medlem ikke mener, at vi lever op til vores ansvar som forsikringselskab, men vi må også konstatere, at vi har fået medhold i Ankenævnet for Forsikring. Som medlemsbetalt forsikringselskab har vi kun en interesse i at passe på vores medlemmer, da vi ikke skal skabe store overskud til andre. Vi har dog også et ansvar for at passe på forsikringsfællesskabets penge og derfor kan vi ikke udbetale erstatning, hvis vilkårene ikke er opfyldt," siger Lone Reuter Strömberg.

Hvor er den sunde fornuft?

Karen Hultgaard er så vred over, at LB Forsikring ikke har beskrevet betingelserne i Cykel Plus-forsikringen præcist, at hun med hjælp fra sin rejselåsforsikring har lagt sag an mod selskabet.

"I min sag burde LB Forsikring have sagt: 'Hov, vi kan godt se, at der kan være tvivl om, hvordan vores betingelser skal forstås, så vi udbetaler forsikringssummen, og derefter skærper vi formuleringerne i politen.' I stedet har det været ren jura: 'Her er reglerne, og dem opfylder du ikke!' Men hvor er den sunde fornuft?" spørger Karen Hultgaard.

Det er efter tyveriet blevet besluttet på et arbejdsrådsmøde i boligforeningen at sætte ti boliger op i gævet i cykelparkeringen, som man kan låne cykler til. ⁴⁶