



Forslagsmappe



Ordinært afdelingsmøde
28 Rundhøj
8. maj 2026

Forslag 1

1. Større projekter

Der stilles forslag om, at vi får nye vinduer.

Begrundelse: Vinduerne er utætte

Bemærkning fra AAB

Vinduerne står foran udskiftning i 2029 i henhold til drifts- og vedligeholdelsesplanen for afdeling 28, Rundhøj. Der er afsat midler til det.

Der er ikke væsentlige udgifter til vedligeholdelse af vinduer, og ifølge driften er vinduerne i fornuftig stand.

Vinduer kan skiftes før tid, hvis forslaget besluttet. Økonomiafdelingen kan beregne den økonomiske konsekvens af fremrykningen. Hvis det bliver fremykket vil det medføre en lavere renteindtægt på 85.000 kr., som derfor vil give en huslejestigning på 1,0 %.

Forslaget kan afholdes over driftsbudgettet, men kræver huslejeændring. Huslejestigningen svarer samlet til 1,0% eller i gennemsnit 62 kr. om måneden.

Eksempler på ændring i månedlig husleje:

Boligtype	Nuværende husleje	Huslejeændring	Ny husleje
2-rums bolig (73.3 m ²)	5.450 kr.	53 kr.	5.503 kr.
3-rums bolig (85.7 m ²)	6.195 kr.	60 kr.	6.255 kr.
4-rums bolig (108.5 m ²)	7.473 kr.	73 kr.	7.546 kr.
5-rums bolig (106.0 m ²)	7.329 kr.	71 kr.	7.400 kr.

Forslag 2

2. Drift

Bestyrelsen foreslår at der på petanque banen bliver udskiftet sand og at petanque banen samtidig bliver forkortet med 1,5 m i hver ende.

Finansieres hvis det er muligt af afdelingens overskud fra 2025.så vi kan få det ordnet i år

Begrundelse: Det sand der i på banen nu er en rød sandart der farver både tøj og andet rødt og er meget pulver agtigt , det egner sig ikke til en petanque bane

Bemærkning fra AAB

Hvis forslaget vedtages, vil det betyde, at sandet på petanquebanen udskiftes, og at banen forkortes i begge ender. Arbejdet vil kræve håndværksmæssig bistand og medføre udgifter. Udgiften kan dækkes af afdelingens budget for 2026. Der er ingen juridiske hindringer for gennemførelse, og afdelingsmødet har kompetence til at træffe beslutning om ændringer på fællesarealer.

Forslag 3

2. Drift

Bestyrelsen foreslår at renovere dart lokalet med nyt lydisolerende loft og maling af af lokalerne , der er frivillige til malearbejdet. Bestyrelsen foreslår at projektet finansieres af overskud fra tidligere år

Begrundelse: der er i øjeblikket pap æggebakker monteret som lofts lydisolering

Bemærkning fra AAB

Forslaget indebærer en renovering af et fælleslokale med lydisolerende loft og maling. Det vil forbedre akustikken og udseendet i lokalet. Udgiften kan dækkes af afdelingens driftsbudget i 2026. Frivillig arbejdskraft til malerarbejdet kan mindske omkostningerne, men det er vigtigt, at arbejdet udføres forsvarligt og efter gældende regler. Der er ingen juridiske hindringer for, at afdelingsmødet kan beslutte denne type renovering og finansiering.

Forslag 4

5. Ordensreglement

Der stilles forslag om, at der i afdelingen må holdes husdyr i form af enten én lille hund, eller én indekat, pr. lejemål.

Husdyret skal være øremærket eller chippet.

Katte skal være neutraliseret.

Husdyret skal føres i snor på afdelingens område, og må ikke luftes på afdelingens område.

Hunde forbudt ifølge hundeloven, må ikke være i afdelingen.

Husdyr må ikke være til gene for de øvrige beboere i afdelingen, for eksempel ved at gø eller mjave i væsentligt omfang.

Husdyret skal registreres ved servicecentret

Bemærkning fra AAB

Forslaget er af sekretariatet afstemt med forslagsstilleren og kan således fremsættes.

Forslag 5

5. Ordensreglement

Forslag om indførelse af røgfri lejekontrakter for nye lejere:

Det foreslås, at der ved indgåelse af nye lejekontrakter i afdeling 28 indføres røgfri lejemål.

Røgfri lejemål indebærer, at rygning (fx cigaretter, piber, e-cigaretter, vandpiber m.m.) ikke er tilladt i boligen, herunder alle indendørs rum samt på tilhørende altaner.

Ordningen gælder alene for nye fremtidige lejekontrakter og har således ikke tilbagevirkende kraft for nuværende beboere.

Begrundelse: Begrundelse:

Formålet med forslaget er at forbedre sundhed og trivsel i afdelingen samt reducere gener fra røg.

Sundhed: Røgfri boliger vil bidrage til at mindske passiv rygning, som kan have sundhedsskadelige konsekvenser for naboer – særligt børn og personer med luftvejssygdomme.

Mindre røggener: Røg kan bl.a. sprede sig mellem boliger gennem ventilationssystemer samt fra altaner og åbne vinduer. Røgfri lejemål vil gradvist reducere disse gener.

Gradvis og hensynsfuld indfasning: Da ordningen kun gælder for nye lejekontrakter, sker overgangen løbende uden at gribe ind i nuværende beboeres rettigheder.

Økonomi og vedligeholdelse: Røgfri boliger kan medføre mindre slid ved fraflytning, herunder reduceret behov for maling, rengøring og udbedring af lugtgener. Dette kan potentielt mindske udgifter i afdelingens vedligeholdelsesordning (B-ordning) over tid.

Afslutning:

Forslaget skal ses som et langsigtet initiativ, der gradvist vil skabe en sundere og mere attraktiv boligafdeling til gavn for både nuværende og kommende beboere. Det ønskes indført så hurtigt som muligt.

Bemærkning fra AAB

Der kan fint stemmes om forslaget i nuværende form. Som forslaget er formuleret, vil røgfriheden omfatte hele boligen, herunder altaner.

Såfremt forslaget vedtages, vil det blive implementeret efter afdelingsmødet så hurtigt som muligt.

Såfremt forslaget om røgfrie lejemål vedtages, forudsættes det, at der i forbindelse med fraflytning kan opstå merudgifter til istandsættelse som følge af nikotin, lugtgener og behov for ekstra behandling af overflader.

Det forudsættes, at den samlede udgift til istandsættelse i et lejemål, hvor der har været røget, udgør 40.000 kr. pr. lejemål i gennemsnit. Af dette beløb dækkes 50 % via lejemålets vedligeholdelseskonto (VH), mens den resterende del afholdes af afdelingen.

Det forventes, at 25 % af lejemålene vil være berørt af ekstra istandsættelse i forbindelse med fraflytning. På den baggrund budgetteres der med en gennemsnitlig merudgift på 5.000 kr. pr. fraflytning, som indregnes i afdelingens driftsøkonomi, hvis det vedtages. Antallet af fraflytninger i gennemsnit de sidste 10 år er 17. Udgiften er derfor 85.000 kr.

Forslaget anslås at koste afdelingen 85.000 kr. Udgiften til forslaget kan afholdes på vedligeholdelsesplanen uden huslejekonsekvens..

Eksempler på ændring i månedlig husleje:

Boligtype	Nuværende husleje	Huslejeændring	Ny husleje
2-rums bolig (73.3 m ²)	5.450 kr.	kr.	5.450 kr.
3-rums bolig (85.7 m ²)	6.195 kr.	kr.	6.195 kr.
4-rums bolig (108.5 m ²)	7.473 kr.	kr.	7.473 kr.
5-rums bolig (106.0 m ²)	7.329 kr.	kr.	7.329 kr.

|

Siden sidste ordinære afdelingsmøde

På sidste års ordinære afdelingsmøde, der blev holdt den 16. maj 2025, blev der vedtaget i alt 1 forslag. Nedenfor kan du se, hvordan de siden er blevet ført ud i livet.

Jeg foreslår, at flg. formulering slettes fra vedligeholdelsesreglementet: "Altanerne har trægulve som afdelingen vedligeholder med olie hvert 2. år."

Udført