

Den selvejende institution
Olufsgaard II afd. C.



Indkommende forslag

Beboermøde d. 29-09-2026

M.v.h.
Afdelingsbestyrelsen

Ejendoms kontor – Krostræde 10 – 2770 Kastrup – Tlf. 32524855

Forslag om mere overskueligt budgetmateriale

Forslagsstiller:

Alken 11,2th

Afdeling: Olufsgård II C

Forslag

Jeg foreslår, at fremtidige budgetter for Olufsgård II C udarbejdes og udsendes i et mere overskueligt format med relevante sammenligningstal.

Budgettet bør som minimum vise:

- Seneste afsluttede regnskab
- Budget for indeværende år
- Budget for det kommende år
- Ændringer i kroner
- Korte forklaringer på væsentlige ændringer
- Den samlede konsekvens for huslejen

Begrundelse

Det nuværende budgetmateriale er tilsyneladende udarbejdet i Word. Budgettet indeholder ikke en overskuelig sammenligning med tidligere budgetter og regnskaber.

Det gør det vanskeligt for beboerne at se:

- hvilke udgifter der stiger eller falder
- hvilke poster der påvirker huslejen
- om tidligere budgetter har svaret til de faktiske udgifter
- hvordan henlæggelser, lån og vedligeholdelsesudgifter udvikler sig

Jeg har derfor lavet en hurtig gennemgang af budgettet for 2027. Her vises regnskab 2025, budget 2026, budget 2027 samt forskellen mellem budget 2027 og 2026.

Opstillingen viser blandt andet, at de samlede udgifter stiger med **608.550 kr.**, men hvad er det som stiger – jeg vil hermed forsøge at vise.

Ordinære/Faste udgifter i alt stiger med 201.134 – dette er hovedsagelig ejendomsskatter og administrationsbidrag.

Variable udgifter i alt stiger med 517.100 – dette er almindelig vedligeholdelse kr. 560.100 samt en ny konto som hedder Diverse, fastelavnsfest mm. 60.000. Til gengæld har vi en besparelse på 80.000 i fællesvaskeriet samt en besparelse 45.000 på telefoner på ejendommen.

Henlæggelser i alt stiger også med 686.210 – dette er til brug af konto 116 – dvs. planlagt vedligeholdelse – samt hensættelse til istandsættelse af fraflyttede lejligheder er steget med 200.000

Ekstraordinære udgifter i alt er faldet med 795.894 – dette er afvikling af underskuddet fra tidligere år 813.175.

Sammenligningstallene giver beboerne et bedre grundlag for at forstå budgettet og tage stilling til de foreslåede udgifter og huslejeændringer.

Beslutningsforslag

Afdelingsmødet beslutter, at afdelingsbestyrelsen skal anmode administrationen om fremover at fremlægge budgettet for Olufsgård II C som et overskueligt sammenligningsbudget.

Budgetmaterialet skal som minimum vise seneste regnskab, indeværende års budget, kommende års budget samt ændringer i kroner og procent. Væsentlige ændringer, henlæggelser, lån, større vedligeholdelsesarbejder og huslejekonsekvenser skal ledsages af korte og forståelige forklaringer.

Den selvejende institution OLUFSGÅRD II C

Budget for året 1/1 - 31/12 2027

		Regnskab 2025		Budget 2027		Budget 2026		Forskel (2027 - 2026)	
Konto	Tekst	Delbeløb	Beløb	Delbeløb	Beløb	Delbeløb	Beløb	Delbeløb	Beløb
ORDINÆRE UDGIFTER									
105.99	Nettokapitaludgifter (Realk. Danm. og Statslån)		1.096.636		1.070.000		1.070.000	-	-
Offentlige og andre faste udgifter:									
106.11	Ejendomsskatter		1.519.335		1.519.335		1.417.106	-	-
107.11	Vandafgift (kun til ejendommens brug og vaskerier; lejernes vandforbrug betales separat efter måler)		150.000		150.000		150.000	-	102.229
107.22	Brunata, vandregnskab		-		-		88.000	-	-88.000
109.95	Renovation		981.801		1.000.000		1.000.000	-	-
Forsikringer:									
110.11	Brandforsikring og husejerforsikring, Alka			308.900		303.663		5.237	
110.14	Traktorforsikringer			37.000		35.500		1.500	
110.15	Erhvervsforsikring			15.700		15.000		700	
	Falck abonnement			22.000		22.000		-	
110.16	Andel af it-kriminalitetsforsikring, overføres til institutionen 422/917 af 11.700			5.916		5.729		187	
Forsikringer i alt			375.107		389.516		381.892	-	7.624
111.01	Ei	567.380		800.000		800.000			
111.03	Fyringskontrol (varmeregnskab)	307.070	874.450	280.000	1.080.000	217.070	1.017.070		62.930
112.03	Bidrag til institutionens arbejdskapital, 422/917 af 150.388	69.208			69.208		69.208		-
Administrationsbidrag til selskabet:									
112.12	Bestyrelseshonorarer i alt kr. 58.004 - afd. C's andel 422/917	24.396		26.993		25.966		1.027	
112.13	Forretningsfører, kr. 3.241 excl. moms pr. lejemål (422 lejemål), incl. moms fra 1/1-2011	1.569.840		1.709.628		1.646.855		62.773	
	76 garagelejemål à kr. 226 incl. moms	15.808		17.176		16.568		608	
112.14	Revision incl. moms	161.600		175.400		169.000		6.400	

Den selvejende institution OLUFSGÅRD II C

Budget for året 1/1 - 31/12 2027

Konto	Tekst	Regnskab 2025		Budget 2027		Budget 2026		Forskel (2027 - 2026)	
		Delbeløb	Beløb	Delbeløb	Beløb	Delbeløb	Beløb	Delbeløb	Beløb
113.02	Administrationsbidrag i alt		1.840.852		1.929.197		1.858.389		70.808
	Landsbyggefonden: G indskud 26.221 m2 à kr. 82,35			2.159.299		2.116.035		43.264	
	Nyere afd. 3.039 m2 à kr. 36,85			111.987		109.708		2.279	
	Landsbyggefonden i alt		2.225.743		2.271.286		2.225.743		45.543
	ORDINÆRE / FASTE UDGIFTER I ALT		7.967.288		9.478.542		9.277.408		201.134
Konto	Tekst	Regnskab 2025		Budget 2027		Budget 2026		Forskel (2027 - 2026)	
		Delbeløb	Beløb	Delbeløb	Beløb	Delbeløb	Beløb	Delbeløb	Beløb
	VARIABLE UDGIFTER								
114.11	Ejendomsfunktionærernes lønninger		3.536.877		3.700.000		3.700.000		-
114.41	Rengøring, trappevask, vinduespolering og salt		415.625		420.000		420.000		-
114.61	Rengøringsmaterialer og vejlsalt		51.038		70.000		70.000		-
114.71	Arbejdsskadeforsikring		40.315		40.400		40.400		-
114.82	Arbejdstøj		40.275		50.000		50.000		-
114.91	Personaleudgifter		10.372		10.000		8.000		2.000
115.10	Almindelig vedligeholdelse		2.855.550		3.560.100		3.000.000		560.100
116.11	Planlagt vedligeholdelse, netto								
	Planlagt vedligeholdelse	659.715	-	1.657.000		10.085.000			
	Se note konto 116	-659.715	-	-1.657.000		-10.085.000			
	Tørretumblere, netto				-				
118.01	Særlige aktiviteter:								
	Drift af fællesvaskeri		340.321		340.000		420.000		-80.000
118.03	Drift af selskabslokaler		3.281		10.000		10.000		-
	Diverse udgifter:								

Den selvejende institution OLUFSGÅRD II C

Budget for året 1/1 - 31/12 2027

Konto	Tekst	Regnskab 2025		Budget 2027		Budget 2026		Forskel (2027 - 2026)	
		Delbeløb	Beløb	Delbeløb	Beløb	Delbeløb	Beløb	Delbeløb	Beløb
119.11	Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb			40.000		40.000		-	
119.12	Telefoner på ejendommen			90.000		135.000		-45.000	
119.13	Bidrag til uddannelse, kurser m.v.			30.000		30.000		-	
119.14	Diverse, herunder kontorartikler inspektør, porto, tryksager, EDB-vedligeholdelse, beboermøde m.m.			150.000		150.000		-	
119.17	Kontingent Boligselskabernes Landsforening			80.000		70.000		10.000	
119.30	Diverse, fastelavnstest m.m			60.000		-		60.000	
119.39	Andel af udgifter til EDB, overføres til institutionen			50.000		40.000		10.000	
119.XX	Diverse udgifter		450.045		500.000		465.000		35.000
VARIABLE UDGIFTER I ALT			7.743.699		8.700.500		8.183.400		517.100
HENLÆGGELSER									
120.10	Til planlagt og periodisk vedligeholdelse samt hovedistandsættelse (ca. kr. 118,38 pr. m2)		3.310.209		3.331.351		2.895.141		436.210
121.01	Til tilskud ved istandsættelse af fraflyttede lejligheder		1.200.000		1.400.000		1.200.000		200.000
123.11	Til tab ved fraflyttede lejligheder		-		50.000		-		50.000
HENLÆGGELSER I ALT			4.510.209		4.781.351		4.095.141		686.210
ORDINÆRE / FASTE UDGIFTER I ALT			17.557.764		22.733.302		20.326.682		2.406.620
EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER									
125.95	Ydelse vedr. lån til vinduesudskiftning. Opr. lån konverteret i 2020 til nyt lån stort kr. 18.885.000 med lånerente 0,62596 %			1.073.650		1.073.650			-
	Lån til større altaner, kontantlån 37.000.000, 30 år på basis af 1,5 % obl., konverteret til nyt lån med obl.rente 0,5 %. Årlig ydelse			1.711.565		1.711.565			-
	Afdrag på lån stort kr. 1.400.000 fra dispositionsfonden til nye tørretumblere. Afdrages over 5 år - i 2025 afdrages 1. rate			186.948		186.948			-

Den selvejende institution OLUFSGÅRD II C

Budget for året 1/1 - 31/12 2027

Konto	Tekst	Regnskab 2025		Budget 2027		Budget 2026		Forskel (2027 - 2026)	
		Delbeløb	Beløb	Delbeløb	Beløb	Delbeløb	Beløb	Delbeløb	Beløb
131.00	Ydelse lån til tage og rørprojekt blok 1-2-3		3.001.572	592.050	3.564.213	574.769	3.546.932		17.281
133.01	Renteudgifter, såkaldt negativ rente				-		-		
	Afvikling af :1. underskud fra tidligere år				67.839		881.014		-813.175
	Den del af underskuddet der relaterer sig til reg. indskud, kr. 1.323.032, afvikles over 10 år - i 2027 afvikles 4. rate		152.263		132.303		132.303		-
140.	Overskud		252.161						
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT		3.405.996		3.764.355		4.560.249	-	-795.894
	UDGIFTER I ALT		24.723.828		26.724.748		26.116.198	-	608.550
	ORDINÆRE INDTÆGTER								
201.01	Beboelse		23.663.680		24.914.217		23.693.986		1.220.231
201.31	Børnehave		176.201		223.785		203.392		20.393
201.61	Garager		173.400		173.400		175.200		-1.800
201.51	Cykelskure		45.513		45.500		47.100		-1.600
201.91	Merleje		-7.354		-7.354		-7.354		-
202.02	Renteindtægter		15.168		50.000		100.000		-50.000
203.02	Indtægt drift af betalingsvaskeri		625.020		700.000		700.000		-
203.04	Indtægt leje selskabslokalet		32.200		40.000		42.000		-2.000
	INDTÆGTER I ALT		24.723.828		26.139.548		24.954.324	-	1.185.224
	Lejeforhøjelse kr. 20,- pr. m2				585.200		1.161.768		-576.568
	I ALT		24.723.828		26.724.748		26.116.092	-	608.656

Balance (indtægter ÷ udgifter)

-106

106

Note til konto 116 - Planlagt vedligeholdelse

Olufsgård II C - udvikling i henlæggelser (kr.)

År / post	Brugt	Henlagt	Saldo
Henlæggelser pr. 31/12-2020			3.596.470
Regnskab 2021	-3.596.470	2.229.010	
Saldo pr. 31/12-2021			2.229.010
Regnskab 2022	-2.097.910	3.132.647	
Saldo pr. 31/12-2022			3.263.747
Regnskab 2023	-2.376.765	2.335.662	
Saldo pr. 31/12-2023			3.222.644
Regnskab 2024	-3.097.991	2.007.312	
Saldo pr. 31/12-2024			2.131.965
Regnskab 2025	-659.715	3.310.209	
Saldo pr. 31/12-2025			4.782.459
Budget 2026	-1.067.000	2.895.141	
Forventet saldo pr. 31/12-2026			6.610.600
Budget 2027	-1.657.000	3.331.351	
Forventet saldo pr. 31/12-2027			8.284.951

Note til konto 133 - Afvikling af underskud/overskud

Olufsgård II C - udvikling af underskuddet (kr.)

Ar / post	Overskud	Underskud	eks. Afskrivning	Saldo
Saldo pr. 31/12-2024				-1.959.400
Regnskab 2025			152.263	
Saldo pr. 31/12-2025	252.161			-1.807.137
Budget 2026			881.014	
Rate 3 af 1.323.032 over 10 år			132.303	
Forventet saldo pr. 31/12-2026				-793.820
Rate 4 af 1.323.032 over 10 år			132.303	
Budget 2027			67.839	
Forventet saldo pr. 31/12-2027				-593.678
Budget 2028			132.303	
Forventet saldo pr. 31/12-2028				-461.375
Budget 2029			132.303	
Forventet saldo pr. 31/12-2029				-329.072
Budget 2030			132.303	
Forventet saldo pr. 31/12-2030				-196.769
Budget 2031			132.303	
Forventet saldo pr. 31/12-2031				-64.466
Budget 2032			132.303	
Forventet saldo pr. 31/12-2032				67.837
Budget 2033			132.303	
Forventet saldo pr. 31/12-2033				200.140

Susanne Dollmeyer

Fra:
Sendt:
Til: Bestyrelsen
Emne: Forslag om mulighed for hundehold i Olufsgården afd. C

Kære bestyrelse

Jeg vil gerne foreslå, at der åbnes mulighed for, at beboere i Olufsgården afd. C kan få tilladelse til at holde hund efter ansøgning og godkendelse fra bestyrelsen.

Forslaget er ikke, at der skal være frit hundehold, men at der etableres en ordning, hvor hundehold kan tillades på nærmere fastsatte vilkår.

En mulig ordning kunne eksempelvis indebære:

- at hundehold kræver forudgående skriftlig godkendelse fra bestyrelsen
- at der kun må holdes én hund pr. bolig
- at hunden skal være registreret og lovligt holdt efter gældende regler
- at hunden ikke må være til væsentlig gene for øvrige beboere, herunder i form af vedvarende støj eller utryghed
- at hunden skal føres i snor på fællesarealer
- at hundeejeren er ansvarlig for oprydning efter hunden på fællesarealer
- at hundeejeren er ansvarlig for eventuelle skader eller gener, som hunden forårsager
- at bestyrelsen kan stille krav eller tilbagekalde en tilladelse, hvis hundeholdet gentagne gange giver væsentlige gener for andre beboere.

Formålet med forslaget er at skabe en kontrolleret og tydelig mulighed for hundehold, hvor hensynet til både hundeejere og øvrige beboere tilgodeses.

En ansøgningsordning vil samtidig give bestyrelsen mulighed for at vurdere det enkelte hundehold og stille relevante betingelser, frem for at hundehold enten er helt forbudt eller frit tilladt.

Med venlig hilsen

Alleen 115, 5 th

Forslag om hund:

Det foreslås, at der indføres en tilladelse til hundehold i Olufsgaard 2 afd. C under følgende betingelser der indskrives i husordenen:

1. Antal hunde: Hver husstand må maksimalt holde én hund.
2. Der må ikke holdes racer, der er klassificeret som farlige ifølge den danske hundelov.
3. Adfærd og støj: Hunde skal være velopdragne og må ikke være til gene for naboerne, fx ved overdreven gøen. Ved gentagne klager kan der gives påbud om at fjerne hunden.
4. Fællesarealer: Hunde skal føres i snor på alle fællesarealer, og ejeren er ansvarlig for at fjerne eventuelle efterladenskaber straks.
5. Forsikring: Ejeren skal dokumentere, at hunden er ansvarsforsikret, og at forsikringen dækker eventuelle skader, som hunden måtte forvolde.
6. Dyrevelfærd: Ejeren skal sikre, at hunden passes forsvarligt og lever under ordnede forhold, hvor dens trivsel er i højsædet.

Begrundelse for forslaget

At tillade hundehold i Olufsgaard 2 afd. C vil skabe en positiv effekt for mange beboere. Hunde kan forbedre livskvaliteten, mindske ensomhed og øge fysisk aktivitet. Samtidig er der lagt vægt på regler og ansvar, så hundeholdet kan ske på en måde, der tager hensyn til alle beboere i foreningen.

Med venlig hilsen,

Alleen 125

Forslag om kat:

Det foreslås, at der indføres en tilladelse til kattehold i Olufsgaard 2 afd. C under følgende betingelser, der indskrives i husordenen:

1. Antal katte: Hver husstand må maksimalt holde to katte.
2. Indekatte: Katte skal holdes som indekatte, så den ikke er til gene for naboer. Katten må ikke opholde sig fritgående i opgang/fællesområder.
3. Kattebakke og hygiejne: Ejeren skal sikre, at kattebakken tømmes og rengøres jævnligt, så der ikke opstår lugtgener for naboer eller i ejendommen. Affald fra kattebakker skal bortskaffes forsvarligt og i lukkede poser i henhold til de til enhver tid gældende regler om affaldssortering.
4. Adfærd og hensyn: Katte må ikke være til gene for naboerne, fx ved lugtgener, støj eller ved at besørge i fællesområder. Ved gentagne klager kan der gives påbud om at fjerne katten.
5. Forsikring: Ejeren skal dokumentere, at katten er dækket af en ansvarsforsikring, der omfatter eventuelle skader, som katten måtte forvolde.
6. Dyrevelfærd: Ejeren skal sikre, at katten passes forsvarligt, herunder med korrekt pleje, vaccinationer og kastration/sterilisation, så dens trivsel og sundhed er i fokus.

Begrundelse for forslaget

At tillade kattehold i Olufsgaard 2 afd. C vil skabe glæde og tryghed for mange beboere. Katte kan give selskab, reducere ensomhed og bidrage til en mere hjemlig atmosfære. Med de ovenstående regler lægges der vægt på hensyn til både katteejere og øvrige beboere, så kattehold kan ske på en ansvarlig og balanceret måde.

Med venlig hilsen

Alleen 125

Forslag om sideafskærmning på altaner

Det foreslås, at beboerne i Olufsgaard 2 afd. C får mulighed for at vælge en forhøjet sideafskærmning på altanen efter følgende betingelser:

- **Udformning:** Sideafskærmningen udføres som en hvid glasvæg i samme stil som den eksisterende afskærmning på altanens modsatte side.
- **Placering:** Afskærmningen etableres på den side af altanen, der vender ind mod naboens altan.
- **Frivillig ordning:** Det er frivilligt for den enkelte lejer, om vedkommende ønsker løsningen etableret.
- **Indkøb og montering:** Ejendommen står for indkøb og montering af afskærmningen.
- **Finansiering:** Udgiften finansieres via huslejen for den enkelte lejer, som vælger at få løsningen etableret. Ordningen medfører således ikke udgifter for lejere, der ikke ønsker afskærmningen.

Begrundelse for forslaget

Muligheden for en forhøjet sideafskærmning vil skabe mere privatliv på altanerne og mindske indkig mellem naboer. Samtidig vil afskærmningen give bedre beskyttelse mod vind og vejr og dermed forbedre mulighederne for at benytte altanen.

Ved at lade ejendommen stå for indkøb og montering sikres en ensartet og korrekt udført løsning, som passer til de eksisterende altaner og ejendommens udtryk.

Med venlig hilsen

Alleen 125

Forslag om tidsbegrænsning for støjende arbejde

Det foreslås, at der indføres følgende tidsbegrænsninger for støjende udendørs arbejde i Olufsgaard 2 afd. C:

- **Hverdage:** Støjende arbejde må tidligst påbegyndes kl. 08.00.
- **Weekender og helligdage:** Støjende arbejde må tidligst påbegyndes kl. 09.00.
- **Omfattede aktiviteter:** Begrænsningen gælder arbejde med støjende maskiner, køretøjer og redskaber, herunder blandt andet motorsave, traktorer, plæneklippere, hækkeklippere, løvblæsere og lignende.
- **Anvendelsesområde:** Reglen gælder både ejendommens ansatte, eksterne leverandører og andre, der udfører arbejde på ejendommens vegne.
- **Undtagelser:** Akut og nødvendigt arbejde, som ikke kan udsættes af hensyn til sikkerhed, personer eller ejendom, er undtaget fra tidsbegrænsningen.

Begrundelse for forslaget

Støjende arbejde udføres jævnligt tidligt om morgenen, blandt andet med motorsave og andre maskiner. Dette kan være til væsentlig gene for beboerne, særligt når arbejdet påbegyndes omkring kl. 07.00.

Formålet med forslaget er at sikre en rimelig balance mellem ejendommens behov for at udføre vedligeholdelsesarbejde og beboernes behov for ro i de tidlige morgentimer. En begrænset forskydning af arbejdstiden vil efter forslagsstillers vurdering kunne mindske støjgenerne betydeligt og skabe bedre hensyn til de beboere, som bor i ejendommen.

Med venlig hilsen

Alleen 125

Forslag om styrket brandsikkerhed og brandreglement som tillæg til husordenen

Det foreslås, at der foretages en samlet faglig gennemgang af brandsikkerheden i Olufsgaard 2 afd. C, og at der på baggrund af gennemgangen:

1. gennemføres de nødvendige og hensigtsmæssige forbedringer af ejendommens brandsikkerhed, og
2. udarbejdes et fælles brandreglement, som vedtages og indarbejdes som et tillæg til husordenen.

Gennemgangen og det efterfølgende arbejde skal omfatte følgende:

- **Faglig gennemgang:** Gennemgangen skal foretages af relevante fagfolk med dokumenteret kompetence inden for brandsikring.
- **Brandsikkerhed i ejendommen:** Gennemgangen skal blandt andet omfatte eksisterende slukningsudstyr, branddøre, flugtveje, skiltning og øvrige relevante brandsikringstiltag.
- **Håndildslukkere:** Som en del af gennemgangen skal behovet for opsætning af håndildslukkere i ejendommens opgange vurderes. Udgangspunktet bør være mindst én egnet håndildslukker i hver opgang og gerne to i højhusene. Placering, type og antal skal fastlægges på baggrund af en brandfaglig vurdering.
- **Skriftlig vurdering:** Gennemgangen skal munde ud i en skriftlig vurdering af ejendommens brandsikkerhed med anbefalinger til nødvendige eller hensigtsmæssige forbedringer.
- **Plan for opfølgning:** Der skal udarbejdes en skriftlig plan for opfølgning på de forhold og eventuelle mangler, der konstateres ved gennemgangen. Planen skal tydeliggøre, hvilke tiltag der skal gennemføres, og hvordan der efterfølgende følges op på dem.
- **Brandreglement som tillæg til husordenen:** Der skal på baggrund af den faglige gennemgang udarbejdes et fælles brandreglement, som vedtages og indarbejdes som et tillæg til husordenen. Brandreglementet skal gælde for alle beboere og gøres let tilgængeligt.
- **Evakueringsinstrukser:** Der skal udarbejdes og opsættes synlige og letforståelige evakueringsinstrukser i ejendommens opgange. Instrukserne skal tage udgangspunkt i ejendommens konkrete indretning og flugtveje og blandt andet beskrive, hvordan beboerne skal forholde sig ved brand, hvordan alarmering foretages, og hvilke flugtveje der skal benyttes.
- **Sikker opladning og opbevaring af batterier:** Brandreglementet skal indeholde tydelige regler for sikker opladning og opbevaring af genopladelige batterier, herunder batterier til elcykler, elløbehjul og lignende eldrevne transportmidler.
- **Flugtveje og fællesarealer:** Brandreglementet skal fastsætte regler for friholdelse af flugtveje og fællesarealer samt for opbevaring af brandfarlige genstande.
- **Information til beboerne:** Beboerne skal orienteres om brandreglementet, evakueringsinstrukserne og placeringen af eventuelt slukningsudstyr samt om, hvordan de skal forholde sig i tilfælde af brand.
- **Gældende regler og anbefalinger:** Brandreglementet, evakueringsinstrukserne og de øvrige brandsikringstiltag skal følge de til enhver tid gældende regler og anbefalinger fra relevante myndigheder og beredskaber.

Begrundelse for forslaget

Der har inden for den seneste tid været flere brande i Olufsgaard. Det understreger behovet for øget opmærksomhed på brandsikkerheden og for, at der er lettilgængeligt slukningsudstyr i ejendommens opgange.

En faglig gennemgang kan afdække, om ejendommens eksisterende brandsikring er tilstrækkelig, og om der er behov for yderligere tiltag. Det kan blandt andet være opsætning af håndildslukkere, forbedret skiltning, tydeligere evakueringsinstrukser eller andre brandsikringstiltag.

Håndildslukkere kan give beboerne mulighed for at reagere hurtigt ved en mindre, begyndende brand, hvis det kan ske uden risiko for egen eller andres sikkerhed. Slukningsudstyret skal ikke erstatte alarmering af brandvæsenet eller evakuering, men kan være et supplement til ejendommens øvrige brandsikring.

Ved at indarbejde et fælles brandreglement som tillæg til husordenen bliver reglerne tydelige og gældende for alle beboere. Det skaber samtidig et bedre grundlag for information, efterlevelse og opfølgning.

Forslaget skal samlet set bidrage til større tryghed blandt beboerne og sikre et mere systematisk fokus på forebyggelse, kontrol, dokumentation, vedligeholdelse og løbende forbedring af brandsikkerheden i ejendommen.

Med venlig hilsen

Alleen 125

Forslag til beboermødet

Forslag om overgang fra A-ordning til B-ordning

Forslagsstiller: _____ – Alleen 111, 2 th

Forslag

Jeg foreslår, at Olufsgård II C ændrer vedligeholdelsesordningen fra den nuværende **A-ordning** til **B-ordning**.

Baggrund

Under den nuværende A-ordning overtager afdelingen ansvaret for den indvendige vedligeholdelse ved fraflytning, hvilket medfører betydelige udgifter til istandsættelse af lejligheder.

Ved en overgang til B-ordning får den enkelte beboer i højere grad ansvaret for den indvendige vedligeholdelse af boligen i boperioden. Samtidig opspares der på en vedligeholdelseskonto, som kan anvendes til maling, tapetsering og lignende arbejder.

Begrundelse

Der er flere fordele ved en overgang til B-ordning:

- Beboerne får større indflydelse på vedligeholdelsen af deres egen bolig.
- Der skabes et større incitament til løbende vedligeholdelse af lejligheden.
- Afdelingens udgifter til istandsættelse ved fraflytning kan reduceres betydeligt.
- Besparelserne kan på sigt bidrage til at mindske behovet for huslejestigninger.
- Ordningen opleves af mange som mere retfærdig, da den enkelte beboer selv kan disponere over sin vedligeholdelseskonto.

Økonomiske konsekvenser

"I dag bruger afdelingen omkring 1,4 mio. kr. om året (Budget 2027) på at istandsætte lejligheder, når folk flytter. Jeg foreslår, at vi undersøger, om pengene i stedet kan komme beboerne til gode gennem en B-ordning, hvor hver lejer løbende opsparer midler til vedligeholdelse af sin egen bolig. Det vil give større indflydelse til den enkelte beboer og potentielt reducere afdelingens udgifter til fraflytningsistandsættelser."

Inden en eventuel beslutning gennemføres, bør bestyrelsen og administrationen udarbejde en nærmere økonomisk analyse af konsekvenserne for afdelingen og beboerne.

Forslag til beslutning

Beboermødet pålægger bestyrelsen at undersøge mulighederne for at ændre vedligeholdelsesordningen fra A-ordning til B-ordning og fremlægge et konkret oplæg med økonomiske konsekvenser og tidsplan til godkendelse på et kommende beboermøde.

Forslag til Beboermøde d 29/9 2026

1. Forslag om parkering til medarbejdere, Håndværkere og Trappevaskere.
Kan der ikke etableres P-pladser på det asfaldstykke bag bygningen ved Krostrøde 17 til 23 da det er meget irriterende når man skal ind og ud af garagerne med sit køretøj, at der holder biler ude foran.
- 2.1 Forslag om de store cykelskure kun skal være til de beboere der har et særligt behov, f.eks. til trehjulet cykler og el-køretøjer til gangbesværede og at der etableres el i disse til opladning
- 2.2 Forslag om at prisen for store cykelskure skal forhøjes hvis der etableres el i

Med venlig hilsen

Alleen 109,5. th.