

**Til beboerne i afdeling 40**

13. maj 2025

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:

**Tirsdag d. 20. maj 2025 kl. 18.00**

**Restaurant Bellahøjgaard, Bellahøjvej 20, 2700 Brønshøj**

**ENDELIG DAGSORDEN**

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste afdelingsmøde
4. Regnskab til godkendelse
5. Behandling af eventuelt indkomne forslag:
  - a) Ændring af husordenens afsnit om garager
  - b) Ændring af husordenens afsnit om altaner
  - c) Ændring af husordenens afsnit om bad og toilet
  - d) Ændring af husordenens afsnit om brevkasser
  - e) Ændring af husordenens afsnit om parkering og motorkørsel
  - f) Ændring af et erhvervslejemål til bolig
6. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter
  - a) Afdelingsformand. Willy Jensen modtager genvalg.
  - b) Afdelingsbestyrelsesmedlem. Lena Haraldsson modtager genvalg.
  - c) Suppleant til afdelingsbestyrelsen. Jytte Rønne modtager genvalg.
7. Eventuelt. Herunder orientering om helhedsplanen.

### **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:

Beretning for perioden siden sidste afdelingsmøde

Regnskab

Forslag om ændring af husordenens afsnit om garager

Forslag om ændring af husordenens afsnit om altaner

Forslag om ændring af husordenens afsnit om bad og toilet

Forslag om ændring af af husordenens afsnit om brevkasser

Forslag om ændring af husordenens afsnit om parkering og motorkørsel

Forslag om ændring af et erhvervslejemål til bolig

BERETNING MAJ 2025 AFD. 40

#### Daglige drift:

Den daglige drift kører, som det er bedst muligt, med alle de udfordringer der er med hensyn til helhedsplanen. Vi takker vores funktionærer for deres store fleksibilitet.

Vi byder ligeledes velkommen til vores nye varmemester Nesat, som erstatter Kemal.

#### Helhedsplan/Renovering:

Helhedsplanen/renoveringen er vores store "hovedpine". I øjeblikket er der håndværkere eller mangel på håndværkere i 4 af vores blokke, Bellahøj Nord 3 samt Bellahøjvej 8, 6 og 4. Til august starter håndværkerne op, på Frederikssundsvej 119. Så er der gang i 5 ud af 7.

Vi kunne skrive/fortælle sider om, hvorfor eller hvorfor ikke det kører bedre, men det vil vi overlade til byggeledelsen om at forklare.

Jeg kan fortælle at ledelsen i AAB følger med i forløbet, af hele byggesagen i afd. 40. Alle fejl og mangler bliver registeret, til hjælp for andre renoveringer i AAB (Selv om dette er en ringe trøst/hjælp for vores beboer)

#### Parkering/BFH (Bellahøj Fælles have)

Der vil komme en parkeringsordning med opstart medium 2025. Der er udsendt information fra "Din Parkering". Ordningen omfatter AKB, FSB og AAB.

BFH kan ikke komme i gang med udplantning af planter/buske før håndværkerne er klar, og de forskellige "blokke" er færdigmeldt.

#### Vaskeri:

Der er meget utilfredshed af vores vaskeri, derfor vil AKB, FSB og AAB i fællesskab, prøve at finde en ny løsning. Eventuelt med separate vaskerier, for hver afdeling. Der kommer selvfølgelig mere information ud om dette. Vi regner med at have en løsning/udkast klar til næste år.

Der er selvfølgelig mulighed at stille spørgsmål på beboermødet.

Mvh Bestyrelsen/Formanden

## Regnskab 2024

## Afdeling 40 - Bellahøj



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 PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

**Årets resultat i kr.**  
**-261.698**

Nøgletal	2022	2023	2024
Resultat	838.993	842.400	-261.698
Afholdt planlagt vedligehold	46,61%	66,65%	63,20%

**Hovedårsag til årets resultat**

Afdelingen har besparelser på vandafgiften, renholdelse og almindelig vedligeholdelse, som modsvares af øget udgifter til renovation, forsikringer og medlemsbidrag Bellahøj Have.

<span style="color: red;">●</span>	Ingen indflydelse (lovbestemt)
<span style="color: yellow;">●</span>	Begrænset indflydelse
<span style="color: green;">●</span>	Indflydelse

## Sammendrag af det fulde regnskab

Resultatopgørelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Forskel
<b>Udgifter</b>			
<span style="color: red;">●</span> Oprindelige prioritetslån, ydelse	27.454	27.000	-454
<span style="color: red;">●</span> Forbedringsarbejder m.v. ydelse	2.668.310	2.199.000	-469.310
<span style="color: red;">●</span> Hjemfaldslån, ydelse	484.040	486.000	1.960
<span style="color: red;">●</span> Ejendomsskatter	2.093.000	2.343.000	250.000
<span style="color: red;">●</span> Forsikringer	550.908	488.000	-62.908
<span style="color: yellow;">●</span> Vandafgift	781.010	1.017.000	235.990
<span style="color: yellow;">●</span> Renovation	977.777	756.000	-221.777
<span style="color: yellow;">●</span> El og varme, fællesarealer	460.072	469.000	8.928
<span style="color: red;">●</span> Ydelse til Landsbygge- og dispositionsfonden	1.149.693	1.149.000	-693
<span style="color: red;">●</span> Kontingent BL og juridisk assistance	127.709	75.000	-52.709
<span style="color: red;">●</span> Administrationsbidrag til AAB	1.470.532	1.460.000	-10.532
<span style="color: green;">●</span> Personaleomkostninger	1.762.570	1.831.000	68.430
<span style="color: green;">●</span> Renholdelse	450.833	649.000	198.167
<span style="color: green;">●</span> Almindelig vedligeholdelse	192.768	527.000	334.232
<span style="color: green;">●</span> Planlagt vedligeholdelse	9.012.420	14.261.000	5.248.580
<span style="color: yellow;">●</span> - heraf dækket af henlæggelser	-9.012.420	-14.261.000	-5.248.580
<span style="color: green;">●</span> Drift af fællesvaskeri	469.617	673.000	203.383
<span style="color: green;">●</span> Udgifter til fællesfaciliteter og selskabslokaler	1.193.000	846.000	-347.000
<span style="color: green;">●</span> Bestyrelsesarbejde og beboeraktiviteter	113.985	121.000	7.015
<span style="color: red;">●</span> Uforudsete udgifter / Korrektioner, tidligere år	1.387.470	0	-1.387.470
<span style="color: yellow;">●</span> Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	9.924.000	9.924.000	0
<span style="color: yellow;">●</span> Henlæggelse til normalstandsættelse	282.000	282.000	0
<span style="color: red;">●</span> Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	107.364	114.000	6.636
<b>Udgifter i alt</b>	<b>26.674.113</b>	<b>25.436.000</b>	<b>-1.238.113</b>
<b>Indtægter</b>			
Husleje, beboelse	22.301.616	22.301.000	616
Husleje, erhverv, institutioner mv.	1.818.178	1.860.000	-41.822
Løjefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	257.452	61.000	196.452
Drift af fællesvaskeri	202.269	269.000	-66.731
Renter	1.732.900	845.000	887.900
Afvikling af tidligere års overskud	100.000	100.000	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>26.412.415</b>	<b>25.436.000</b>	<b>976.415</b>
<b>Arets resultat</b>	<b>-261.698</b>	<b>0</b>	<b>-261.698</b>
<b>Balance</b>			
	<b>Regnskab 2024</b>	<b>Regnskab 2023</b>	
<b>Aktiver</b>			
Anlægsaktiver i alt (incl bygningernes ansk.sum)	393.927.423	244.702.450	
Omsætningsaktiver	73.249.238	110.089.740	
<b>Aktiver i alt</b>	<b>467.176.662</b>	<b>354.792.190</b>	
<b>Passiver</b>			
Opsamlet over-/underskud fra tidligere år	1.712.114	2.073.812	
Opsparet henlæggelser til:			
Planlagt og periodisk vedligehold	15.756.757	13.457.707	
Normalstandsættelse	1.268.569	1.100.111	
Tab ved fraflytninger og øvrige henlæggelser	94.254.584	85.379.007	
Langfristet gæld	40.631.948	41.324.375	
Kortfristet gæld	313.552.689	211.457.178	
<b>Passiver i alt</b>	<b>467.176.662</b>	<b>354.792.190</b>	

## Bemærkninger til beboerregnskab 2024

### 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 2024 har afdelingen også 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 forsøgt at spare på det fælles el- og varmeforbrug og prisen på el og varme er faldet fra det meget høje niveau i 2023.

### 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. 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, 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.

### 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 63,2 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 3,34 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 1.712.114 kr. Resultatkontoen skal bruges inden for maksimalt tre år fra 2026 til f.eks. at dæmpe huslejestigninger eller øge afdelingens opsparing til vedligeholdelse af afdelingen.

Forslag til afdelingsmøde i afdeling 40

Dato: 20. maj 2025

**Forslagets overskrift**

Ændring af husordenens afsnit om garager

**Forslagsstillers navn og adresse, telefonnummer og e-mail**

Afdelingsbestyrelsen

**Beskrivelse af forslaget**

Afsnittet om garager tilføjes denne tekst:  
Hver af afdelingens lejere kan højst leje én garage.

**Motivation**

Med den nuværende tekst er der ikke begrænsninger på hvor mange garager en beboer kan leje. Afdelingsbestyrelsen ønsker afdelingsmødets afgørelse om dette skal fortsætte.

**Økonomiske beregninger**

Ingen udgifter for afdelingen.

Forslag til afdelingsmøde i afdeling 40

Dato: 20. maj 2025

**Forslagets overskrift**

Ændring af husordenens afsnit om altaner

**Forslagsstillers navn og adresse, telefonnummer og e-mail**

Afdelingsbestyrelsen

**Beskrivelse af forslaget**

Afsnittet om altansejl ændres fra nuværende tekst:

Afdelingskontoret sælger godkendte altansejl til montering på altanernes gelændere. De er fremstillet i en grå farve, der harmonerer med facaden og er lavet efter mål til afdelingens altaner. Andre altansejl må ikke anvendes.

**Til dette:**

**Afdelingen har indgået en rabataftale om salg og montering af altansejl der er lavet efter mål til afdelingens altaner. De er fremstillet i en mørkegrøn farve, der harmonerer med facaden. Den enkelte beboer aftaler og afregner selv med leverandøren om køb og montering. Andre altansejl må ikke anvendes.**

**Motivation**

I stedet for at afdelingskontoret skal købe altansejlene og videresælge dem til beboerne, kan beboerne henvende sig til leverandøren og få deres altansejl leveret til deres bolig. Og få det monteret hvis dette ønskes.

Vi har fået disse priser fra Altanbutikken (20% i forhold til normalpriserne):

Altan type A: 900 Kr. Dette er den mest almindelige type, som findes i 70% af boligerne.

Altan type B: 1171 Kr.

Altan type C: 1512 Kr.

Opsætning: 399 Kr. (eller 250 Kr. hvis der er flere på én gang.

**Økonomiske beregninger**

Ingen udgifter for afdelingen.

Forslag til afdelingsmøde i afdeling 40

Dato: 20. maj 2025

**Forslagets overskrift**

Ændring af husordenens afsnit om bad og toilet

**Forslagsstillers navn og adresse, telefonnummer og e-mail**

Afdelingsbestyrelsen

**Beskrivelse af forslaget**

Denne tekst tilføjes husordenens afsnit om "Bad og toilet" samt afsnittet om "Hårde hvidevarer, egne":

Bygningsreglementet (BR18) tillader ikke installation af hårde hvidevarer mindre end 120cm fra brusehovedet. Ingen af afdelingens badeværelser kan overholde dette krav. Derfor er det ikke tilladt at installere hårde hvidevarer i afdelingens badeværelser.

**Motivation**

Dette er allerede vedtaget på tidligere afdelingsmøder. Afdelingsbestyrelsen er blevet gjort opmærksom på at det også er en god ide at specificere dette i husordenen.

**Økonomiske beregninger**

Ingen udgifter for afdelingen.

Forslag til afdelingsmøde i afdeling 40

Dato: 20. maj 2025

**Forslagets overskrift**

Ændring af husordenens afsnit om brevkasser

**Forslagsstillers navn og adresse, telefonnummer og e-mail**

Afdelingsbestyrelsen

**Beskrivelse af forslaget**

Afsnittet om brevkasser ændres fra dette:

Postloven fastslår, at brevkasser skal være opsat i opgangen.

Husstanden har pligt til at tømme brevkassen og sørge for at fjerne eventuelt papiraffald.

Det er kun afdelingen der må opsætte navneskilte på brevkasserne,

Ændring af navn kan kun ske ved henvendelse til AAB's udlejningsafdeling.

Ud over det af afdelingen påsatte navneskilt må kun de autoriserede mærkater om "Nej tak til reklamer" og "Flexlevering" påsættes brevkassen.

Til dette:

**Postloven fastslår, at brevkasser skal være opsat i opgangen.**

**Husstanden har pligt til at tømme brevkassen og sørge for at fjerne eventuelt papiraffald.**

**Det er kun afdelingen der må opsætte navneskilte på brevkasserne,**

**Ændring af navn kan kun ske ved henvendelse til AAB's udlejningsafdeling.**

**Der må ikke males, tegnes eller skrives på brevkasserne.**

**Det er tilladt at klæbe de autoriserede mærkater om "Nej tak til reklamer" på brevkassen, intet andet.**

**Motivation**

Teksten tydeliggøres da det tilsyneladende har været svært at forstå den nuværende tekst.

**Økonomiske beregninger**

Ingen udgifter for afdelingen.

Forslag til afdelingsmøde i afdeling 40

Dato: 20. maj 2025

**Forslagets overskrift**

Ændring af husordenens afsnit om parkering og motorkørsel

**Forslagsstillers navn og adresse, telefonnummer og e-mail**

Afdelingsbestyrelsen

**Beskrivelse af forslaget**

Afsnittet om parkering og motorkørsel ændres til:

**Parkering**

Bortset fra tilkørselsarealerne (vendepladser og butikstorve) ved opgangsdørene, administreres afdelingens udendørs arealer af grundejerforening Bellahøj Fælles Have, og derfor også parkeringsarealerne. Bellahøj Fælles Have har fastsat regler for parkering på området. Der er skiltet med reglerne over alt på området, og reglerne kan findes på Bellahøj Fælles Haves hjemmeside. Disse regler skal følges af afdelingens beboere og deres gæster.

Bellahøj Fælles Have har en aftale med et parkeringsselskab om overvågning af, at disse regler bliver fulgt.

Parkering på tilkørselsarealerne (vendepladser og butikstorve) ved opgangsdørene er forbudt.

Af- og pålæsning er tilladt i højst 15 minutter. Ved ind- og udflytning kan der lånes parkeringstilladelser på afdelingskontoret.

Afdelingen har en aftale med et parkeringsselskab om overvågning af, at disse regler bliver fulgt.

**Motivation**

Teksten i husordenen ændres til at reflektere Bellahøj Fælles Haves parkeringsregler.

Overskriften ændres til "Parkering", da der ikke er regler om motorkørsel ud over færdselsloven.

**Økonomiske beregninger**

Ingen udgifter for afdelingen.

Forslag til afdelingsmøde i afdeling 40

Dato: 20. maj 2025

**Forslagets overskrift**

Erhvervslejemål omdannes til bolig

**Forslagsstillers navn og adresse, telefonnummer og e-mail**

Afdelingsbestyrelsen

**Beskrivelse af forslaget**

Erhvervslejemålet Frederikssundsvej 119B, st. tv. (Løbenr. 1-40-121-10) omdannes til bolig.

**Motivation**

Der er mindre efterspørgsel på erhvervslejemål, især i lejligheder.

**Økonomiske beregninger**

De nødvendige ombygninger foretages af helhedsplanen.

Hvis det forudsættes at erhvervslejemålet kan genudlejes til den nuværende husleje (hvilket er usikkert), vil der være et huslejetab på ca. 20.000 Kr. om året, da erhvervslejen er lidt højere end boliglejen.

Der vil desuden være nogle engangsudgifter til gebyrer for matrikelregistrering m.v.