



Afdelingsmøde i afd. 28-30

Ses vi til afdelingsmødet d. 19. september kl. 19:00

Join us at the estate meeting on September 19th at 7 pm

Der er fællesspisning kl 18:00 inden mødet

10 kr. for børn og 20 kr. for voksne

Tilmelding til 60188684 eller på mail jdi.aab28@aab.dk senest d. 16. september

There is a communal dinner at 18:00 before the meeting

DKK 10 for children and DKK 20 for adults

Register by text on 60188684 or by email jdi.aab28@aab.dk no later than September 16th



Til beboerne i afdeling 28-30

12. september 2024

Det er tid til at samles og tage del i beslutningerne, der former vores hjem. Afdelingsmødet er afdelingens øverste besluttende myndighed, og det er her, at du kan blive opdateret om afdelingens udvikling, dele dine ideer og ønsker for afdelingen samt stemme om vigtige beslutninger, som har indflydelse på vores hverdag.

INDKALDELSE TIL ORDINÆRT AFDELINGSMØDE

I henhold til Boligforeningen AAB's vedtægter §14 indkaldes til ordinært afdelingsmøde:

Torsdag den 19. september 2024 – kl. 19.00
Bellahøj Kirkes menighedssal
Frederikssundsvej 125A – 2700 Brønshøj-Husum

ENDELIG DAGSORDEN

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste afdelingsmøde
4. Regnskab til orientering
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag:
 - a) Bestyrelsens forslag om pulje til forundersøgelser.
 - b) Bestyrelsens forslag om tilføjelse af midler i budgettet under variable udgifter til afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb samt klubbernes rådighedsbeløb.
 - c) Bestyrelsens og arbejdsgruppens forslag om ekstra finansiering til gæstelejlighed.
 - d) Bestyrelsens forslag om undersøgelse af hastighedsbegrænsning på tværvangen og opsætning af skilte.
 - e) Bestyrelsens forslag om at genetablere administrativ afdeling.
6. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år
7. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter
 - a) Afdelingsbestyrelsesmedlem (for 2 år)
 - b) Afdelingsbestyrelsesmedlem (for 2 år)
 - c) To suppleanter til afdelingsbestyrelsen (for henholdsvis 1 og 2 år)
8. Valg af repræsentantskabsmedlemmer
 - a) Repræsentantskabsmedlem (for 2 år) – Jannis Tsatsaris ønsker genvalg
 - b) Repræsentantskabsmedlem (for 2 år) – Viola Tranelund ønsker genvalg
 - c) To repræsentantskabssuppleanter (for 2 år)
9. Eventuelt

Hvad er afdelingsmødet - og hvem kan deltage?

AAB er en almen boligforening, hvor beboerne har indflydelse på, hvordan afdelingen skal udvikle sig. Vi håber, at du vil deltage og være med til at sætte præg på, hvordan afdelingen skal være at bo i.

Afdelingens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer har adgang og stemmeret på afdelingsmødet. Hver husstand har to stemmer, uanset husstandens størrelse. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.

Vil du være med i afdelingsbestyrelsen?

Afdelingsbestyrelsen varetager beboernes og afdelingens interesser i perioden mellem afdelingsmøderne, og søger for, at de beslutninger I tager på afdelingsmødet, bliver ført ud i livet. Det gælder både beslutninger om afdelingens drift, det sociale liv i afdelingen, de store byggeprojekter samt beslutningen om f.eks. nye havemøbler til gården.

Det er afdelingsmødet, der vælger afdelingsbestyrelsen. Hvis du ønsker at blive en del af afdelingsbestyrelsen, skal du derfor komme til afdelingsmødet og stille op til valg.

Venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

Bilag:

- Forslag a), b), c), d) og e) samt bilag 1, 2 og 3
- Regnskab og budget

Kære naboer,

Det har været et begivenhedsrigt år, og i den følgende beretning vil vi fortælle lidt om nogle af de ting, der er sket i vores afdeling i det foregående år. Efter beretningen er der på mødet mulighed for debat og spørgsmål, og vi vil særligt gerne høre fra klubberne, hvis de har lyst til at fortælle om de aktiviteter, der har været det seneste år.

Vi vil fortælle lidt om både det gode og dårlige, der er sket i det sidste år.

Under de negative ting hører, at AAB i vinterferien har besluttet at fratage afdelingen status som administrativ og i stedet gøre os til en parlamentarisk afdeling. Det betyder, at vi som beboervalgt bestyrelse ikke længere har de samme muligheder for at lede fx ejendomskontor og daglig drift. I stedet har vi fået en dygtig driftsleder fra AAB – Martin – som styrer den daglige drift i afdelingen. Det har selvfølgelig krævet lidt tilvænnning fra både bestyrelse og ejendomskontor. Bestyrelsen har derfor været mindre tilgængelige, end vi har ønsket. Det glæder vi os til at lave om på.

Det andet ærgerlige der er sket i år er, at AAB har opdaget, at der i forbindelse med afdelingens helhedsplan for 14 år siden har været en ikke finansieret delrenovering. Det drejer sig om et beløb på 10,8 mio. kr., som vi nu over de næste 10 år skal afvikle. Der vil være mulighed for at stille spørgsmål og få uddybet de tekniske detaljer, da AAB's økonomichef deltager på afdelingsmødet.

Det sidste er, at bestyrelsen sidste år igangsatte en gennemgang af afdelingens procedurer, hvor der viste sig flere uhensigtsmæssige praksisser. Dem arbejder vi på at forandre i samarbejde med driften herude, og det arbejde kommer vi til at fortsætte i løbet af det kommende år. I den forbindelse vil vi gerne takke vores gode medarbejdere Kim, Dennis og Martin, der har håndteret forandringer i afdelingen og dens drift og skiftende arbejdspresses i løbet af året, såvel som vores driftsleder, Martin, der er blevet en ny del af familien i afdeling 28-30.

Heldigvis er det ikke kun dårligt, der er sket i det seneste år. Der er nemlig også sket en masse godt i vores afdeling. Vi har fået de nye legepladser, som vi i fællesskab valgte sidste år. De har gjort noget virkelig godt for gårdmiljøet og bliver flittigt brugt. Vi håber fremadrettet at gøre dem endnu bedre ved at sikre mulighed for opbevaring af legetøj og overdækning af sandkasserne.

Selvom vi aldrig helt kan slippe for duer, har vi gjort en kæmpe indsats for at begrænse generne i gård 29 og vil løbende holde øje med udviklingen.

Vi har holdt en vidunderlig 90-års fødselsdag for afdelingen i sommers. Der var 150 tilmeldte og mere end 200 forbi i løbet af dagen. Det var med alt fra livemusik til fællesspisning. Vi håber, det har rystet flere sammen i afdelingen. Vi kunne i hvert fald se hvordan børnene blev rystet sammen på hoppeborgen. Og vi nød at møde jer som naboer. Gårdmiljøet bliver også understøttet af den blomstrende biodiversitetsindsats med smukke farvestrålende vilde bede, gennemgang af borde-bænke-sæt og nye grille, så gårdene står endnu flottere og kan bruges endnu mere.

I år har vi også haft et samarbejde med Københavns Kommune om at nedbringe mængden af restaffald. Det har vi blandt andet gjort ved at uddele gratis affaldssorteringssystemer finansieret af kommunen, og flere af restaffaldsbeholderne er erstattet af sorteringsbeholdere. Vi er ved at finde den rigtige balance, så vi kan nedbringe mængden af restaffald for økonomien og klimaet, som det er en målsætning for kommunen, og samtidig have de muligheder, der passer til vores afdeling.

Vi har også et par nye projekter der er undervejs. Der er nedsat en arbejdsgruppe, der har gjort sig tanker om hvad der er brug for i en gæstelejlighed, som kan lejes hvis man har overnattende gæster, man ikke selv har sovepladser til. Vi skal på mødet forholde os til et forslag fra arbejdsgruppen, da deres planer for gæstelejligheden overstiger det budget vi afsatte sidste år.

Inden udgangen af året skal vi også forholde os til hvordan vi bruger de penge til nye møbler og lydudstyr i vores fælles festlokale, som vi afsatte sidste år, så det bliver endnu federe at bruge til fejring og arrangementer. Der indkaldes til et møde, hvor man kan være med til dette arbejde efter Afdelingsmødet.

Sedumtagene har vist sig at blive langt dyrere end forventet, og vi har derfor besluttet at det var for dyrt for afdelingen, da vi har mange andre projekter vi hellere vil prioritere. Blandt andet har vi et skadedyrsproblem i gård 29, som vil betyde at skrænten skal graves op på ny og reetableres. Vi udskyder derfor arbejdet med forskønnelse af gårdmiljøerne.

Minihelhedsplanen venter også, da de mange andre projekter har taget fokus, og planen kræver et gennemarbejdet tilbud for at vi i fællesskab kan beslutte hvad vi skal prioritere. Vi har derudover noteret os et stort ønske om et træningslokale, hvilket vi også vil arbejde med frem mod næste afdelingsmøde.

Denne beretning vil blive suppleret på mødet, og til slut vil vi derfor bare gerne sige tak til de ansatte for på trods af forandringer altid at udøve et eksemplarisk stykke arbejde for afdelingen og alle os beboere.

Mange hilsener

Bestyrelsen

Vi håber at se jer på afdelingsmødet!

Dear neighbors,

It has been an eventful year, and in the following report we will tell you a little about some of the things that have happened in our homes in the past year. After the report, there will be an option at the meeting for discussion and questions, and we would especially like to hear from the clubs if they would like to tell us about the activities that have taken place over the past year.

We will talk about both the good and the bad things that have happened in the past year.

Among the negative things is that AAB decided during the winter break to strip the estate of its administrative status and instead make us a parliamentary estate. This means that we as a resident-elected estate committee no longer have the same opportunities to manage the property office and daily operations. Instead, we have a skilled operations manager from AAB - Martin - who manages the daily operations in the department. Of course, this has taken some getting used to from both the estate committee and local office. The estate committee has therefore been less accessible than we would have liked. We look forward to changing that.

The other unfortunate thing that has happened this year is that AAB discovered that in connection with the department's renovations 14 years ago, there was an unfinanced partial renovation in the sum of DKK 10.8 million, which we now must pay off over the next 10 years. There will be an opportunity to ask questions and clarify the technical details, as AAB's financial manager will attend the meeting.

Last year, the estate committee initiated a review of the estate's procedures, which revealed several inappropriate practices. We are working to change these in collaboration with operations, and we will continue this work over the coming year. We would like to thank our great employees Kim, Dennis and Martin, who have handled changes in the department and its operations and changing workloads throughout the year, as well as our operations manager, Martin, who has become a new part of the family in department 28-30.

Fortunately, it's not all bad things that have happened in the past year, but also good things.

We have the new playgrounds that we jointly chose last year. They have improved the courtyard environment and are being used extensively. We hope to make them even better in the future by ensuring the possibility of storing toys and covering the sandboxes.

Although we can never completely get rid of pigeons, we have made a huge effort to limit the nuisance in yard 29 and will keep an eye on developments.

We had a wonderful 90th birthday party for the estate this summer. There were 150 people registered and more than 200 stopped by during the day. It was everything from live music to communal dining. We hope it brings more people together. We could certainly see how the children were shaken together in the bouncy castle. And we enjoyed meeting you as neighbors.

The courtyard environment is also supported by the thriving biodiversity efforts with beautiful, colorful wildflower beds, overhaul of table-bench sets and new grills, so the courtyards look even better and can be used more.

This year, we have also collaborated with the City of Copenhagen to reduce the amount of residual waste. One way we've done this is by distributing free waste sorting systems funded by the municipality, and several of the residual waste bins have been replaced by sorting bins. We are finding the right balance so that we can reduce the amount of residual waste for the economy and the climate, which is a goal for the municipality, and at the same time have the options that suit us.

We also have a couple of new projects underway. A working group has been set up to think about what is needed in a guest apartment that can be rented, if you have overnight guests that you lack sleeping space

for yourself. At the meeting, we must consider a proposal from the working group, as their plans for the guest apartment exceed the budget we set aside last year.

Before the end of the year, we must also consider how to spend the money we allocated last year for new furniture and sound equipment in our common party room to make it even cooler to use for celebrations and events. A meeting where you can participate in this work will be convened after the Estate meeting.

The sedum roofs have turned out to be far more expensive than expected, and we have therefore decided that it was too expensive for us, as we have many other projects we would rather prioritize. Among other things, we have a pest problem in yard 29, which will mean that the slope will have to be dug up again and re-established. We are therefore postponing work on beautifying the courtyard environments.

The mini health plan is also waiting, as the many other projects have taken focus, and the plan requires a thorough offer so that we can jointly decide what to prioritize. We have also noted a great desire for a training room, which we will also work on at the next estate meeting.

This report will be supplemented at the meeting, and finally, we would just like to thank the staff for always doing an exemplary job at the local office and for all us residents, despite the changes.

Kindest regards

The estate committee

We hope to see you at the meeting!

Regnskab 2023

Afdeling 28-30 - Frederikssundsvej



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.

Har afdelingen et overskud tilgår det afdelingen, mens underskud skal dækkes af afdelingen, som udgangspunkt over de næste 3 år.

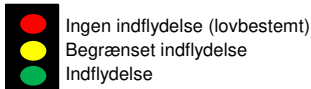
Regnskabet er blevet revideret af PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

Årets resultat i kr.
116.865

Nøgletal	2021	2022	2023
Resultat	1.390.358	1.406.116	116.865
Afholdt planlagt vedligehold	78,72%	90,11%	67,17%

Hovedårsag til årets resultat

Afdelingen har haft besparelser på vandafgiften og almindelig vedligeholdelse.



Sammendrag af det fulde regnskab

Resultatopgørelse	Regnskab 2023	Budget 2023	Forskel
Udgifter			
● Forbedringsarbejder m.v. ydelse	10.763.039	11.208.000	444.961
● Hjemfaldslån, ydelse	1.057.349	795.000	-262.349
● Ejendomsskatter	1.878.979	1.861.000	-17.979
● Forsikringer	526.319	510.000	-16.319
● Vandafgift	1.278.384	1.574.000	295.616
● Renovation	1.333.439	1.134.000	-199.439
● El og varme, fællesarealer	808.571	779.000	-29.571
● Ydelse til Landsbygge- og dispositionsfonden	833.602	833.000	-602
● Kontingent BL og juridisk assistance	67.540	63.000	-4.540
● Administrationsbidrag til AAB	1.946.083	1.835.000	-111.083
● Personaleomkostninger	1.611.001	1.614.000	2.999
● Renholdelse	873.746	469.000	-404.746
● Almindelig vedligeholdelse	421.531	640.000	218.469
● Planlagt vedligeholdelse	5.717.342	8.512.000	2.794.658
● - heraf dækket af henlæggelser	-5.717.342	-8.512.000	-2.794.658
● Drift af fællesvaskeri	135.333	152.000	16.667
● Udgifter til fællesfaciliteter og selskabslokaler	12.757	15.000	2.244
● Bestyrelsesarbejde og beboeraktiviteter	106.131	102.000	-4.131
● Uforudsete udgifter / Korrektioner, tidligere år	458.297	0	-458.297
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	7.866.000	7.866.000	0
● Henlæggelse til normalstandsættelse	342.000	342.000	0
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	159.448	144.000	-15.448
Udgifter i alt	32.479.549	31.936.000	-543.549
Indtægter			
Husleje, beboelse	29.334.912	29.374.000	-39.088
Husleje, erhverv, institutioner mv.	1.173.299	1.012.000	161.299
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	233.614	232.000	1.614
Drift af fællesvaskeri	282.235	302.000	-19.765
Drift af fælleslokaler	0	1.000	-1.000
Renter	540.041	0	540.041
Øvrige indtægter	17.313	0	17.313
Afvikling af tidligere års overskud	1.015.000	1.015.000	0
Indtægter i alt	32.596.414	31.936.000	660.414
Årets resultat	116.865	0	116.865
Balance			
	Regnskab 2023	Regnskab 2022	
Aktiver			
Anlægsaktiver i alt (incl bygningernes ansk.sum)	227.510.674	266.593.080	
Omsætningsaktiver	21.010.462	21.473.137	
Aktiver i alt	248.521.136	288.066.217	
Passiver			
Opsamlet over-/underskud fra tidligere år	3.550.483	4.448.618	
Opsparet henlæggelser til:			
Planlagt og periodisk vedligehold	17.379.281	15.283.334	
Normalstandsættelse	270.957	247.538	
Tab ved fraflytninger og øvrige henlæggelser	355.248	345.597	
Langfristet gæld	223.050.861	260.550.352	
Kortfristet gæld	3.914.305	7.190.778	
Passiver i alt	248.521.136	288.066.217	

Bemærkninger til beboerregnskab 2023

Oprindelige lån og forbedringsarbejder

Består af ikke udløbne lån fra afdelingens oprettelse, samt betaling af lån til afsluttede byggesager og kollektiv råderet.

Offentlige og andre faste udgifter (ejendomsskatter, forsikringer, vandafgift, renovation, el og varme)

I 2023 har afdelingen også fået forsikring vedrørende bekæmpelse af skadedyr.

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.

Afdelingen har søgt at spare på det fælles el- og varmeforbrug og prisen på el og varme er faldet fra det meget høje niveau i 2022.

Bidrag til AAB og Landsbyggefonden samt kontingent BL og juridisk assistance

Afdelingens bidrag for AAB's administration af afdelingen er steget mere end normalt på grund af det øget løn – og prispres. Derudover betaler afdelingen til administrationen for udførelse af specifikke opgaver som opkrævning, evt. vaskeri 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, udgiften følger netto-prisindekset, der har været større end normalt.

Udgifter til personale og renholdelse

Posten består af alle udgifter til personale, evt. ekstern ejendomsservice til renholdelse af fællesarealer inde og ude, samt snerydning. Udgifter til gårdlaug og ejerforeninger føres også her, hvis afdelingen har udgifter til dette.

Almindelig og planlagt vedligeholdelse

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 67,17 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 2,66 procent i renteindtægter fra afdelingens midler i foreningen mod budgetteret 1 procent.

Afdelingens opsparede resultat

Afdelingens resultat for året føres på afdelingens resultatkonto. Resultatkontoen udgør ultimo året samlet 3.550.483 kr. Resultatkontoen skal bruges inden for maksimalt tre år fra 2025 til f.eks. at dæmpe huslejestigninger eller øge afdelingens opsparing til vedligeholdelse af afdelingen.

Forslag til afdelingsmøde i afdeling 28-30 d. 19. september 2024

Kort overskrift
Bestyrelsens forslag om at oprette pulje til forundersøgelser

Forslagsstillers kontaktinfo

Navn: Afdelingsbestyrelsen	Adresse:
Evt. telefonnummer (slettes/anonymiseres inden omdeling til beboerne):	Evt. e-mail (slettes/anonymiseres inden omdeling til beboerne):

Beskrivelse af forslaget

Det foreslås, at der afsættes 30.000 kroner til forundersøgelser og afdækning i forbindelse med nye initiativer i afdelingen.

Motivation

Bestyrelsen ønsker at afsætte penge, så der frem mod næste møde kan afdækkes og indhentes tilbud på bl.a.:

- Indretning og istandsættelse af motionsrum
- Opsætning af ladestandere til elbiler
- Minihelhedsplan for gårdmiljøer

Disse midler skal sikre, at vi til næste afdelingsmøde har gennemarbejdede forslag, vi i fællesskab kan tage stilling til.

Økonomiske beregninger

Der afsættes 30.000 kr. der kan anvendes til forarbejder, undersøgelser og indhentning af tilbud

Bilag

--

Dato og underskrift

10. september 2024	Forslagsstillers underskrift:
--------------------	-------------------------------

- *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 afdelingsmøde i afdeling: 28-30

Dato: 11/9 2024

Kort overskrift
Bestyrelsens forslag om tilføjelse af midler i budgettet under variable udgifter til afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb samt klubbernes rådighedsbeløb

Forslagsstillers kontaktinfo

Navn:	Adresse:
Bestyrelsen	

Beskrivelse af forslaget

Forslaget går på at få tilrettet de afsatte budgetposter så de stemmer overens med tidligere år, samt sikrer at bestyrelsen og klubberne har råderum til aktiviteter, indkøb af småting og relevant videreuddannelse.

Motivation

Grundet fejl i det udsendte budget, ser bestyrelsen sig nødsaget til at stille forslag på afdelingsmødet om at tilføje midlerne så de er tilsvarende til tidligere års budget. Det omhandler variable poster som omfatter bestyrelsens rådighedsbeløb til Kurser, konferencer og afholdelse af møder både i bestyrelse og udvalg, så bestyrelsen har rådighedsbeløb til at udføre vores arbejde. Desuden omhandler det poster der giver klubberne i afdelingen råderum til at afholde aktiviteter og indkøbe småting.

Økonomiske beregninger

Det drejer sig om justering af følgende budget poster:
 Konto 11825 beboerklubber tilføjes kr. 9055,- til det beløb der står i budgettet
 Konto 11910 kurser tilføjes kr. 31.000,- til det beløb der står i budgettet
 Konto 11912 møder tilføjes kr. 30.000,- til det beløb der står i budgettet
 Konto 11919 kontorhold afdelingsbestyrelsen tilføjes 20.000,- til det beløb der står i budgettet
 Det drejer sig om en samlet justering på 90.055 kr., som tages af overskud fra tidligere år.

Bilag

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

Dato og underskrift

Dato for indlevering af forslag:	Forslagsstillers underskrift:

- *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 afdelingsmøde i afdeling: 28-30

Dato: 5/9-24

Kort overskrift
Yderligere finansiering til indretning af gæstelejlighed i afdelingen

Forslagsstillers kontaktinfo

Navn: Arbejdsgruppen og bestyrelsen	Adresse:
--	----------

Beskrivelse af forslaget

Arbejdsgruppen og bestyrelsen ønsker at søge afdelingen om at afsætte yderligere 150.000,- til finansiering af istandsættelse af lokalet, især med fokus på etablering af Badeværelse med brusebad. Gæstelejligheden skulle gerne kunne finansieres fremadrettet ved hjælp af lejeindtægterne.

Forslaget indebærer ligeledes at bestyrelsen og arbejdsgruppen får mandat til at udarbejde og implementere et regelsæt samt en udlejningspris for gæstelejligheden, hvis den skulle stå færdigt inden det kommende afdelingsmøde i 2025.

Afdelingsmødet kan herefter evaluere på dette.

Motivation

Der blev sidste år afsat 60000 kr. til indretningen, i forbindelse med vedtagelse af forslaget om at oprette en gæstelejlighed.

Arbejdsgruppen har nogle ønsker til renovering som er omkostningstunge. Se bilag 1.

Arbejdsgruppen har i samarbejde med bestyrelsen afdækket prisen og fået lavet et overslag på de ønskede arbejder, som fremgår af bilag 2 og 3. Derfor søger vi nu bevilling til at inddække alle udgifterne til istandsættelsen af lokalet.

Økonomiske beregninger

Det drejer sig om en ekstrabevilling på 150.000,- som skal tages af overskuddet fra tidligere år.

Bilag

Bilag 1, 2 og 3

Dato og underskrift

Dato for indlevering af forslag: 5/9-2024

- *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. Istandsættelse og reovering af gæsterum.

Der istandsættes overalt. Vægge og lofter gerne med filt.

Toilet reoveres med opsættelse af bruser m.v

Fliser/gulv på toilet/bad ?

Rør i entré dækkes af.

Nyt gulv i soverum: helst CO₂- neutral linoleum men ellers andet nemt rengørligt materiale.

Dør udskiftes med branddør. Gammel døråbning mures enten op eller udskiftes med branddør.

Portlukke eftergås med henblik på nedsættelse af støj ved lukning.

Bilag 2 Inventarliste, Gæsterum, IKEA **KR** **kr**

Køkkenvogn Forhøja	900
Køleskab 43 l Tilreda	800
Køkkenudstyr (2000
Seng Espevar med topmadras	10000
Pinntorp Klapbord	1000
2 stole Salno	1600
2 klapstole Frosvi	500
1 babystol	200
2 sengelamper, 2 loftlamper	2000
2 sengeborde Bjorksna	1600
Rengøringsredskaber	2000
Diverse	7400
I alt	30000

AAB Afdeling 28-30
Frederiksundsvej 116C
2700 Brønshøj
Att.: Kim.

Albertslund den 09-09-2024

Tilbud nr. 2024-637
Aab 28/ 30 / Beboer bad.

Vedr. Diverse vvs samt murer arbejder.

Vedr. Diverse vvs samt murer arbejder.

Vvs:

- Demontering af eksisterende sanitet.
Dette kan vi udføre til en samlet pris af kr : 995,00 ekskl. Moms.
- Demontering af eksisterende gulv afløb. Levering og montering af 1stk. Blucher gulvafløb med smøremembran samt sidestuds til niche unidrain i bruseniche.
Murer banker gulv op så der er frit til installation.
Dette kan vi udføre til en samlet pris af kr : 11.900,00 ekskl. Moms.
- Levering og montering af ny ifø Cera møbelpakke samt 1stk Grohe Eurosmart håndvask bl. batteri. Komplet med vand samt afløbs tilslutninger.
Dette kan vi udføre til en samlet pris af kr : 5.300,00 ekskl. Moms.
- Levering og montering af 1 stk. nyt toilet ifø sign med soft close sæde.
Komplet med vand samt afløbs tilslutninger.
Dette kan vi udføre til en samlet pris af kr : 4.100,00 ekskl. Moms.
- Levering af nye pex rør til brus samt stålrør til håndvask samt toilet, afsluttes med ballofixer,
Dette kan vi udføre til en samlet pris af kr : 4.975,00 ekskl. Moms.
- Levering og montering af 1 stk. Grohe 800 termostat.
Levering og montering af 1 stk. Grohe tempesta brusesæt.
Dette kan vi udføre til en samlet pris af kr : 2.695,00 ekskl. Moms.

Tilbud i alt excl. moms.

kr. 29.965,00

Murer:

- Opbankning af eksisterende gulv.
- Hulskæring af eksisterende væg på 80cm.
- Opsætning af gasbeton vægge i niche.
- Påsmøring af membran
- Ophugning og støbning af bund i brusekabine til unidræn
- Opsætning af fliser på vægge i 230 cm højde Bruseniche
- Lægning af klinker samt sokkel flise.
- Inkl. Fliser 15+15cm på gulv samt vægge i niche.

Tilbud i alt excl. moms.

kr. 52,500,00

Forbehold.: VVS Standardforbehold

Prisen er fra vor side gældende i 90 dage fra dato, ønsker De yderligere oplysninger omkring fremsendte, er De meget velkommen til at kontakte undertegnede.

Med venlig hilsen
VVS & Varmeteknik A/S

Jan Lunddal
jl@hrh.dk
+45 24696977

Forslag til afdelingsmøde i afdeling: 28-30

Dato: 10/9-24

Kort overskrift
Forslag om hastighedsbegrænsninger og opsætning af skilte på Parkstykket og Tværvangen

Forslagsstillers kontaktinfo

Navn: Bestyrelsen	Adresse:
Evt. telefonnummer (slettes/anonymiseres inden omdeling til beboerne):	Evt. e-mail (slettes/anonymiseres inden omdeling til beboerne):

Beskrivelse af forslaget

Da vi har mange børn som leger frit i afdelingen ønsker bestyrelsen at afsætte 30.000,- til at undersøge muligheden for at lave hastighedsbegrænsning eller som minimum opsætte skilte med information om at nedsætte hastigheden pga. legende børn på Tværvangen. Samt at udføre arbejdet hvis muligt.

Motivation

Vi har mange børn som leger i afdelingen og færdes frit mellem vores fine gårde og der er meget trafik ind og ud af Tværvangen. Desværre køres der ofte med høj hastighed i et område med begrænset udsyn og vi ønsker at sikre området bedre. Derfor vil vi gerne undersøge muligheden for hastighedsbegrænsning og som minimum gerne opsætte skilte som opfordrer til lav hastighed.

Økonomiske beregninger

Forslaget kan have en økonomisk udgift i forbindelse med at undersøge af muligheder og opsættelse af eventuelle skilte. Derfor vil vi gerne afsætte 30.000 til arbejdet.

Bilag

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

Dato og underskrift

Dato for indlevering af forslag:	Forslagsstillers underskrift:
----------------------------------	-------------------------------

- *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 afdelingsmøde i afdeling 28-30 d. 19. september 2024

Kort overskrift
At afdelingen arbejder for atter at blive en administrativ afdeling

Forslagsstillers kontaktinfo

Navn: Afdelingsbestyrelsen	Adresse:
Evt. telefonnummer (slettes/anonymiseres inden omdeling til beboerne):	Evt. e-mail (slettes/anonymiseres inden omdeling til beboerne):

Beskrivelse af forslaget

Det foreslås, at bestyrelsen arbejder for, at afdelingen på sigt atter bliver en administrativ afdeling.

Motivation

AAB fratog i februar 2024 afdelingens status som administrativ. Bestyrelsen ønsker igen at være en administrativ afdeling og således på sigt igen at få ansvaret tilbage for drift og økonomi. Forslaget motiveres yderligere mundtligt.

Økonomiske beregninger

Forslaget har ikke direkte økonomiske konsekvenser.

Bilag

--

Dato og underskrift

10. september 2024	Forslagsstillers underskrift:
--------------------	-------------------------------

- *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

Budget 2025

Afdeling 28-30 - Frederikssundsvej



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

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, hvad 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 + 2,00%

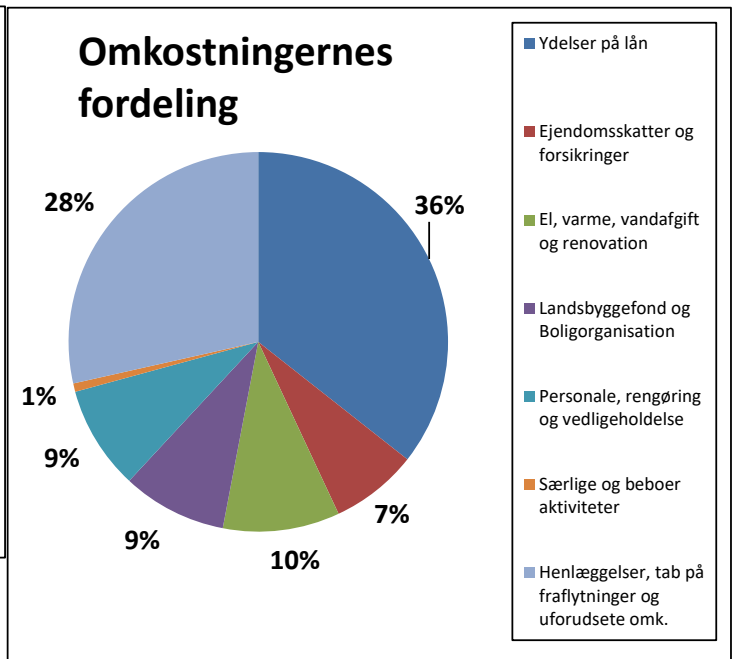
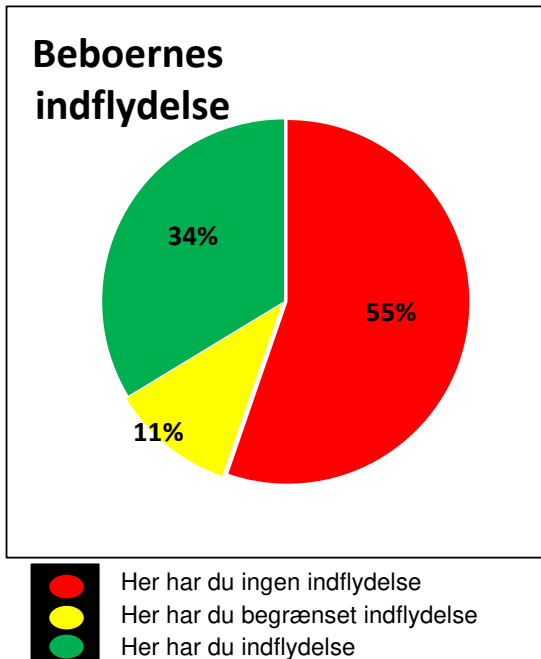
Afdeling 28 - Budget 2025

<u>Udgifter</u>	Budget 2025 kr.	Budget 2024 kr.	Ændring kr.	Regnskab 2023 kr.
● Oprindelige prioritetslån, ydelse	-	-	-	-
● Forbedringsarbejder m.v. ydelse	10.761.000	11.204.000	443.000	10.763.039
● Hjemfaldslån, ydelse	1.057.000	1.022.000	-35.000	1.057.349
● Ejendomsskatter	1.854.000	1.844.000	-10.000	1.878.979
● Forsikringer	603.000	524.000	-79.000	526.319
● Vandafgift	1.110.000	1.076.000	-34.000	1.278.384
● Renovation	1.381.000	1.362.000	-19.000	1.333.439
● El og varme, fællesarealer	821.000	816.000	-5.000	808.571
● Ydelse til Landsbygge- og dispositionsfonden	833.000	833.000	-	833.602
● Kontingent BL og juridisk assistance	71.000	84.000	13.000	67.540
● Administrationsbidrag til AAB *	2.048.000	2.000.000	-48.000	1.946.083
● Personaleomkostninger	1.685.000	1.713.000	28.000	1.611.001
● Renholdelse	949.000	776.000	-173.000	873.746
● Almindelig vedligeholdelse	300.000	300.000	-	421.531
● Planlagt vedligeholdelse	6.441.665	9.517.049	3.075.384	5.717.342
● - heraf dækket af henlæggelser	-6.441.665	-9.517.049	-3.075.384	-5.717.342
● Drift af fællesvaskeri	140.000	150.000	10.000	135.333
● Udgifter til fællesfaciliteter og selskabslokaler	13.000	29.000	16.000	12.757
● Bestyrelsesarbejde og beboeraktiviteter**	86.000	243.000	157.000	106.131
● Korrektioner, tidligere år	-	-	-	-
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	7.998.000	8.203.000	205.000	7.866.000
● Henlæggelse til normalstandsættelse	347.000	366.000	19.000	342.000
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	164.000	156.000	-8.000	159.448
● Afvikling af underfinansiering	951.000	-	-951.000	458.297
● Årets overskud	-	-	-	116.865
Samlede udgifter	33.172.000	32.701.000	-471.000	32.596.414

Hvis ændring mellem budget 2025 og 2024 viser et minus beløb, betyder det at udgiften for afdelingen øges.

* Administrationsbidraget for 2025 fastlægges endeligt af AAB's repræsentantskab i november måned 2024.

** Heraf afsat til bestyrelsesaktiviteter 36.000 kr. (konto 119.10-119.12) til kursus, kontorhold og mødeudgifter.



Hovedårsag til huslejeændring

Afdelingens husleje stiger som følge af stigning i udgifterne til afdrag på lån/afvikling af underfinansiering, og ejendomsservicegebyr.

Afdeling 28 - Budget 2025

<u>Indtægter</u>	Budget 2025 kr.	Budget 2024 kr.	Ændring	Regnskab 2023 kr.
Husleje, erhverv, institutioner mv.	1.212.000	1.197.000	15.000	1.173.299
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	798.000	798.000	-	799.102
Drift af fællesvaskeri	282.000	291.000	-9.000	282.235
Drift af selskabslokaler mv.	-	-	-	-
Renter	177.000	179.000	-2.000	540.041
Øvrige indtægter	-	-	-	17.313
Overført fra opsamlet resultat	1.358.000	1.467.000	-109.000	1.015.000
Årets underskud	-	-	-	-
Indtægter før husleje, beboelse	3.827.000	3.932.000	-105.000	3.826.990
Husleje, beboelse	29.345.000	28.769.000	576.000	28.769.424
Samlede indtægter	33.172.000	32.701.000	471.000	32.596.414
<hr/>				
Nødvendig huslejeændring	2,00%			

Overskudssaldo

Opsamlet resultat pr. 31/12-2022	4.448.618
Afvikling 2023	-1.015.000
Årets resultat 2023	116.865
Afvikling 2024	-1.467.000
Rest til afvikling fra 2025	<u>2.083.483</u>

Opsamlet overskud

Afdelingsbestyrelsen foreslår at saldo opsamlet overskud 2.083.483 kr. afvikles over 2 år.

Større afvigelsesposter i forhold til budget 2024

- Fald i udgifter til forbedringsarbejder m.v. ydelse: 443.000 kr.
Afdelingens lån er blevet konverteret, og derfor fremkommer der et fald i udgiften. Dog bruges besparelsen på afvikling af underfinansiering på byggesag.
- Fald i udgifter til henlæggelse til planlagt vedligeholdelse: 205.000 kr.
Henlæggelsen til planlagt vedligeholdelse sættes ned, da det ikke vurderes der er yderligere behov for at styrke henlæggelsen.
- Øgede udgifter til renholdelse: 173.000 kr.
Afdelingen er blevet parlamentarisk og der skal derfor opkræves gebyr for ejendomsservicefunktionen.

Budget 2025 - Fællesvaskeri

Drift af fællesvaskeri - indtægter	282.000
Drift af fællesvaskeri - udgifter	140.000
Forskel (minus = udgift for afdelingen)	<u>142.000</u>

Afdeling 28

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.)	2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034		
A 1 Flyttelejemål		1.224	1.248	1.273	1.299	1.325	1.351	1.378	1.406	1.434	1.463		
A 5 Trappeopgange - Vedligehold		184	187	190	194	197	200	204	207	211	214		
A 7 Dørtelefoner - Vedligehold		87	88	90	91	93	95	96	98	99	101		
A 10 Trappeopgange - Vedligehold									9.000				
A 12 Låsesystem - Vedligehold		58	59	60	61	62	63	63	64	65	66		
A 16 Udvendige døre - Udskiftning											2.654		
A 17 Elastiske fuger - Udskiftning		1.161											
A 21 Småbygninger - Vedligehold					243					261			
A 28 Vaskeri - Vedligehold af udstyr		94	96	97	99	100	102	103	105	106	108		
A 30 Kældervægge - Vedligehold		114	116	118	120	122	124	126	128	130	132		
A 31 Udvendige trapper - Vedligehold		49	50	51	51	52	53	54	55	55	56		
A 33 Vinduer i facade - Vedligehold		47	47	48	49	50	51	51	52	53	54		
A 35 Vekslere - Rens		56	57	58	59	60	61	62	63	63	64		
A 36 Ventilation - Sevicekontrakt		464	471	478	485	493	500	508	515	523	531		
A 37 Belysning - Udvendig		253	258	262	267	271	276	280	285	290	295		
A 38 Varme - Vedligehold		391	222	226	230	234	238	242	246	250	255		
A 39 Ekspansionsbeholder - Udskiftning								777					
A 40 Ovenlys - Renovering			589										
A 41 Indvendig belysning - Vedligehold		138	140	142	145	147	150	152	155	157	160		
A 42 Varmecentral - Drift og vedligehold		147	149	152	154	157	160	163	165	168	171		
A 44 Beplantning - Vedligehold		59	60	62	63	64	65	67	68	69	71		
A 49 Kloak - Vedligehold		129	131	134	136	138	141	143	145	148	150		
A 52 Materiel og udstyr		67	68	69	70	71	72	73	74	75	76		
A 53 Belægninger - Vedligehold		115	117	119	120	122	124	126	128	130	132		
A 56 El-installationer i boliger - Vedligehold		119	121	123	125	127	129	132	134	136	138		
A 57 Køkkeninventar - Vedligehold		215	219	222	225	229	232	236	239	243	246		
A 58 Afløb - Rens		165	168	171	174	177	180	183	186	189	193		
A 59 Sanitetsudstyr - Vedligehold		215	219	222	225	229	232	236	239	243	246		
A 67 Sokler - Vedligehold		58	59	60	61	62	63	63	64	65	66		
A 68 Facader - Vedligehold		88	89	91	92	94	96	97	99	101	102		
Øvrige aktiviteter		743	852	633	1.137	715	815	979	841	697	1.360		
Årets forbrug på dv-aktiviteter		6.441	5.882	5.150	5.975	5.389	5.820	6.593	14.762	5.964	9.107		
2024													
Primo saldo		17.379	15.572	17.130	19.533	22.956	25.840	29.599	33.215	36.345	31.594	35.929	
Planlagt vedligeholdelse		-9.517	-6.441	-5.882	-5.150	-5.975	-5.389	-5.820	-6.593	-14.762	-5.964	-9.107	
Saldo efter årets forbrug		7.862	9.132	11.248	14.383	16.980	20.451	23.779	26.622	21.583	25.630	26.822	
Årets henlæggelse		7.710	7.998	8.285	8.573	8.860	9.148	9.436	9.723	10.011	10.299	10.587	
Ultimo saldo		15.572	17.130	19.533	22.956	25.840	29.599	33.215	36.345	31.594	35.929	37.409	
Nøgletal:													
Saldo før henlæggelse	kr./m ²	* 50	274	318	392	501	592	712	828	927	752	893	934
Årets henlæggelse	kr./m ²	** 130	269	279	289	299	309	319	329	339	349	359	369
Saldo efter henlæggelse	kr./m ²	** 325	543	597	681	800	900	1.031	1.157	1.266	1.101	1.252	1.303

* AAB's krav til minimumshenlæggelse

** Tilsynsmyndighedens anbefalet minimumsbeløb

Bemærkninger til plan for drift- og vedligeholdelse

Af de tre større aktiviteter er der A1 flyttelejemål på 1.224 t.kr, A17 elastiske fuger på 1.161 t.kr., samt A36 ventilation.

Årets henlæggelse i 2025 udgør 279 kr./m². Tilsynets anbefaling bliver derfor overholdt. Saldo efter henlæggelse i 2025 udgør 597 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 28 - 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 2025	Budget 2026	Budget 2027	Budget 2028
Samlede udgifter	33.172.000	33.219.360	33.767.657	34.322.096
Samlede øvrige indtægter	3.827.000	3.199.640	2.480.393	2.486.261
Forventet huslejeindtægter	29.345.000	30.019.720	31.287.264	31.835.836
Forventet huslejeændring i %	2,00%	2,30%	4,22%	1,75%

Større afvigelsesposter i forhold til fremtidige budgetår

Afdelingens husleje forventes at stige som følge af generelle prisstigninger, og mindre afvikling på opsamlet overskud.

Afdelingens igangværende byggesager:

Afdelingen har ingen større igangværende byggesager, men arbejdet med udskiftning af elastiske fuger påbegyndes i 2025, og derudover forventes der at blive udskiftet udvendige døre i 2034.

