

Til beboerne i afdeling 43

Rødovre 3. september 2026

INDKALDELSE TIL ORDINÆRT AFDELINGSMØDE

I henhold til boligforeningens vedtægter § 14, stk. 7 indkaldes derfor til ordinært afdelingsmøde:

Tirsdag d. 15. september 2025 kl. 19.00
På 10 klasseskolen ved Milestedet Nørrekær 8 i kanten

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste afdelingsmøde.
4. Regnskab til orientering
5. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år
6. Indkommende forslag
 - a) Fjernbetjening til bom i Ruskær
 - b) Tilladelse til at holde 2 katte, i stedet for en.
 - c) Hundehold
 - d) Ændring af lejebetinger til beboerlokalet
7. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter
 - a) Valg af afdelingskasserer for 2 år. Kassereren fungerer som kasserer frem til udgangen af 2026. I den resterende valgperiode overgår kassereren til menigt bestyrelsesmedlem som følge af implementeringen af en ny driftsmodel i Boligforeningen AAB*. **(Annita Leth modtager genvalg)**
 - * Boligforeningen AABs repræsentantskab besluttede den 17. juni 2026 at implementere en ny driftsmodel for AAB. Driftsmodellen betyder bl.a., at kassererrollen udfases ved årsskiftet 2026/27 – dog fortsættes den økonomiske funktion i bestyrelsen uden titel af afdelingskasserer.*
 - b) 1 Afdelingsbestyrelsesmedlem for 2 års periode **(Tina Boserup modtager genvalg)**
 - c) 1 Suppleant til afdelingsbestyrelsen for 2 års periode **(Kjeld Larsen modtager genvalg)**
 - d) 1 Suppleant til afdelingsbestyrelsen for 1 års periode
8. Eventuelt

Hvad er afdelingsmødet, og hvem kan deltage?

Boligforeningen AAB er en almen boligforening, hvor beboerne har indflydelse på, hvordan afdelingen skal udvikle sig. Det er derfor ved at deltage på afdelingsmødet, at du kan få indflydelse på, hvordan det skal være at bo i afdelingen.

Side 2

Afdelingens boligejere og disses myndige husstandsmedlemmer har adgang og stemmeret på afdelingsmødet. Hver husstand har to stemmer, uanset husstandens størrelse.

Vi håber at se mange beboere til mødet.

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

Bilag: Beretning - Regnskab 2025– Budget 2027 – Indkomne forslag

Rødovre d. 3. september 2026

**Afdelingsbestyrelsen beretning for AAB afd. 43 i perioden
september 2025 til september 2026****Helhedsplan.**

Vi beboere må være mere tålmodige mm vedr. Helhedsplan og asbestprojektet. Vi vil have gener de kommende år særligt omkring støj og parkering. Der vil også inddrages et område hvor Byggegruppen der skal gennemføre renovering skal have deres "skur-by", til brug for personale, kontor mv. Det er ikke fastlagt hvor det skal ligge, men der har været tale om de frie græsarealer ud imod Storekær. Så vi vil også kunne forvente at det grønne vi plejer at kigge på kan ændres, så længe byggeriet står på.

Informationsbreve bliver fortsat udsendt når der er nyt vedrørende helhedsplanen, samt lagt op på afdelingens hjemmeside. Der indkaldes til beboermøder / workshops hvor man kigger på tegninger + materialer + indretning + tidsplan + byggeproces mm. Og hvor beboerne kan give deres mening tilkende, så projektgruppen har noget at arbejde videre med.

Det nye Beboerhus er en integreret del af helhedsplanen. Når det vindende team er fundet, vil arbejdet med beboerhuset indgå naturligt i den videre proces. Planen er, at det kommende beboerhus i videst muligt omfang skal baseres på genbrug af dele af de eksisterende carporte i Storekær. Der nedsættes en arbejdsgruppe senere, der skal komme med ideer til projektteamet.

Projektteamet består af vores projektleder Christian fra AAB, vores rådgivere og afdelingsbestyrelsen.

Da der i dag ikke er nok strøm tilgængelig på vores område, afd. 43, kan vi begynde at kigge på mulighederne for at etablere ladeløsninger til elbiler, når helhedsplanen er afsluttet

Højhusgrunde.

Vedrørende de nye 56 boliger som AAB opfører, så byggeriet nu endelig i gang. For at de nye boliger kan blive en del af afdeling 43, skal dette først vedtages på afdelingsmøde i afdeling 43. Dette er ikke planlagt på nuværende tidspunkt. Adgang til Intern venteliste til at søge de nyopførte boliger, kan kun opnås hvis de nye boliger bliver af del af afdeling 43 og at dette godkendes af Rødovre kommune. Udlejningen hos AAB arbejder sammen med bestyrelsen og Rødovre kommune for at finde en god løsning for alle.

Husorden mm.

Afdelingsbestyrelsen oplever desværre igen i år en stigning af beboer sager. Disse kræver en stor del af vores tid at behandle men alle henvendelser bliver håndteret. I beboere må udvise noget mere tålmodighed, da der er regler og procedure (GDPR) for at behandle

disse sager som skal overholdes. Dette kan også betyde at vi ikke altid kan give en fuld forklaring på jeres henvendelser.

Men vi som beboere har også selv et ansvar for, at vi forsat har en dejlige afdeling at bo i. Derfor anbefaler bestyrelsen at vi beboere i første omgang selv kontakter den nabo som ikke følger afdelingens husorden. Det er ikke sikkert er at vedkommende er klar over, at man udviser gener for sine naboer, og en positiv dialog kan derfor være med til at styrke fællesskabet og mindske konflikter. Hvis problematikken viser sig at fortsætte, så kontakter man bestyrelsen.

Skal bestyrelsen behandle klager, skal disse afleveres skriftligt, hvor der oplyses om hvem der klager – dvs. den juridiske ansvarlige for leje af boligen, hvem der klages over, dato og klokkeslæt. Hvis klagen, f.eks. går på støj, bør dette registreres flere gange over en periode.

Hvis beboeren, der klages over, ikke efterlever henvendelsen fra bestyrelsen, sendes sagen videre til Jura afdelingen i AAB, som hermed overtager sagsforløbet.

Såfremt I oplever utryk færden og ballade i afdelingen eller hos naboen, skal I som beboere kontakte politiet. Dette gælder både for gadeuorden, brug af fyrværkeri, mistanke om svindel, brugstyveri mv.

Affaldshåndtering.

Husk at lukke ordentlig for jeres skraldeposer, og benyt dem som I får udleveret i jeres postkasser. ALT storskrald skal henlægges på storskraldspladsen i Storekær. Gamle møbler mv. bedes I selv få kørt på genbrugspladsen, så afdelingen ikke belastes af denne omkostning.

Digitale indkaldelser og informationer fra afdeling / Boligforening AAB.

Der er desværre stadig beboere som mangler at opdaterer deres oplysninger og email adresser på beboerweb, hvilket gør at I ikke modtager den digitale indkaldelse. Materialet kan hentes på ejendomskontoret eller ved henvendelse til hovedkontoret hos Boligforening AAB.

Arbejde/Tiltag/ Projekter i AAB afd. 43 siden sidste afdelingsmøde.

1. I april 2026 blev der pudset vinduer i opgangene.
2. Der etableres hegn bag Ruskær 2-8, for adskillelse af AAB afd.43 og Lægernes Pension.
3. Vores legepladser det årlige eftersyn og blev godkendt i foråret 2026.
4. Arbejdet med rengøring af kælderrum for asbest forventes af være afsluttet i 2026.
5. Dags dato har vi haft 16 fraflytninger i 2026, disse lejligheder bliver udlejet efterfølgende på midlertidige kontrakter, da vi skal genhuses under helhedsplanen.
6. Containere i skraldeøerne vil blive rengjorte i slutningen af august 2026

Funktionærer.

I AAB afd. 43 har vi stadig en trofast medarbejderstab bestående af 5 fuldtidsansatte. En medarbejderstab som stadig formår at yde en flot beboerservice og holde vores grønne områder og stisystemer flotte. Bestyrelsen takker for afdelingens beboeres positive tilkendegivelser af funktionærernes hjælpsomhed og områdets vedligeholdelse.

Det Bolig Sociale Fællesskab i Kærene.

AAB afd. 43, deltager i det boligsociale samarbejde i Kærene.

Her deltager repræsentanter fra hver af de fire forskellige afdelingsbestyrelser samt personer fra driften, her i Kærene. Derudover deltager Susanne fra cafebiblioteket, en fra kommunen og en fra hovedbiblioteket. Der er 6 møder om året i denne gruppe.

Dette år har, som tidligere år, budt på en del oplevelsesmuligheder. Bl.a. Sommerferietur for børnefamilier, Film i det fri i Kærene og Højskoleophold på Skovly for Seniorer.

Børnedemokrati i Kærene kører fortsat men nu uden eksterne rådgivere, dvs. at det er personale fra de 3 boligorganisationsaktioner, der et par gange om året holder møder med de unge i børnedemokratiet.

Bagehytten, overfor Agerkær 40, er nu færdig og kan lejes ved henvendelse på Cafebiblioteket.

Følg med på www.facebook.com/CafeBiblioteket hvor du kan se flere af de muligheder/tilbud som Det Bolig Sociale Fællesskab har i Kærene.

Har du lyst til at blive frivillig og deltage i Det Bolig Sociale Fællesskab, eller har du spørgsmål og ønsker mere viden, så kontakt Cafebiblioteket på Milestedets skole Nørrekær 8 eller på tlf. 36 37 84 30 mail. sumi@kab-bolig.dk

Med venlig hilsen
AAB afd. 43
Afdelingsbestyrelsen

Regnskab 2025

Afdeling 43 - Ruskær



Slip for rykkergebyrer. Tilmeld din husleje til betalingsservice.

BETALINGSSERVICE
- det nemmeste i verden

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.
479.166

Nøgletal	2023	2024	2025
Resultat	906.408	944.823	479.166
Afholdt planlagt vedligehold	56,32%	35,65%	22,22%

Hovedårsag til årets resultat

Overskuddet skyldes besparelse på almindelig vedligeholdelse, personaleomkostninger, forbedringsarbejder, samt øget renteindtægt. Dog modsvares dette delvist af flere udgifter end forventet til vandafgift, drift af fællesvaskeri og korrektioner fra tidligere år.

●	Ingen indflydelse (lovbestemt)
●	Begrænset indflydelse
●	Indflydelse

Sammendrag af det fulde regnskab

Resultatopgørelse	Regnskab 2025	Budget 2025	Forskel
Udgifter			
● Oprindelige prioritetslån, ydelse	89.259	89.000	-259
● Forbedringsarbejder m.v. ydelse	857.857	1.013.000	155.143
● Hjemfaldslån, ydelse	737.820	742.000	4.180
● Ejendomsskatter	2.407.000	2.407.000	0
● Forsikringer	650.940	638.000	-12.940
● Vandafgift	1.342.957	1.184.000	-158.957
● Renovation	1.197.302	1.162.000	-35.302
● El og varme, fællesarealer	444.048	366.000	-78.048
● Ydelse til Landsbygge- og dispositionsfonden	961.931	962.000	69
● Kontingent BL og juridisk assistance	55.774	54.000	-1.774
● Administrationsbidrag til AAB	1.611.566	1.607.000	-4.566
● Personaleomkostninger	2.706.623	2.904.000	197.377
● Renholdelse	413.512	457.000	43.488
● Almindelig vedligeholdelse	244.538	478.000	233.462
● Planlagt vedligeholdelse	3.515.686	15.825.000	12.309.314
● - heraf dækket af henlæggelser	-3.515.686	-15.825.000	-12.309.314
● Drift af fællesvaskeri	354.309	249.000	-105.309
● Udgifter til fællesfaciliteter og selskabslokaler	254.023	289.000	34.977
● Bestyrelsesarbejde og beboeraktiviteter	790.893	787.000	-3.893
● Uforudsete udgifter / Korrektioner, tidligere år	57.519	0	-57.519
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	8.252.000	8.252.000	0
● Henlæggelse til normalstandsættelse	419.000	419.000	0
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	122.203	129.000	6.797
Udgifter i alt	23.971.072	24.188.000	216.928
Indtægter			
Husleje, beboelse	22.449.264	22.430.000	19.264
Husleje, erhverv, institutioner mv.	276.379	270.000	6.379
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	19.783	20.000	-217
Drift af fælleslokaler	7.000	11.000	-4.000
Renter	443.814	170.000	273.814
Øvrige indtægter	567.999	601.000	-33.001
Afvikling af tidligere års overskud	686.000	686.000	0
Indtægter i alt	24.450.238	24.188.000	262.238
Årets resultat	479.166	0	479.166
Balance	Regnskab 2025	Regnskab 2024	
Aktiver			
Anlægsaktiver i alt (incl bygningernes ansk.sum)	177.303.238	173.936.071	
Omsætningsaktiver	39.364.684	44.504.675	
Aktiver i alt	216.667.922	218.440.745	
Passiver			
Opsamlet over-/underskud fra tidligere år	2.084.154	2.290.989	
Opsparet henlæggelser til:			
Planlagt og periodisk vedligehold	22.119.180	17.191.261	
Normalstandsættelse	545.326	664.102	
Tab ved fraflytninger og øvrige henlæggelser	3.398.377	10.250.512	
Langfristet gæld	161.788.459	168.828.773	
Kortfristet gæld	26.732.427	19.215.109	
Passiver i alt	216.667.922	218.440.745	

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 22,22 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 86.605 kr. er overført til dv-plan.

Afdelingens opsparede resultat

Afdelingens resultat for året føres på afdelingens resultatkonto. Resultatkontoen udgør ultimo året samlet 2.084.154 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.

Afdeling 43 - Ruskær Budget 2027



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

Afdelingsbestyrelsen har godkendt budgettet, men 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, hvilken 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 + 2,09%

Afdeling 43 - Budget 2027

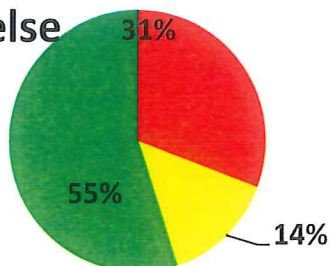
Udgifter	Budget 2027 kr.	Budget 2026 kr.	Ændring kr.	Regnskab 2025 kr.
○ Oprindelige prioritetslån, ydelse	89.000	89.000	-	89.259
○ Forbedringsarbejder m.v. ydelse	856.000	857.000	1.000	857.857
○ Hjemfaldslån, ydelse	725.000	740.000	15.000	737.820
○ Ejendomsskatter	2.597.000	2.442.000	-155.000	2.407.000
○ Forsikringer	466.000	644.000	178.000	650.940
● Vandafgift	1.397.000	1.219.000	-178.000	1.342.957
● Renovation	1.225.000	1.186.000	-39.000	1.197.302
● El og varme, fællesarealer	444.000	404.000	-40.000	444.048
○ Ydelse til Landsbygge- og dispositionsfonden	962.000	962.000	-	961.931
○ Kontingent BL og juridisk assistance	59.000	57.000	-2.000	55.774
○ Administrationsbidrag til AAB *	1.681.000	1.630.000	-51.000	1.611.566
● Personaleomkostninger	2.893.000	2.883.000	-10.000	2.706.623
● Renholdelse	507.000	532.000	25.000	413.512
● Almindelig vedligeholdelse	300.000	321.000	21.000	244.538
● Planlagt vedligeholdelse	6.138.515	6.637.103	498.588	3.515.686
● - heraf dækket af henlæggelser	-6.138.515	-6.637.103	-498.588	-3.515.686
● Drift af fællesvaskeri	331.000	298.000	-33.000	354.309
● Udgifter til fællesfaciliteter og selskabslokaler	269.000	299.000	30.000	254.023
● Bestyrelsesarbejde og beboeraktiviteter**	857.000	834.000	-23.000	790.893
○ Korrektioner, tidligere år	-	-	-	57.519
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	8.352.000	8.352.000	-	8.252.000
● Henlæggelse til normalstandsættelse	444.000	399.000	-45.000	419.000
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	129.000	129.000	-	122.203
○ Afvikling af underskudssaldo	-	-	-	-
○ Årets overskud	-	-	-	479.166
Samlede udgifter	24.583.000	24.277.000	-306.000	24.450.238

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.

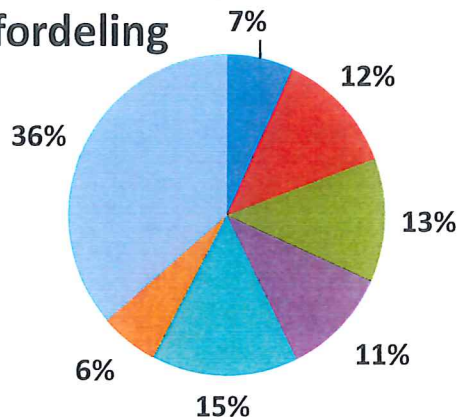
** Heraf afsat til bestyrelsesaktiviteter 44.000 kr. (konto 119.10-119.12) til kursus, kontorhold og mødeudgifter.

Beboernes indflydelse



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

Omkostningernes fordeling



- Ydelser på lån
- Ejendomsskatter og forsikringer
- El, varme, vandafgift og renovation
- Landsbyggefond og Boligorganisation
- Personale, rengøring og vedligeholdelse
- Særlige og beboer aktiviteter
- Henlæggelser, tab på fraflytninger og uforudsete omk.

Hovedårsag til huslejeændring

Huslejeændringen skyldes øgede udgifter til ejendomsskatter, vandafgift, administrationsbidrag, samt fald i afviklingen af opsamlet overskud. Dog modsvares dette delvist af fald i udgifter til forsikringer, renholdelse og udgifter til fællesfaciliteter og selskabslokaler.

Afdeling 43 - Budget 2027

<u>Indtægter</u>	Budget 2027 kr.	Budget 2026 kr.	Ændring	Regnskab 2025 kr.
Husleje, erhverv, institutioner mv.	290.000	283.000	7.000	276.379
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	202.000	179.000	23.000	193.975
Drift af fællesvaskeri	-	-	-	-
Drift af selskabslokaler mv.	7.000	4.000	3.000	7.000
Renter	101.000	114.000	-13.000	443.814
Øvrige indtægter	543.000	581.000	-38.000	567.999
Overført fra opsamlet resultat	700.000	841.000	-141.000	686.000
Årets underskud	-	-	-	-
Indtægter før husleje, beboelse	1.843.000	2.002.000	-159.000	2.175.166
Husleje, beboelse	22.740.000	22.275.000	465.000	22.275.072
Samlede indtægter	24.583.000	24.277.000	306.000	24.450.238

Nødvendig huslejeændring	2,09%
--------------------------	-------

Overskudssaldo

Opsamlet resultat pr. 31/12-2024	2.290.989
Afvikling 2025	-686.000
Årets resultat 2025	479.166
Afvikling 2026	-841.000
Rest til afvikling fra 2027	<u>1.243.154</u>

Opsamlet overskud

Afdelingsbestyrelsen foreslår at saldo opsamlet overskud 1.243.154 kr. afvikles over 3 år.

Større afvigelsesposter i forhold til budget 2026

- Øgede udgifter til vandafgift: 178.000 kr.

Afvigelsen skyldes at prisen pr. m3 er steget fra 50,91 i 2024 til 54,54 i 2025. Dette er en stigning på ca. 7%. Derudover forventes yderligere stigninger i både 2026 og 2027 og derfor sat en 4% stigning i perioden.

- Fald i udgifter til forsikringer: 178.000 kr.

Faldet skyldes, at AAB har forhandlet nye aftaler vedrørende forsikringer. Dette har medført til et fald i udgifter på 178.000 kr.

- Øgede udgifter til ejendomsskatter: 155.000 kr.

Afvigelsen skyldes at udgiften til ejendomsskattebillet er steget fra 2025 til 2026 jf. skattebillet 2026.

Budget 2027 - Fællesvaskeri

Drift af fællesvaskeri - indtægter	-
Drift af fællesvaskeri - udgifter	331.000
Forskel (minus = udgift for afdelingen)	<u>-331.000</u>

Afdeling 43

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 Flyttelejligheder		1.463	1.493	1.523	1.553	1.584	1.616	1.648	1.681	1.715	1.749
A 3 Badeværelsesinventar - udskiftning		279	284	289	294	299	304	309	314	320	325
A 4 Rottefælder - Serviceaftale		119	120	122	124	126	128	130	132	133	135
A 5 Facader - Rensning		478				508				539	
A 9 Vinduer - Vedligehold		89	91	92	93	95	96	98	99	101	102
A 18 Tagrender - Udskift. og eftersyn		60	61	62	63	63	64	65	66	67	68
A 25 Elninstallationer - udskiftning		282	286	290	294	299	303	308	313	317	322
A 27 Komfurer - udskiftning		135	137	139	141	143	146	148	150	152	155
A 28 Køleskabe - udskiftning, lavhuse		141	143	145	147	149	152	154	156	159	161
A 29 Renholdelsesmateriel - udskiftning		104	106	108	110	113	115	117	120	122	124
A 42 Fliser - lavhuse, opretning		79	80	81	83	84	85	86	88	89	90
A 44 Legeplads og havemøbler - udskiftning		60	61	62	63	1.563	64	65	66	67	68
A 47 Træer - rydning og nyplantning		150	152	155	157	159	162	164	166	169	172
A 48 Servicekontrakter - Reci		81	82	83	84	86	87	88	90	91	92
A 50 Servicekontrakt - traktor		103	105	107	109	111	113	114	116	118	120
A 52 Faldstammer - Vedligehold		109	111	113	114	116	118	120	122	125	127
A 53 Traktor - udskiftning					750					808	
A 59 Cylinderlåse		108	109	111	113	114	116	118	120	121	123
A 66 Kloakker og brønde - vedligehold		58	59	60	61	62	62	63	64	65	66
A 70 Trapper - maling		40	40	40	40	40	3.100	50	51	52	52
A 74 Videoovervågning - servicekontrakt		132	135	138	141	143	146	149	152	155	158
A 94 Kældertrapper - istandsættelse		262	263	264	60	61	62	63	63	64	65
A 95 Belysning - Udvendig		180	184	188	191	295	199	203	207	211	216
A 97 Snedker - Indvendig		145	147	150	152	155	158	160	163	166	169
A 101 BYGGESAG - Vinduer udskiftning											15.741
A 112 Fuger - udskiftning			2.273								
A 124 Varme - Vedligehold		105	107	109	111	113	114	116	118	120	122
A 128 Vandsystem - Vedligehold		421	428	435	443	450	458	466	473	481	490
A 141 Tag - Vedligehold		52	53	53	54	55	56	57	58	220	60
A 150 Kloak - TV-inspektion					1.000						
Øvrige aktiviteter		903	794	774	1.284	2.469	1.652	1.021	957	1.377	1.109
Årets forbrug på dv-aktiviteter		6.139	7.904	5.691	7.829	9.455	9.676	6.082	6.107	8.125	22.183

Likviditetsbudget	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Primo saldo	21.498	22.628	24.257	24.120	26.196	26.133	24.445	22.536	24.221	26.332	26.885
Planlagt vedligeholdelse	-6.637	-6.139	-7.904	-5.691	-7.829	-9.455	-9.676	-6.082	-6.107	-8.125	-22.183
Saldo efter årets forbrug	14.861	16.490	16.353	18.429	18.366	16.678	14.769	16.454	18.114	18.207	4.701
Årets henlæggelse	7.767	7.767	7.767	7.767	7.767	7.767	7.767	7.767	8.218	8.678	9.148
Anden finansiering											
Ultimo saldo	22.628	24.257	24.120	26.196	26.133	24.445	22.536	24.221	26.332	26.885	13.849

Nøgletal:		Minimum /anbefal												
Saldo før henlæggelse	kr./m²	*	50	562	624	619	697	695	631	559	622	685	689	178
Årets henlæggelse	kr./m²	**	150	294	294	294	294	294	294	294	294	311	328	346
Saldo efter henlæggelse	kr./m²	**	325	856	918	912	991	989	925	853	916	996	1.017	524

* AAB's krav til minimumshenlæggelse

** Tilsynsmyndighedens anbefalet minimumsbeløb

Bemærkninger til plan for drift- og vedligeholdelse

Af større aktiviteter på afdelingens drift- og vedligeholdelsesplan i 2027 er der Flyttelejligheder (A1), Facader - rensning (A5) og Vandsystem - vedligehold (A128).

Årets henlæggelse i 2027 udgør 294 kr./m². Tilsynets anbefaling bliver derfor overholdt. Saldo efter henlæggelse i 2027 udgør 918 kr./m². Tilsynets anbefaling bliver derfor overholdt. Afdelingens 30 årige dv-plan viser et forventet finansieringsbehov på 0 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 43 - 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	24.583.000	24.890.005	25.205.254	25.528.985
Samlede øvrige indtægter	1.843.000	1.582.280	1.214.935	1.111.496
Forventet huslejeindtægter	22.740.000	23.307.725	23.990.319	24.417.489
Forventet huslejeændring i %	2,09%	2,50%	2,93%	1,78%
Huslejeændring vedr. helhedsplan lavhuse				19,41%
Forventet huslejeændring i alt i %	2,09%	2,50%	2,93%	21,19%

Større afvigelsesposter i forhold til fremtidige budgetår

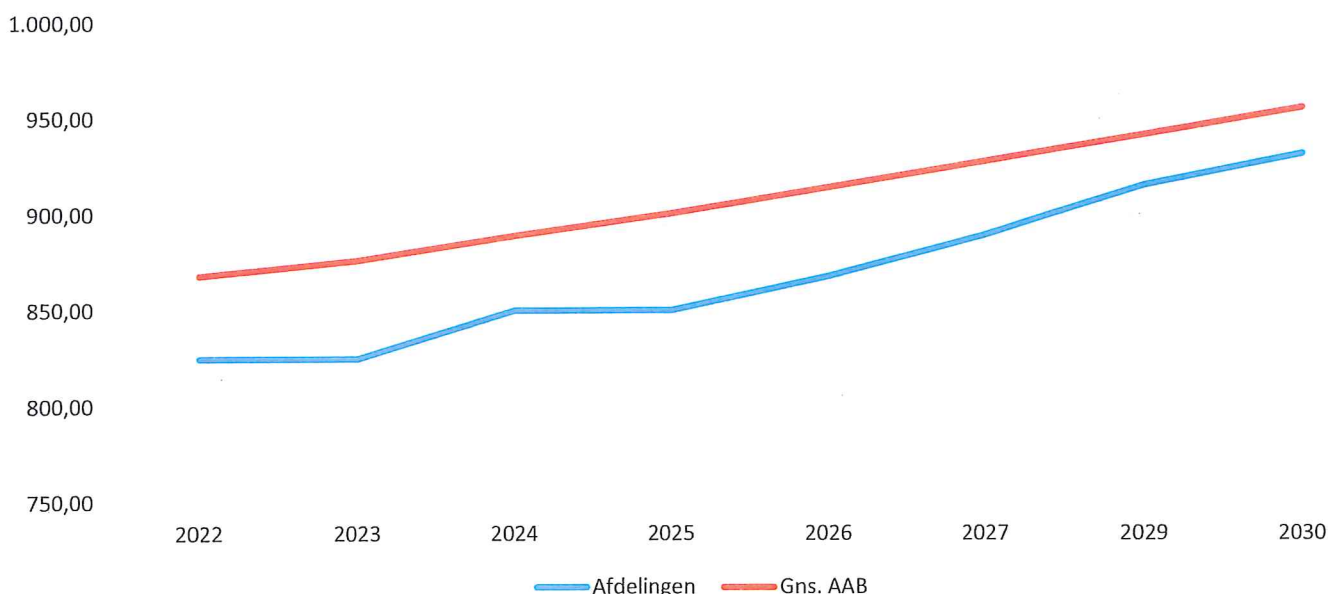
Afdelingen står til en huslejestigning på 2,09% i 2027, samt en forventet huslejestigning på 2,50% i 2028, 2,93% i 2029 og 1,78% i 2030. Disse stigninger skyldes en forventning til generelle prisstigninger af fx ejendomsskat, vand m.m. Alt overskuddet er afviklet i 2029. Det skal medtages at stigningerne fra 2028 til 2030 er foreløbige og kan ændres sig med fremtidige resultater.

Afdelingens igangværende byggesager:

Byggesag	Forventet start	Forventet slut	Budget	Brugt udg. pr. maj 2026	Tilførte midler fra dv-plan
Helhedsplan Lavhuse	01-06-2027	30-10-2030	372.131.477	20.973.023	0
Omlægning af hovedledninger	2025	2026	7.951.077	7.564.754	3.815.038

Huslejeudvikling

Årlig husleje pr. m2 med basisår 2022, samt antaget at Gns. i AAB er 1,5 % fra 2027 og frem



Forslag til afdelingsmøde i afdeling: 43 Dato: 23.08.2026

Kort overskrift

Forslag om anskaffelse af fjernbetjener til bommen Ruskær/Storekær.

Forslagsstillers kontakinfo

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

Beskrivelse af forslaget

Jeg foreslår, at bestyrelsen indkøber fjernbetjener til bommen, og at der gives mulighed for de enkelte lejemaal, til at leje disse fjernbetjener mod betaling af et depositum svarende til kostprisen, som tilbagebetales når fjernbetjeneren leveres tilbage til bestyrelsen.

Jeg foreslår, at ordningen administreres ved, at hver husstand kan leje samme antal fjernbetjener, som de kan dokumentere, at have biler tilmeldt afdelingens parkeringskontrol.

Beboerne skal forpligte sig til, at fjernbetjenerne tilbageleveres i funktionsdygtig stand ved fraflytning.

Såfremt man mister sin fjernbetjener, eller den er beskadiget grundet mislighold, er det fulde beløb tabt, sådan at en ny kan indkøbes – såfremt man ønsker igen at leje, skal man betale det fulde beløb igen.

Motivation**Motivation.**

Mange beboere har svært ved at nå fra bilen til standen, hvor man i dag skal anvende sin brik, og mange bilister kører så tæt på standen, at der er stort slid på kanten mod buskene.

Økonomiske beregninger

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

Økonomien ligger primært på den enkelte husstand, som måtte ønske en fjernbetjener, og bestyrelsen kan forespørge beboerne på forhånd, således der ikke anskaffes væsentligt flere, end det antal der er behov for.

Såfremt bestyrelsen ikke har midler til at foretage udlæg til initial anskaffelse af et antal fjernbetjener, kan bestyrelsen bede de enkelte beboere bestille og betale på forhånd.

Bilag

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

Ingen bilag

Dato og underskrift

Dato for indlevering af forslag:

25/08-2026

Forslagsstillers underskrift:



Forslag til afdelingsmøde i afdeling: 43 Dato:

Kort overskrift

Tilladelse til at holde op til to katte

Forslagsstillers kontakinfo

Navn:

Mie Lykke Jeppesen

Adresse:

[Redacted address]

Evt. telefonnummer (slettes inden omdeling til beboerne)

[Redacted phone number]

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

[Redacted email address]

Beskrivelse af forslaget

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

Det foreslås, at husordenen ændres, så det fremover er tilladt at holde op til to katte pr. lejlighed i AAB afdeling 43 frem for én.

Motivation

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

Forslaget giver beboerne mulighed for at have to katte, når det passer bedst til de konkrete dyrs behov. Katte er forskellige: nogle trives bedst alene, mens andre kan have glæde af en kompatibel artsfælle.

Faglige retningslinjer og Dyrenes Beskyttelse fremhæver, at kattens trivsel bl.a. afhænger af dens individuelle sociale behov, relationen til andre katte, plads og adgang til tilstrækkelige ressourcer. Der er derfor ikke grundlag for generelt at antage, at én kat altid trives bedre end to.

Det ophæver ikke reglerne om ansvarligt kattehold, men ændrer alene den nuværende grænse til maksimalt to katte pr. lejlighed. Beboeren er fortsat ansvarlig for, at katteholdet ikke medfører væsentlige gener for andre beboere.

Økonomiske beregninger

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

Forslaget medfører ingen udgifter for afdelingen.

Bilag

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

Ja, "Bilag 1 - Forslag om at tillade op til to katte pr. lejlighed i AAB afdeling 43"

Dato og underskrift

Dato for indlevering af forslag:

1/9-26

Forslagsstillers underskrift:

[Handwritten signature]

- 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

BILAG 1

Forslag om at tillade op til to katte pr. lejlighed i AAB afdeling 43

Formålet med forslaget

Det foreslås at ændre den nuværende grænse fra én til maksimalt to katte pr. lejlighed.

Forslaget handler ikke om at ophæve reglerne for kattehold eller om at tillade frit kattehold. Det handler om, hvorvidt en grænse på netop én kat er nødvendig, eller om beboerne bør have mulighed for at holde to katte, når de konkrete katte trives sammen, og deres behov kan imødekommes.

Det centrale spørgsmål

Hvad er den konkrete og væsentlige grund til, at grænsen skal være én kat frem for to?

AAB afdeling 43 har allerede besluttet, at kattehold kan være foreneligt med at bo i afdelingen.

Forslaget ændrer derfor ikke spørgsmålet fra ingen kat til kat. Det ændrer alene antallet fra én til to.

Hvis én kat er acceptabel i en bolig, er det derfor relevant at spørge, **hvilken konkret og væsentlig yderligere gene for andre beboere eller for afdelingen der forventes ved kat nr. 2.**

Det er ikke tilstrækkeligt blot at konstatere, at to katte er flere dyr end én. Spørgsmålet er, om denne forskel i sig selv giver anledning til væsentlige problemer, som ikke allerede håndteres gennem beboerens eksisterende ansvar.

1. En grænse på én kat kan være unødigt restriktiv og kan i nogle tilfælde begrænse dyrevelfærden

Katte har forskellige sociale behov. Nogle katte foretrækker at leve alene, mens andre søger social kontakt og kan danne tætte relationer med andre katte.

De veterinære retningslinjer fra American Association of Feline Practitioners (AAFP) beskriver katte som **socialt fleksible**. Nogle katte foretrækker at leve alene, andre søger social interaktion, og nogle fungerer godt i sociale grupper. Retningslinjerne understreger derfor, at kattens individuelle temperament, erfaringer, relationer og miljø skal indgå i vurderingen.

Det betyder, at en regel om maksimalt én kat ikke blot begrænser beboerens valgmuligheder. Den kan også i konkrete tilfælde begrænse mulighederne for at tilrettelægge et kattehold, der passer bedst til den enkelte katts behov.

Det betyder ikke, at en kat generelt bør have en artsfælle. Det betyder, at **en kompatibel artsfælle i nogle tilfælde kan være en relevant del af et godt kattehold**, og at en generel grænse på én kat udelukker denne mulighed.

2. To katte kan i nogle tilfælde være en fordel for den enkelte kats trivsel

Nogle katte danner tætte sociale bånd til andre katte. AAFP's retningslinjer beskriver, at katte kan have positive sociale relationer og danne tætte bånd, samtidig med at andre katte foretrækker at leve alene.

For en kat, der faktisk trives med andre katte, kan en kompatibel artsfælle derfor give mulighed for blandt andet social kontakt og leg.

Hvis en eksisterende kat mistrives alene, kan en passende artsfælle i nogle tilfælde derfor være en mulig måde at forbedre dens trivsel på.

Det kan også have betydning for omgivelserne: Hvis en kats mistrivsel eller frustration giver anledning til problemadfærd, kan bedre trivsel potentielt mindske denne adfærd. Det kan eksempelvis være relevant ved overdreven vokalisering.

Der er dog **ikke** belæg for at sige, at en ekstra kat generelt vil få en kat til at larme mindre. Pointen er, at muligheden for en artsfælle i nogle konkrete tilfælde kan være relevant både for kattens velfærd og for dens adfærd.

3. To katte betyder ikke automatisk flere væsentlige nabogener

De typer gener, der kan være forbundet med kattehold – eksempelvis støj, lugt, urenlighed eller skader – kan også forekomme ved én kat.

At tillade kat nr. 2 skaber derfor ikke en ny kategori af mulige nabogener.

To katte kan naturligvis samlet set medføre mere affald end én. Men antallet af katte fortæller ikke i sig selv, om et kattehold medfører væsentlige gener for naboerne.

AAFP's retningslinjer peger blandt andet på, at problemer i flerkattehjem kan hænge sammen med social inkompatibilitet, konkurrence om ressourcer og forholdene i det konkrete hjem. Samtidig kan nogle katte fungere godt sammen, når deres individuelle behov og miljøet tilgodeses.

Det centrale er derfor ikke, om to katte kan give gener. Det kan de. Det centrale er, **om kat nr. 2 i sig selv forventes at medføre en så væsentlig yderligere gene, at det begrundes et generelt forbud.**

4. Beboerens ansvar ændres ikke fra én til to katte

Hvis to katte i et konkret tilfælde skulle medføre større slitage eller skader på boligen end én kat, ændrer det ikke beboerens eksisterende ansvar.

Beboeren er fortsat ansvarlig for:

- at overholde husordenen,
- at behandle og vedligeholde boligen forsvarligt,
- at hæfte for eventuelle skader efter gældende regler,
- og at tage hensyn til andre beboere.

Dette ansvar påvirkes ikke af, om beboeren har én eller to katte.

Et eventuelt ekstra slid på den enkelte lejlighed er derfor først og fremmest et forhold mellem **beboeren og boligen** og ikke en ny belastning for afdelingens øvrige beboere.

For afdelingen er det derfor navnlig relevant at vurdere eventuelle **konkrete væsentlige gener for andre beboere eller konkrete forhold, der påfører afdelingen en ekstra belastning.**

5. Ansvarlig sammenføring er en del af ansvarligt kattehold

Hvis en beboer allerede har en kat og ønsker at anskaffe en kat mere, bør de to katte ikke blot sættes sammen fra den ene dag til den anden.

AAFP's veterinære retningslinjer anbefaler, at man nøje overvejer, om den nye kat passer til den eksisterende kat, og at introduktionen foregår **gradvist og tålmodigt**. Kattene bør først have mulighed for at vænne sig til hinandens lugt og tilstedeværelse, og kontakten øges gradvist i takt med, at kattene viser, at de kan håndtere situationen. Hjemmet bør samtidig forberedes med tilstrækkelige ressourcer og mulighed for, at kattene kan trække sig.

AAFP understreger, at en ny kat kan introduceres med en trinvis proces, der tager tid, og at ejeren skal være tålmodig.

Det er således ejerens ansvar at vurdere, om to konkrete katte kan fungere sammen, og at gennemføre en ansvarlig sammenføring.

Hvis to konkrete katte ikke trives sammen, er det naturligvis ikke et velfungerende kattehold. Men risikoen for en mislykket sammenføring er ikke i sig selv et argument for, at alle beboere skal være begrænset til én kat.

6. Hvorfor maksimalt to – og ikke tre, fire eller et frit antal?

Forslaget argumenterer ikke for frit kattehold.

Det argumenterer for, at **grænsen på én er unødigt restriktiv**, fordi den udelukker muligheden for at holde to kompatible katte, selv hvor dette kan fungere godt og eventuelt være til gavn for kattenes trivsel.

Hvis én kat er acceptabel i en bolig, er der ikke nødvendigvis en saglig grund til, at netop kat nr. 2 skal være forbudt.

Samtidig er det rimeligt at have en moderat og tydelig maksimumgrænse.

Forslaget indebærer således en begrænset ændring af den eksisterende regel – fra én til maksimalt to.

7. Erfaring fra andre AAB-afdelinger

Muligheden for at tillade to katte er ikke ukendt i AAB. Flere afdelinger har tilladt 2 katte.

Eksempelvis AAB afdeling 112, der tillader to katte pr. lejemål under nærmere regler om blandt andet registrering og ansvarligt kattehold.

Det viser, at en grænse på to katte allerede anvendes inden for AAB, og at muligheden kan kombineres med klare regler og beboeransvar.

Konklusion

Forslaget indebærer alene, at beboerne får mulighed for at holde **op til to katte i stedet for maksimalt én.**

Beboerens ansvar for husorden, hensyn til naboer, indvendig vedligeholdelse og eventuelle skader ændres ikke.

Faglig viden viser samtidig, at katte har forskellige sociale behov. Nogle trives bedst alene, mens andre kan danne positive sociale relationer med andre katte. Et velfungerende flerkattehjem afhænger derfor af de konkrete katte, deres kompatibilitet, miljø og adgang til ressourcer – ikke alene af antallet.

En grænse på én kat kan dermed være unødigt restriktiv og i konkrete tilfælde begrænse mulighederne for at tilgodese kattens trivsel.

Det centrale spørgsmål for afdelingsmødet er derfor:

Hvad er den konkrete og væsentlige grund til, at grænsen skal være én kat frem for to?

Hvis der ikke kan peges på en konkret væsentlig gene for andre beboere eller en væsentlig belastning for afdelingen, er der grund til at overveje, om grænsen på én kat er mere restriktiv, end der er behov for.

Kilder

American Association of Feline Practitioners (AAFP)

Rodan, I. et al. (2024). 2024 AAFP intercat tension guidelines: recognition, prevention and management. *Journal of Feline Medicine and Surgery*, 26(7). Retningslinjerne er udarbejdet af veterinære specialister og eksperter i katteadfærd og indeholder bl.a. anbefalinger om sociale relationer mellem katte, miljøkrav og gradvis introduktion af nye katte.

Dyrenes Beskyttelse

Pasningsvejledning til kat og Pasningsvejledning – indekat.

<https://www.dyrenesbeskyttelse.dk/familiedyr/pasningsvejledninger/kat/kat>

AAB afdeling 112

Husdyrhold. Afdelingen tillader to katte pr. lejemål under nærmere regler.

<https://aab112.dk/husdyrhold/>

Forslag til afdelingsmøde i afdeling: 43

Dato: 15/9

Kort overskrift

Forslag om tilladelse af hundehold

Forslagsstillers kontakinfo

Navn:

Natasia Tachau

Adresse:

[Redacted address]

Evt. telefonnummer (slettes inden omdeling til beboerne):

[Redacted phone number]

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

[Redacted email address]

Beskrivelse af forslaget

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

Motivation

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

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 bilagene.

Beskrivelse samt motivation vedhøftet

Dato og underskrift

Dato for indlevering af forslag:

1/9 - 26

Forslagsstillers underskrift:

[Handwritten signature]

- 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 generalforsamlingen i AAB Afdeling 43

Det foreslås, at det gøres tilladt at holde én hund pr. lejlighed i AAB Afdeling 43. For at sikre tryghed, renlighed og god ro og orden i afdelingen skal følgende betingelser være opfyldt:

- Hunden skal altid føres i kort snor på afdelingens fællesarealer (gange, opgange, gårdanlæg og grønne områder).
- Hundens efterladenskaber på afdelingens områder skal altid samles op med det samme og smides i skraldespanden.
- Hundeholdet må ikke være til gene for de øvrige beboere, herunder i form af vedvarende gøen eller hyl.
- Hunden skal være chippet og registreret i Dansk Hunderegister.
- Hunden skal bære lovpligtigt hundetegn (ID) med ejers kontaktoplysninger.
- Hunden skal være vaccineret efter gældende dyrlægeanbefalinger.
- Der skal være tegnet en lovpligtig ansvarsforsikring på hunden.

Motivation:

Formålet med forslaget er at øge livskvaliteten og trivslen for afdelingens beboere. En hund er ikke bare et kæledyr; den kan skabe enorm glæde og tryghed i hverdagen. Særligt for ensomme, personer med depression, angst eller lignende diagnoser kan en hund gøre en mærkbar forskel. Den giver struktur på dagen, modvirker isolation og fungerer som en trofast støtte i svære perioder.

Derudover er Afdeling 43 i dag den eneste afdeling tilbage i Kærene, hvor det ikke er tilladt at holde hund. Da de andre afdelinger tillader det, er der i forvejen masser af hunde i området omkring os. Da hundene i vores afdeling altid skal føres i kort snor og ikke må gø hele dagen, vil de ikke være til gene for de øvrige beboere.

Disse klare regler for opsamling, snorpligt og støj, samt kravene om forsikring og vaccination, sikrer fuld tryghed. Det betyder, at hundeholdet kan foregå under fuldstændig ordnede, rene og ansvarlige forhold for alle i afdelingen.

Forslag til afdelingsmøde i afdeling: Afd. 43

Dato: 15-9-2026

Kort overskrift

Ændringer i lejbetingelser af beboerlokalet Ruskær 22

Forslagsstillers kontakinfo

Navn	Adresse:
Bestyrelsen afd. 43	Ulkær 22 st. tv
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.

Bestyrelsen ønsker at der bliver godkendt en revidering af lejbetingelserne for Beboerlokalet Ruskær 22. Der vil være en mindre lejeforhøjelse, en tydeliggørelse af reglerne samt en mulighed for bestyrelsen, at sanktionerer når lejere overtræder de vedtagne regler. De ændringer vi beder jer tage stilling til, er nævnt under lejbetingelser for Beboerlokalet Ruskær 22 – del 2

Motivation

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

Der har ikke været en revidering i vores lejbetingelser siden 2020, og der har ligeledes været nogle prisstigninger i forhold til vedligehold og rengøring der gør at lejeløbet er desværre nødsaget til at blive forhøjet. Ved godkendelse af de reviderede lejbetingelser, får bestyrelsen mulighed for at kunne sanktionere overfor dem som ikke overholder betingelserne. Ændringerne i lejeløbene gælder kun for dag og weekendlejen. Depositummet er uændret

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 bilagene.

Lejbetingelser for Beboerlokalet Ruskær 22, revideret vedlagt

Dato og underskrift

Dato for indlevering af forslag: 24-8-2026	Forslagsstillers underskrift: Lisbeth H. Skjoldager
---	--

- 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 - Afd. 43

Ulkær 22 St. Tv., 2610 Rødovre - Tlf. 36 75 06 88 Kontortid man - fredag 07.30 - 08.30
Bestyrelsen træffes hver 3.mandag, i hver måned om aften 18.30 - 19.30

Lejebetingelser for beboerlokalet Ruskær 22

- Lejer er vært, bosiddende i afd. 43, og skal være til stede ved selskabet
- Lejer er ansvarlig for gæsternes opførelse
- Gæsterne skal opholde sig i lokalerne eller i gårdhaven
- Der må ikke udøves støjende adfærd i gårdhaven.
- Gæster skal parkere på de gratis p-pladser ved Sundhedshuset, Agerkær 34 eller på de p-pladsen tilhørende afd. 43 og selskabslokalet. Skiltene mærket område nr. 20279
- Ødelagt service m.m. erstattes ved reduktion af depositum. Det er muligt at få sit depositum betalt tilbage, 2 hverdage efter lejemåls ophør. Der tælles op i beboerlokalet den efterfølgende hverdag.
- AL RYGNING FOREGÅR I GÅRDHAVEN
- Døre & vinduer skal holdes lukket, undtaget ved kortvarige udluftninger
- Der må ikke spilles så høj musik, at det er til gene for naboerne, og ved udluftning, skal der skures ned for volumen

Alle former for musik og støj skal ophøre kl. 23.00

Lokalet skal forlades senest kl. 24.00

- Ved aflevering skal lokalet fremstå pænt og rent. Skodder fra sandspanden i gårdhaven fjernes
- Lokalet afleveres med borde, stole og sofaer aftørret. Samtlige gulve fejet og vasket i koldt vand. Filteret i opvaskemaskinen renses. Toilet og håndvask rengjort
- Service rengjort, sat på plads og optalt jfr. mærkater ved servicens placering.
- Gasgrill skal efterlades rengjort og gasflasken skal låses inde i skabet, mærket Gasflaske
- Affald sorteres, indpakkes og smides i de respektive containere i affaldsøen på gårdspladsen
- P-plads, indgangsparti samt afdelingens veje skal være ryddet for flag m.m., der er anvendt som "vejvisere".
- Mangel- og skadesliste afleveres på afdelingskontoret i åbningstiden, mandag morgen, sammen med nøglen.



Boligforeningen AAB - Afd. 43

Ulkær 22 St. Tv., 2610 Rødovre - Tlf. 36 75 06 88 Kontortid man - fredag 07.30 - 08.30
Bestyrelsen træffes hver 3.mandag, i hver måned om aften 18.30 - 19.30

Skulle lokalet være udlejet den følgende dag, skal lokalet forlades senest kl. 11.00, eller efter aftale med den næste lejer. Dvs. ved udlejning i weekenden, skal lokalet forlades rengjort kl. 11.00 søndag, hvis der er ny lejer om mandagen. Ellers senest søndag kl. 24.00 - rengjort

Lejebetingelser for beboerlokalet Ruskær 22 del 2

- Det er kun muligt at booke lokalet 12 mdr. i forvejen
- Man kan have 2 aktive bookinger pr. løbende 12 mdr.
- Såfremt man ønsker at leje lokalet på hverdage, kan leje perioden max være 48 timer, i weekenden bliver det næsten 72 timer
- Lejeperioden på hverdage er fra kl. 12.00 til næste dag kl. 11.00
- Lejeperioden i weekenden er fra fredag kl. 12.00 til mandag morgen kl. 7.00
- Det er ikke muligt at leje lokalet i flere sammenhængende helligdage. Det vil kun være muligt at leje fra den første dag kl. 12.00 til kl. 11.00 efterfølgende dag
- Det er IKKE muligt at leje lokalet d. 24. december, d. 31. december samt 1 januar
- Lejebeløb;

• Depositum	1.000kr uanset lejeperioden
• Dag	500 kr.
• Weekend	1.000kr.
- Det skal være muligt for bestyrelsen at pålægge sanktioner til beboere der ikke overholder de vedtagne lejebetingelser