

Information om afstemning og husleje

Renovering af vand- og afløbsrør m.m.

Kære beboer,

Tak for deltagelsen og de mange spørgsmål på informationsmødet den 19. oktober.

Med dette brev følger vi op på de spørgsmål og bemærkninger, der kom frem på mødet, og tydeliggør de væsentligste oplysninger om projektet, økonomien og den kommende afstemning.

På mødet blev der også opfordret til at orientere alle beboere om muligheden for urafstemning. Denne mulighed beskrives derfor i brevet. Der er endnu ikke truffet beslutning om urafstemning.

Brevet er til orientering og gennemgår afstemningsprocessen, de to huslejemodeller, mulighederne for økonomisk støtte og det videre forløb, hvis projektet henholdsvis godkendes eller afvises.

Brevet forklarer i rækkefølge:

1. hvad det ekstraordinære afdelingsmøde den 26. oktober skal tage stilling til,
2. hvad vedtægterne siger om urafstemning,
3. hvordan forløbet bliver efter mødet,
4. hvad de to betalingsmodeller betyder,
5. hvad huslejestigningen dækker,
6. muligheder for støtte fra Landsbyggefonden,
7. hvad der sker, hvis projektet ikke godkendes.

1. Det skal det ekstraordinære afdelingsmøde tage stilling til

På det ekstraordinære afdelingsmøde mandag den 26. oktober 2026 stemmer vi om projektet i to trin:

1. **Skal projektet gennemføres – ja eller nej?** Projektet omfatter udskiftning af vandrør, faldstammer og hovedledning for vand, opdatering af varmecentralen og lovliggørelse af el på lofterne.
2. **Hvis ja: Hvordan skal huslejestigningen indfases – model A eller model B?**

Ifølge AAB's forslag medfører projektet en samlet huslejestigning på op til 36,87 %. Fordi stigningen er over 15 %, gælder der en særlig regel om urafstemning.

2. Det siger vedtægterne om urafstemning

En urafstemning betyder, at alle afdelingens husstande får mulighed for at stemme om projektet efter mødet – også dem, der ikke deltager den 26. oktober.

Vedtægterne giver to veje til en urafstemning. Begge kan kun bruges på selve afdelingsmødet:

- **Krav fra deltagerne (§ 18, stk. 4):** Medfører et arbejde en huslejestigning på mere end 15 % af den gældende årsleje, skal godkendelsen ske ved urafstemning, hvis mindst 25 % af de stemmeberettigede deltagere på mødet kræver det. De 25 % regnes af de fremmødte – ikke af alle afdelingens husstande.
- **Beslutning fra mødet (§ 17, stk. 4):** Afdelingsmødet kan ved almindeligt flertal beslutte, at den endelige afgørelse skal træffes ved urafstemning.

Sker ingen af delene, afgøres projektet ved almindeligt stemmeflertal blandt de fremmødte. Det er projektets samlede huslejestigning, der tæller – også hvis model B fordeler stigningen over syv år.

3. Sådan bliver forløbet efter mødet

Uden urafstemning er afstemningen på mødet afdelingens endelige beslutning.

Med urafstemning er et ja på mødet ikke den endelige godkendelse. Projektet afventer resultatet af urafstemningen:

1. **På mødet:** Dirigenten registrerer kravet eller beslutningen. Det præcise spørgsmål – herunder hvordan valget mellem model A og B indgår – fastlægges og føres til referat.
2. **Efter mødet:** AAB og afdelingsbestyrelsen tilrettelægger afstemningen og fastsætter frist og fremgangsmåde.
3. **Afstemningsmateriale:** Alle husstande modtager et klart ja/nej-spørgsmål med projektbeskrivelse, økonomi og huslejekonsekvens, og en vejledning om, hvordan og hvornår man stemmer – fx med stemmesedler, der afleveres et angivet sted.

4. **Afstemning:** Hver husstand har to stemmer uanset størrelse, og de behøver ikke være ens. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.
5. **Resultat:** Stemmerne tælles op, og resultatet meddeles alle beboere.

Godkendes projektet, fortsætter planlægningen med projektering, udbud, valg af entreprenør og de nødvendige godkendelser. Ifølge den foreløbige tidsplan i projektmaterialet sker forberedelsen i 2027–2029 og udførelsen i 2029–2031. Tidsplanen kan ændre sig.

4. Betalingsmodel A og model B

Begge modeller fører til den samme projektbetingede huslejestigning. Forskellen er, hvornår og hvor hurtigt den træder i kraft.

	Model A – på én gang	Model B – trappemodel
Hvornår stiger huslejen	Hele stigningen, når projektet er afsluttet – efter den foreløbige tidsplan tidligst i 2031.	Gradvist over syv år fra 2027 til 2033. Første trin er ifølge materialet 5 % i 2027.
Fordele	Husstanden har tid til at forberede økonomien. Man betaler først, når arbejdet er udført.	Stigningen kommer i mindre trin frem for ét stort hop.
Ulemper	Hele stigningen rammer på én gang.	Man betaler, før renoveringen er færdig. Flytter man inden, har man betalt uden at få glæde af resultatet.

For begge modeller gælder:

- Der er tale om en forhøjelse af den løbende husleje – ikke en engangsbetaling eller en opsparing, der udbetales ved fraflytning.
- Stigningen er varig. De syv år i model B er indfasningsperioden; stigningen bortfalder ikke bagefter.
- Den endelige stigning afhænger af projektets faktiske økonomi og finansiering og varsles efter de gældende regler.

5. De 36,87 % dækker kun projektet

Den beregnede stigning vedrører alene det beskrevne projekt. Den dækker ikke stigninger i afdelingens almindelige driftsudgifter eller opsparing til andre arbejder i drifts- og vedligeholdelsesplanen (DV-planen).

Der kan derfor komme andre huslejestigninger ved siden af projektets – uanset om der stemmes ja eller nej, og uanset hvilken model der vælges. Omfanget afhænger af de kommende budgetter og vedligeholdelsesbehov.

6. Muligheder for støtte fra Landsbyggefonden

På informationsmødet blev der spurgt til muligheden for økonomisk støtte. Vi har derfor fået følgende afklaring fra AAB's administration.

Der skal skelnes mellem støtte fra AAB's trækingsret i **Landsbyggefonden og Landsbyggefondens renoveringsstøtte**.

Trækingsretten er en fælles støtteordning, hvor midler tildeles efter ansøgning og fastsatte kriterier. Indbetalinger giver ikke den enkelte afdeling automatisk ret til at få penge udbetalt. AAB prioriterer blandt andet boligforbedringer, tilgængelighed, tryghed og fællesfaciliteter.

I særlige tilfælde kan organisationsbestyrelsen også vurdere støtte til afdelinger i økonomiske vanskeligheder med ekstraordinære vedligeholdelsesbehov. AAB's administration har imidlertid oplyst, at afdeling 101 ikke vurderes at opfylde betingelserne. Administrationen har bekræftet vurderingen med både økonomichefen og byggechefen og oplyser, at det aktuelle rørprojekt betragtes som almindelig vedligeholdelse, der ikke støttes efter AAB's gældende politik.

Landsbyggefondens renoveringsstøtte omfatter fire hovedområder:

- opretning af byggeskader,
- tilgængelighed,
- ombygning af boliger
- og fællesarealer.

Ordningen støtter arbejder, der ligger ud over almindelig vedligeholdelse og modernisering. Ifølge AAB's vurdering falder udskiftningen af afdelingens nedslidte faldstammer og brugsvandsrør ikke inden for disse støtteområder. Der er derfor på det foreliggende grundlag ikke udsigt til støtte fra de to ordninger til det fremlagte projekt.

Læs mere om støtemulighederne

På Landsbyggefondens hjemmeside kan du læse om renoveringsstøtte og de typer arbejder, der kan opnå støtte:

[Landsbyggefondens renoveringsstøtte](#)

AAB's kriterier for tildeling af støtte fra trækingsretten kan læses her:

[AAB's politik for støtte fra trækingsretten i Landsbyggefonden](#)

7. Hvis projektet ikke godkendes

Som oplyst på informationsmødet vil AAB's projektleder ved et nej undersøge, om projektet og budgettet kan tilpasses. Det er endnu ikke afklaret, hvilke ændringer der er mulige, eller om de vil give en besparelse.

Et nej fjerner ikke behovet for vedligeholdelse. Efter vedtægternes § 12 har AAB's organisationsbestyrelse ansvaret for vedligeholdelsen af afdelingens bygninger. Hvad det konkret betyder for afdelingen ved et nej, er et spørgsmål til AAB.

Udskydes renoveringen, kan arbejdet blive dyrere på grund af prisudvikling og yderligere slid. Hvor meget kan ikke fastslås på forhånd.

Mød op den 26. oktober

Projektet får betydning for alles husleje. Vi opfordrer derfor alle husstande til at læse projektmaterialet og deltage i mødet. Det er kun de fremmødte, der kan stemme på mødet.

Ekstraordinært afdelingsmøde	
Dato	Mandag den 26. oktober 2026
Tidspunkt	Klokken 19.00
Sted	Vaskeriet Kornvænget 64, 2750 Ballerup

Bemærk: Vaskeriet vil være lukket mandag den 26/10 fra klokken 13.00 – og indtil mødet er slut.

Reglerne fremgår af AAB's vedtægter §§ 17 og 18, som kan læses [her](#).

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen 101

