



Indkaldelse til ekstraordinært afdelingsmøde i Bispeparken

Tirsdag den 5. maj 2026

Mad fra kl. 17:00 - mødestart kl. 18:00

I Bispeparkens Beboerhus Bispeparken 17B

Der er børnepasning i Ungdomsklubben

Kære medbeboer

Mød op og vær med til at træffe de vigtige beslutninger om udviklingen af vores boligafdeling og tag del i den fælles debat.

Husk at tage dit sundhedskort med til afdelingsmødet.

Vi glæder os til at se dig!

Med venlig hilsen
Bispeparkens Bestyrelse (Afdelingsbestyrelse for fsb afd. 1-22)

Se dagsorden på næste side

1 / 15



Kære medbeboer

Bispeparkens Bestyrelse indkalder til ekstraordinært afdelingsmøde med nedenstående dagsorden. Der vil være mulighed for at spise sammen fra kl. 17 i Beboerhuset Bispeparken 17B.

Dagsorden for ekstraordinært afdelingsmøde tirsdag 5. maj 2026 kl. 18

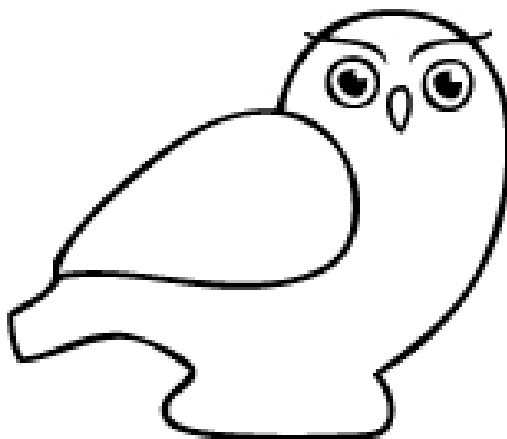
- 1 Valg af dirigent
- 2 Valg af referent
- 3 Valg af stemmeudvalg

- 4 Godkendelse af forretningsorden for mødet

- 5 Orientering om Bispeparkens Grønne Regnskab 2025
Se bilag 1 – Bispeparkens Grønne Regnskab 2025

- 6 Behandling af forslag:
 - A. Forslag om tidsplan for Helhedsplan
 - B. Forslag om kommunikation om Helhedsplan
 - C. Forslag om at budgetark og finansieringsskitse skal indgå i forslaget til Helhedsplan
 - D. Forslag om øvre grænse for Helhedsplanens effekt på huslejen
 - E. Forslag om beslutninger og referater i Bispeparken
 - F. Forslag om gensidig udlejning

Husk at tage dit sundhedskort med til afdelingsmødet som dokumentation for, at du er fyldt 18 år og bor i boligafdelingen Bispeparken.



Rammer for beboerdemokratiet i Bispeparken

De overordnede rammer for beboerdemokratiet i fsb er fastlagt i fsb's vedtægter. Dem kan du finde på hjemmesiden fsb.dk/vedtaegter

Rammerne for, hvordan beboerdemokratiet skal fungere i vores boligafdeling, er besluttet på et tidligere afdelingsmøde. Beslutningerne gælder, indtil afdelingsmødet ændrer dem.

I vores boligafdeling har vi besluttet følgende

Antal ordinære afdelingsmøder

Vi holder 1 obligatorisk afdelingsmøde om året, hvor vi skal behandle boligafdelingens driftsbudget. Driftsregnskabet for boligafdelingen godkendes af afdelingsbestyrelsen på boligafdelingens vegne.

Antal medlemmer af afdelingsbestyrelsen

Der skal være et ulige antal medlemmer i afdelingsbestyrelsen, dog mindst 3. Der er i dag 11 medlemmer i afdelingsbestyrelsen.

Fordeling af poster i afdelingsbestyrelsen

Afdelingsbestyrelsen beslutter, hvem der skal være forperson (formand) og fordeler de øvrige poster imellem sig.

Valg til repræsentantskabet

Afdelingsbestyrelsen vælger repræsentanter til fsb's repræsentantskab. Afdelingen har 9 pladser i repræsentantskabet.

Beboergrupper

Der er oprettet følgende beboergrupper i afdelingen:

- Aktivitetsudvalg
- Cykeludvalg
- Hjemmesideudvalg
- Udvalg omkring hundehold
- Workshopudvalg

Se hvilke valgmuligheder, der er i forhold til rammer for beboerdemokratiet på fsb.dk/afdelingsmode

Forslag til forretningsordenen for afdelingsmødet

På alle afdelingsmøder skal der vedtages en forretningsorden for mødet. Forretningsordenen beskriver, hvordan afdelingsmødet skal afholdes.

Afdelingsmødets ledelse m.m.

- 1 Afdelingsmødet vælger en dirigent**, der leder mødet og sikrer, at det afholdes efter fsb's vedtægter, boligafdelingens rammer for beboerdemokratiet, dagsordenen samt den vedtagne forretningsorden. Forpersonen (formanden) for afdelingsbestyrelsen sørger for, at afdelingsmødet vælger en dirigent
- 2 Ved mødets start konstaterer dirigenten** mødets lovlighed, og om der er ændringsforslag til forretningsordenen. Der kan ikke stemmes om ændringer til forretningsordenen senere på mødet
- 3 Afdelingsmødet vælger en referent**, som skriver et beslutningsreferat fra mødet. Referatet skal tydeligt beskrive de beslutninger, der er taget samt resultater af afstemninger. Referatet godkendes efter mødet af dirigenten og forperson (formand) for afdelingsbestyrelsen. Senest 4 uger efter mødet skal referatet være tilgængeligt for beboerne i boligafdelingen
- 4 Afdelingsmødet vælger et stemmeudvalg** til at hjælpe dirigenten ved afstemninger på mødet

Behandling af forslag

- 5 Kun forslag, der er modtaget rettidigt** og omdelt til alle husstande senest 1 uge før mødet, kan behandles på mødet. Ændringsforslag skal afleveres skriftligt til dirigenten og indgår i debatten om forslaget
- 6 På mødet kan der stilles ændringsforslag til et forslag.** Hvis der er stillet et ændringsforslag, er udgangspunktet for afstemningen, at man først stemmer om ændringsforslaget til det oprindelige forslag. Er der flere ændringsforslag, stemmes der først om det mest vidtgående forslag, uanset om det er et ændringsforslag eller det oprindelige forslag. Hvis det vedtages, medfører det normalt, at de andre forslag falder bort. Det kan dog være situationer, hvor man må fortsætte afstemningsrækkefølgen, indtil man har stemt om alle ændringsforslag og (eventuelt) til slut det oprindelige forslag.
Vurderingen af hvad der er det mest "vidtgående" og fastlæggelsen af afstemningsrækkefølgen foretages suverænt af dirigenten.
- 7 Under mødet kan der stilles forslag om, at dirigenten fratræder.** Forpersonen (formanden) for afdelingsbestyrelsen leder afstemningen samt eventuelt valg af ny dirigent

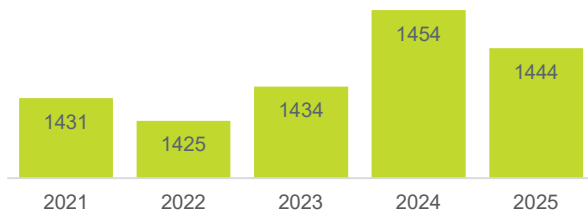
Afstemninger

- 8 Afdelingsmødet træffer beslutning ved almindeligt flertal** blandt de stemmeberettigede. Det skal oplyses hvor mange husstande, der er repræsenteret på afdelingsmødet. Stemmeafgivning sker almindeligvis ved håndsoprækning, men dirigenten kan bestemme, om et spørgsmål skal afgøres ved skriftlig afstemning. Afdelingsmødet kan også tage beslutning om skriftlig afstemning og sende et forslag til urafstemning
- 9 Dirigenten sikrer**, at proceduren for afstemning er præciseret, blandt andet hvordan stemmesedler skal udfyldes. Alle myndige personer med fast bopæl i boligafdelingen har stemmeret. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt
- 10 Ved afstemning om forslag** har hver husstand 2 stemmer uanset husstandens størrelse
- 11 Afdelingsmødet kan beslutte at uddelegere** afdelingsbestyrelsens og afdelingsmødets kompetence til en eller flere beboergrupper. Hvis kompetence uddelegeres, skal afdelingsmødet beslutte område, periode og eventuel økonomisk ramme

Fakta om afdelingen

familieboliger	Opført 1941
Antal boliger	786
Opvarmet areal, m ²	53.500

Antal beboere i afdelingen



Årets forbrug i afdelingen

El	kWh	333.734
Restaffald	liter	6.059.040
Vand	m ³	52.487
Varme	kWh	6.602.815
Afkøling	°C	32

Afdelingens nøgletal			gennemsnit for fsb's familieboliger	
Restaffald	liter/person/uge	81	67	
El	kWh / m ²	7	13	
Vand	liter/person/dag	100	121	
Varme	kWh / m ²	123	140	
Afkøling	°C	32	30	
Beboere	per lejemål	1,84	2	

Afdelingens energimærke : C

Et energimærke er en vurdering af en bygnings energimæssige tilstand og indeholder en oversigt over forslag til energiforbedringer i afdelingen, udarbejdet af et rådgivende ingeniørfirma.

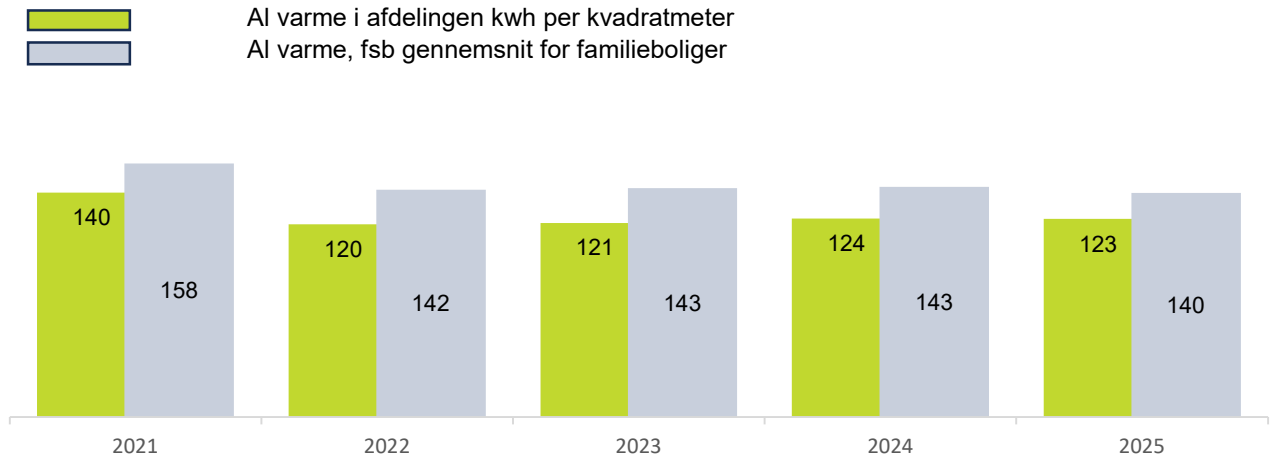
Energimærket kan give inspiration til tiltag, der kan nedsætte energiforbruget.

Læs mere om afdelingens energimærke på fsb's hjemmeside:
<https://www.fsb.dk/beboervalgt/energiforbrug-i-boligafdelingen/energimaerker/>

Varmeforbrug

Her kan I se afdelingens varmeforbrug. Varmeforbruget er graddagskorrigeret. Det vil sige, at der er taget højde for, om året har været koldere eller varmere end normalt. Sådan kan man sammenligne varmeforbruget fra år til år. I varmeforbruget indgår opvarmning af varmt vand, sat til 30%.

Varmeforbrug målt i kWh/m²



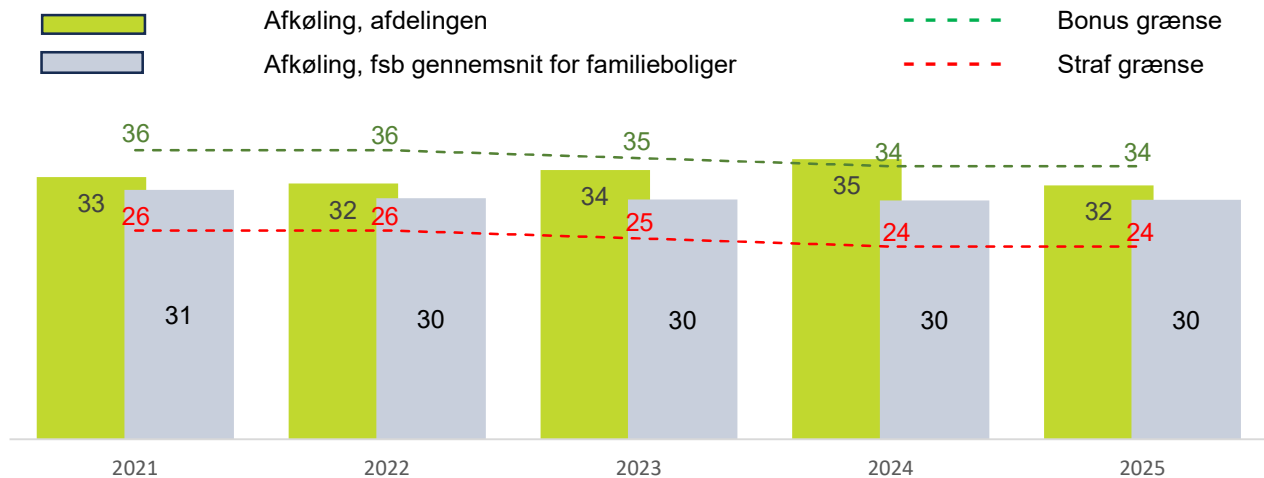
Kommentar

Der var et stort fald i varmeforbruget fra 2021 til 2022. Derefter er det rimeligt stabilt

Afkøling

Her kan I se, hvor godt afdelingen afkøler sit fjernvarmevand. Afkøling er den temperaturforskel, der er mellem det varme vand, der kommer ind i bygningen fra fjernvarmeværket (fremløbstemperaturen), og det afkølede vand, der sendes tilbage til fjernvarmeværket (returtemperaturen). Jo mere fjernvarmevandet bliver kølet ned, desto bedre udnytter afdelingens varmeanlæg varmen. Hvis afkølingen af fjernvarmevandet er for lav (under 24 grader i 2025), opkræver HOFOR en strafudgift. Hvis afkølingen er høj (over 34 grader i 2025), tildeles en bonus – det vil sige en belønning for god udnyttelse af varmen.

Afkøling af fjernvarmevand målt i grader (°C)



Kommentar

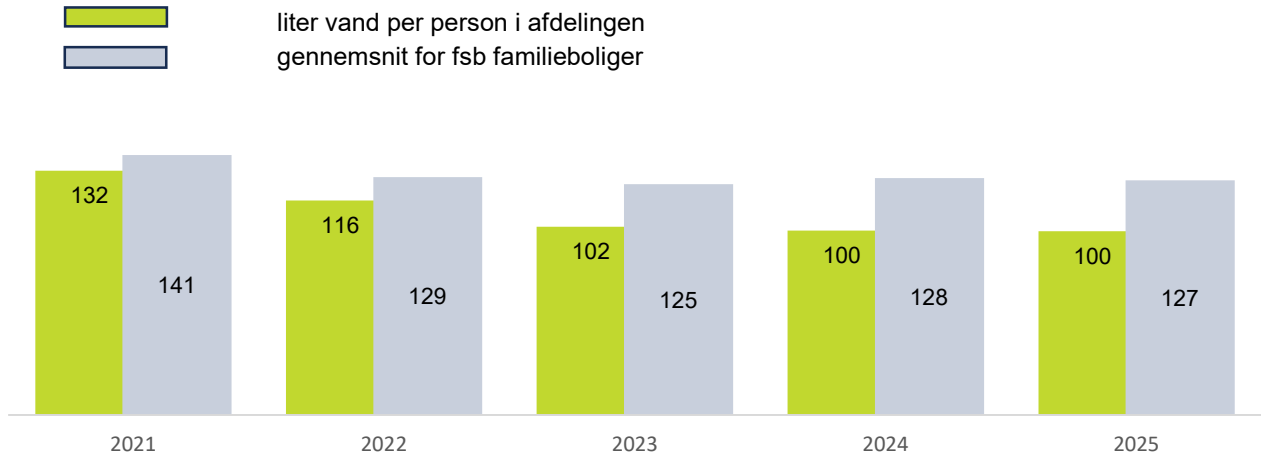
Afdelingen har flere varmecentraler, og grafen viser derfor et gennemsnit af afkølingen i disse. For at se om man har fået straf eller bonus, for den enkelte varmecentral henvises til et ark, der er udleveret til alle driftschefer.

Vand

Her kan I se afdelingens samlede vandforbrug (inklusive forbrug af varmt vand)

Vandforbrug målt i liter per person per døgn

sammenlignet med gennemsnittet for fsb familieboliger uden individuelle vandmålere



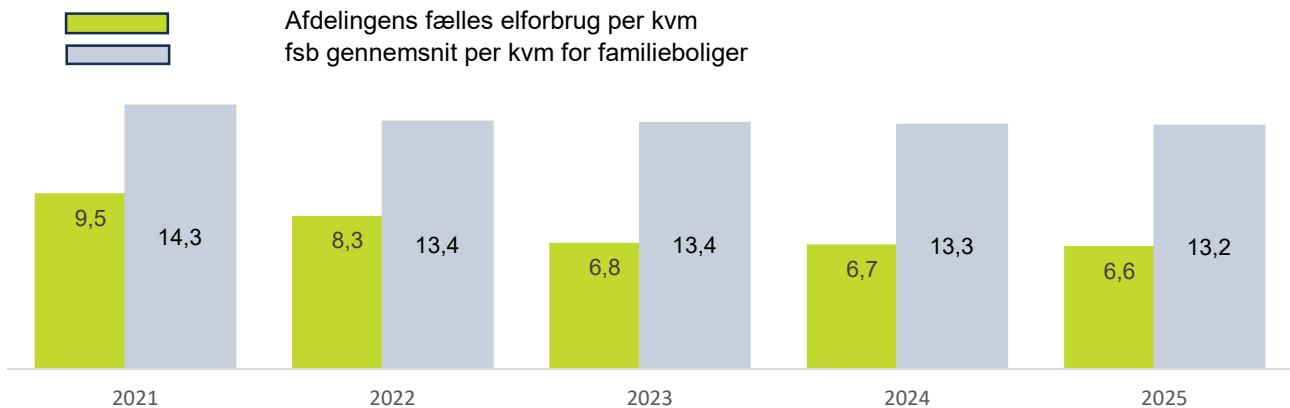
Kommentar

Vandforbruget blev reduceret væsentligt fra 2021 til 2023. Siden har forbruget været på samme niveau.

Fælles el

Her kan I se afdelingens fælles elforbrug. Det er forbrug på fællesarealer, f.eks. i vaskerier, på trappeopgange, til belysning på udearealer, pumperne i varmecentralen, fælles udsug samt ventilationsanlæg.

Fælles elforbrug målt i kWh per m² per år



Kommentar

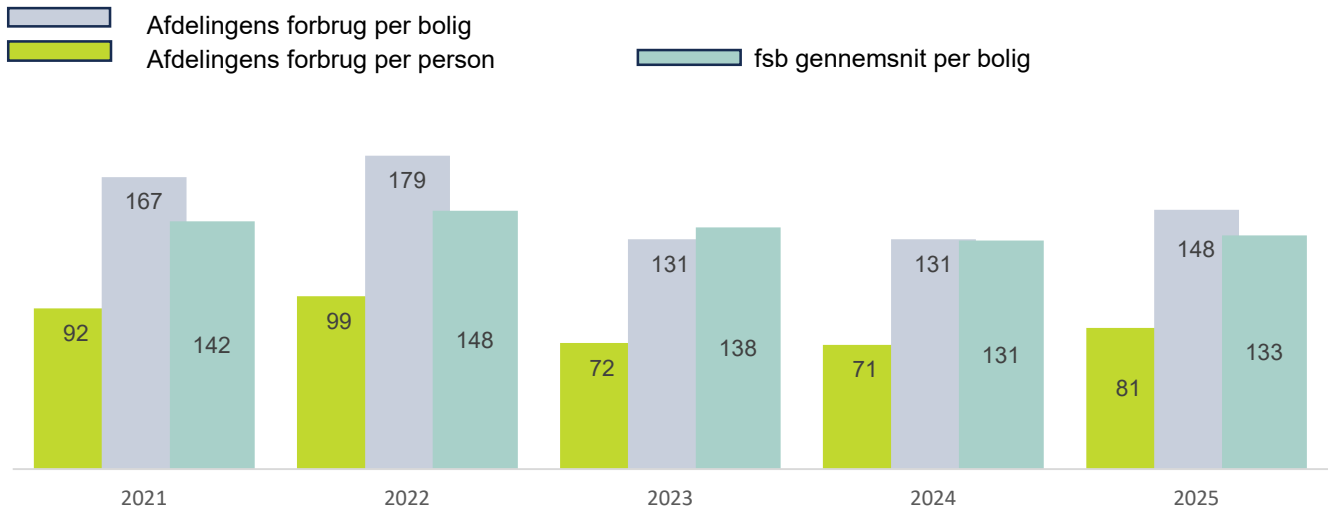
Forbruget i 2025 er på samme niveau som i 2024, men det er reduceret med 30% i forhold til 2021.

Affald

Her kan I se, hvor mange liter restaffald afdelingen har både per bolig og per person. Mængden er beregnet ud fra antallet af beholdere til restaffald, ikke ud fra hvor fulde de er eller hvor meget de vejer. Affaldsgebyret er sammensat af en fast pris for alt sorteret affald og en variabel pris for restaffald. Prisen på restaffald stiger i 2026 med 10 procent, mens prisen på det sorterede affald falder. Derfor er der nu endnu bedre økonomi i at reducere mængden af restaffald.

Restaffald opgjort i liter per uge (både per person og per bolig)

sammenlignet med gennemsnittet for fsb familieboliger



Kommentar

Det kan være en god idé at følge med i, hvor fyldte de nedgravede beholdere er op til tømning. Det kan være, at volumen kan justeres.

Forslag til ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 01-22 Bispeparken den 5. maj 2026

Forslag om

Tidsplan med minimumsfrister for Helhedsplanforslag

Afstemning

Forslag til tidsplan inkluderet minimumsantal og art af afdelingsmøder og beboermøder og minimumsperiode imellem disse:

1. 05/05 2026 Afdelingsmøde med forslag om tidsplan (dette forslag)

Udefineret forberedelsestid (afhængig af hvornår alle informationer er tilgængelige)

2. Det endelige udkast til forslag fra Bispeparkens Bestyrelse vedtages af Bispeparkens Bestyrelse og udsendes

Forberedelsestid imellem: Minimum to uger.

3. Beboermøde om forslagens indhold (økonomi, renovering, forbedring, modernisering og energi, herunder mulighed for solceller og/eller bimåler-afregning)

Forberedelsestid imellem: Minimum to uger.

4. Beboermøde om køkkener (fremvisning et par dage forinden), begrundelser for nedlukning af gas, demonstration af induktionskogeplader i salen i Beboerhuset.

Forberedelsestid imellem: Minimum to uger.

5. Beboermøde om praktik i forhold til renoveringen (genhusning, mv.)

Forberedelsestid imellem: Minimum to uger.

6. Beboermøde om valgmuligheder, ændringsforslag

Forberedelsestid imellem: Minimum to uger.

7. Beboermøde om udearealer og fælles faciliteter

Forberedelsestid imellem: Minimum to uger.

8. Beboermøde om hvad vi er kommet frem til

Forberedelsestid imellem: Minimum fire uger.

9. Afdelingsmøde om forslaget og ændringsforslag – som vedtager anbefaling til det besluttende afdelingsmøde

Forberedelsestid imellem: Minimum to uger.

10. Beboermøde om det forslag, som afdelingsmødet har anbefalet og evt. indbyggede valgmuligheder

Forberedelsestid imellem: Minimum fire uger.

11. Afdelingsmøde med forventet endelig afstemning om det forslag til Bispeparkens Helhedsplan, som det foregående afdelingsmøde har vedtaget at anbefale

Begrundelse

Dette mener Bispeparkens Bestyrelse er en realistisk tidsplan i forhold til, at alle vi beboere kan blive velforberedte og opdage eventuelle fejl og mangler, inden den forventede endelige afstemning. Projektet har indtil videre været i forberedelsesfase i ca. 15 år, hvorfor det også er vigtigt at vi beboere kan få nødvendig tid til at sætte os ind i projektet, og dermed træffe velovervejede beslutninger.

Økonomi

Medfører ingen huslejekonsekvens. Bispeparkens aktivitetsudvalg er ansøgt om midler til disse møder, fra en allerede eksisterende pulje bevilget på afdelingsmødet.

Forslagsstiller

Bispeparkens Bestyrelse

Dato

15/4 - 2026

Forslag til ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 01-22 Bispeparken den 5. maj 2026

Forslag om

Kommunikation om Helhedsplanen til alle beboere

Afstemning

- Bispeparkens bestyrelse udarbejder (med input og eventuelt oplæg fra rådgivere, byggeledelse og fsb's administration) alle kommunikationsmaterialerne, og sørger for trykning. Bispeparkens ejendomskontor sørger for uddeling/ophæng.
- Varslingsbreve udarbejdes af fsb's administration, men al tekst skal godkendes på forhånd af Bispeparkens Bestyrelse.

Begrundelse

At repræsentativt sikre alle Bispeparkens beboeres indflydelse, både før og efter en eventuel vedtagelse af en eventuelt kommende helhedsplan. Dette forslag vil også være med til at sikre klarhed, gennemsigtighed og troværdighed i kommunikationen til alle os beboere i Bispeparken.

Økonomi

Finansieres af den eventuelt kommende helhedsplan for Bispeparken.

Fakta

Dette er en tillægsvedtagelse til "Løbende godkendelse af kommunikation om Helhedsplanen til alle beboere" vedtaget på afdelingsmødet d. 16. september 2025.

Forslagsstiller

Bispeparkens Bestyrelse

Dato

15/4 - 2026

Forslag til ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 01-22 Bispeparken den 5. maj 2026

Forslag om

Budgetark og finansieringsskitse, skal også indgå i forslaget til Helhedsplanen.

Afstemning

Det budgetark (det vi vil bruge penge på) og den finansieringsskitse (den måde vi finder pengene på) som der arbejdes med i Helhedsplan, skal indgå i det forslag vi stemmer om, når vi stemmer om forslaget til Helhedsplan.

Begrundelse

Vi skal have relevant materiale benyttet under forberedelserne for Helhedsplanen, med i beslutningsgrundlaget for Helhedsplanen.

Økonomi

Ingen.

Forslagsstiller

Bispeparkens Bestyrelse

Dato

15/4 - 2026

Forslag til ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 01-22 Bispeparken den 5. maj 2026

Forslag om

Øvre grænse for Helhedsplanens effekt på huslejen

Afstemning

Bispeparkens Bestyrelse pålægges at foreslå et forslag om Bispeparkens Helhedsplan, som kan finansieres med en huslejestigning på 2,3 % fra 2027, og 2,3 % fra 2028.

Begrundelse

Det er altid muligt både som beboer og bestyrelse at stille ændringsforslag til forslaget om Helhedsplanen, som betyder en større huslejestigning. Dette forslag sikrer, at der bliver stillet et Helhedsplansforslag, som har en huslejestigning, som højst er de to gange 2,3 %.

Dette forslag vedrører ikke resten af det almindelige driftsbudget, som vi beboere stemmer om hvert år.

Som beboere i Bispeparken betaler vi allerede en husleje, der er 19,4 % højere end gennemsnittet i fsb.

Husleje i 2026 i Bispeparken:	1.272 kr./m ² /år.
Husleje i 2026 i gennemsnit i fsb:	1.065 kr./m ² /år.

Som vi har sagt i flere år, så betaler vi allerede til helhedsplanen over vores nuværende husleje. Derfor vil det ikke være rimeligt eller fornuftigt at lægge en kæmpe huslejestigning oveni.

Udover de penge, som vi allerede sparer op og fortsætter med at betale i de kommende år, så har Landsbyggefonden bevilget husleje- og ydelsesstøtte og der er også andre tilskudsmuligheder.

Det er også et samfundsmæssigt ansvar omkring betalbare almene boliger, som vi har for, at vores husleje ikke stiger for meget og kommer op på et meget højt niveau, fordi det også påvirker gennemsnittet og dermed kan være med til at trække huslejen op andre steder.

Som individuel beboer kan det ikke nødvendigvis betale sig at flytte afdeling, for at finde en billigere bolig, da der tit ændres i huslejer, også i andre afdelinger. Som Bispeparken er det dog en god idé, at vi ikke får for høj husleje sammenlignet med andre afdelinger, for at vi fortsat kan være et attraktivt sted at bo.

Forslagsstiller

Bispeparkens Bestyrelse **Dato** 15/4 - 2026

Forslag til ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 01-22 Bispeparken den 5. maj 2026

Forslag om

Beslutninger og referater i Bispeparkens Bestyrelse

Afstemning

Del 1: På alle møder hvor rådgivere, fsb administration eller Landsbyggefonden deltager, træffer hverken bestyrelsen eller udvalg nedsat i Bispeparken beslutninger. Interne diskussioner i bestyrelsen og udvalg i Bispeparken, samt afgørelser om bl.a. Helhedsplanen, tages efterfølgende af bestyrelsen på et bestyrelsesmøde, idet udvalgene principielt refererer og indstiller til bestyrelsen.

Del 2: I referaterne må beboervalgte og andre beboeres navne kun optræde som tilstedeværende i formalia og ikke i teksten under konkrete punkter. I stedet kan blot stå at et emne blev rejst af en deltager. Med undtagelse af afdelingsmøder (kun forslagsstillere og valgte personer), konstituerende bestyrelsesmøder, og andre møder hvor fuldt navn er påkrævet til efterfølgende brug af pågældende referat.

Begrundelse

Del 1: Beslutninger skal ikke hastes igennem med oplysninger modtaget kort tid forinden, eller på selve mødet. Der skal være ro til at tænke sig om, og det får vi bedst ved at træffe dem uden udefrakommende deltagere.

Del 2: Det har vist sig praktisk bl.a. i forhold til GDPR at sætte disse begrænsninger for brug af navne i referater og lignende.

Økonomi

Ingen.

Forslagsstiller

Bispeparkens Bestyrelse

Dato

15/4 - 2026

Forslag til ekstraordinært afdelingsmøde i afd. 01-22 Bispeparken den 5. maj 2026

Forslag om

Udvidelse af tidsfrist for gensidig udlejning af fælles faciliteter

Afstemning

Nuværende retningslinjer vedtaget på Bispeparkens ekstraordinære afdelingsmøde 16. maj 2023:

”Der skal kunne ske udlejning af Bispeparkens Beboerhus og Bispeparkens Gæsteværelse til beboere i andre afdelinger, der giver beboere fra Bispeparken tilsvarende muligheder. Reservation fra beboere i de andre afdelinger kan dog tidligst ske 3 uger før ønsket dato. Som beboer i Bispeparken vil man stadig kunne leje vores faciliteter på samme måde som i dag. Gældende fra: At den enkelte anden boligafdeling, der har en aftale med Bispeparken om at dele hinandens fællesfaciliteter, åbner op for at Bispeparkens beboere kan leje fællesfaciliteter i den pågældende boligafdeling på tilsvarende vilkår.”

Det foreslås at ovenstående tekst ændres til:

*”Der skal kunne ske udlejning af Bispeparkens Beboerhus og Bispeparkens Gæstebolig til beboere i andre afdelinger, der giver beboere fra Bispeparken tilsvarende muligheder. Reservation fra beboere i de andre afdelinger kan dog tidligst ske **3 måneder** før ønsket dato. Som beboer i Bispeparken vil man stadig kunne leje vores faciliteter på samme måde som i dag. Gældende fra: At den enkelte anden boligafdeling, der har en aftale med Bispeparken om at dele hinandens fællesfaciliteter, åbner op for at Bispeparkens beboere kan leje fællesfaciliteter i den pågældende boligafdeling på tilsvarende vilkår. **Vores samarbejdende afdelinger vil få samme frist, som de selv vedtager i forhold til beboere i Bispeparken, dog tidligst 3 måneder før ønsket dato.”***

Begrundelse

En frist på max tre uger før, giver ikke reelt tid nok til at leje lokalerne, og samtidig invitere i god tid. Derfor udvides den til 3 måneder, betinget af at de/den samarbejdende afdelinger vedtager en tilsvarende forlængelse. Dette gøres på baggrund af henvendelser fra vores samarbejdsafdelinger og egne beboere. Dette vil også komme os der er beboere i Bispeparken til gavn, når vi lejer faciliteter hos vores samarbejdende afdelinger.

Økonomi

Ingen huslejekonsekvens.

Forslagsstiller

Bispeparkens Bestyrelse **Dato** 20/4-2026