Boligforeningen AAB

Til beboerne i afdeling 88

28.8.2026

ANDEN INDKALDELSE TIL ORDINÆRT AFDELINGSMØDE

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

Mandag den 7. september 2026 kl. 19

Det store fælleshus i nr. 16

ENDELIG DAGSORDEN

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Fremlæggelse af årsberetning
4. Regnskab til orientering ved Anour fra AAB
5. Behandling af indkomne forslag:

   1 Beboerdemokrati grønningen (bilag 1)

   2 Trafikspejle (bilag 2)

   3 Handicappladser (bilag 3)

   4 Skift fra Administrativ Light til Parlamentarisk (bilag 4)

   5 Opdateret husorden (bilag 5)

   6 Tilføjelse til husorden, punkt 4.2 Havepavilloner, skur, trampoliner mv. (bilag 6)

   7 Tilføjelse til husorden, punkt 7.1 Hemse (bilag 7)

   8 Tilføjelse til husorden, punkt 11 Ventilation (bilag 8)
6. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år
7. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter

   1 Formand (Helle Svane Boutrup genopstiller)

   2 Bestyrelsesmedlem (Hakon Hjulmand genopstiller)
8. Evt.

OBS VEDR. BILAG: Forslag, årsregnskab og driftsbudget findes også på Fuglsangpark.dk og BeboerWeb.

Hvad er afdelingsmødet – og hvem kan deltage?

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.

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.

Endelig dagsorden med bilag bliver udsendt til alle husstande senest én uge før mødet.

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.

Vi håber at se mange beboere til mødet.

Venlig hilsen

Bestyrelsen

Boligforeningen AAB

Regnskab 2025

Afdeling 88 - Fuglsangpark

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.
100.727

Nøgletal	**2023**	**2024**	**2025**
Resultat	-5.250	485.693	100.727
Afholdt planlagt vedligehold	56,82%	86,12%	57,80%

Hovedårsag til årets resultat
Afdelingens overskud skyldes besparelser på drift af almindelig vedligeholdelse el og varme, forsikringer samt ekstraordinære renteindtægter af afdelingens indestående midler.

Boligforeningen AAB

Ingen indflydelse (lovbestemt)
Begrænset indflydelse
Indflydelse

Sammendrag af det fulde regnskab

Resultatopgørelse	Regnskab 2025	Budget 2025	Forskel
Udgifter			
Forbedringsarbejder m.v. ydelse	5.180.381	376.000	-4.804.381
Hjemfaldslån, ydelse	0	11.000	11.000
Ejendomsskatter	656.166	628.000	-28.166
Forsikringer	215.525	231.000	15.475
Vandafgift	700.768	680.000	-20.768
Renovation	561.486	560.000	-1.486
El og varme, fællesarealer	70.929	95.000	24.071
Ydelse til Landsbygge- og dispositionsfonden	2.692.220	4.038.000	1.345.780
Kontingent BL og juridisk assistance	25.336	24.000	-1.336
Administrationsbidrag til AAB	706.071	705.000	-1.071
Personaleomkostninger	1.115.265	1.223.000	107.735
Renholdelse	102.125	60.000	-42.125
Almindelig vedligeholdelse	87.312	177.000	89.688
Planlagt vedligeholdelse	2.470.342	4.274.000	1.803.658
- heraf dækket af henlæggelser	-2.470.342	-4.274.000	-1.803.658
Drift af fællesvaskeri	94.694	83.000	-11.694
Udgifter til fællesfaciliteter og selskabslokaler	4.618	1.000	-3.618
Bestyrelsesarbejde og beboeraktiviteter	54.908	38.000	-16.908
Uforudsete udgifter / Korrektioner, tidligere år	130.066	0	-130.066
Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	7.143.651	3.586.000	-3.557.651
Henlæggelse til normalistandsættelse	95.000	95.000	0
Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	8.442	56.000	47.558
Udgifter i alt	**19.644.964**	**12.667.000**	**-6.977.964**
Indtægter			
Husleje, beboelse	12.217.865	11.831.000	386.865
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	347.065	318.000	29.065
Drift af fællesvaskeri	108.988	102.000	6.988
Drift af fælleslokaler	34.671	11.000	23.671
Renter	476.114	14.000	462.114
Øvrige indtægter	6.169.987	0	6.169.987
Afvikling af tidligere års overskud	391.000	391.000	0
Indtægter i alt	**19.745.691**	**12.667.000**	**7.078.691**
Årets resultat	**100.727**	**0**	**100.727**

Balance	Regnskab 2025	Regnskab 2024
Aktiver		
Anlægsaktiver i alt (incl bygningernes ansk.sum)	173.355.779	153.981.001
Omsætningsaktiver	20.230.607	39.091.746
Aktiver i alt	**193.586.386**	**193.072.748**
Passiver		
Opsamlet over-/underskud fra tidligere år	586.751	877.024
Opsparet henlæggelser til:		
Planlagt og periodisk vedligehold	11.035.232	6.262.476
Normalistandsættelse	393.235	367.291
Tab ved fraflytninger og øvrige henlæggelser	5.396.559	1.400.830
Langfristet gæld	163.951.150	112.971.869
Kortfristet gæld	12.223.459	68.187.053
Passiver i alt	**193.586.386**	**190.066.544**

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 57,8 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 99.447 kr. er overført til dv-plan.

Afdelingens opsparede resultat
Afdelingens resultat for året føres på afdelingens resultatkonto. Resultatkontoen udgør ultimo året samlet 586.751 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.

Boligforeningen AAB

Forslag til afdelingsmøde i afdeling: Dato:

Titel

Kort overskrift Beboerdemokrati grønningen

Forslagsstillers kontaktinfo

Navn: Helen	*Adresse:* **Fuglsangpark 141**
Evt. telefonnummer ***(slettes inden omdeling til beboere)****:*	*Evt. e-mail* ***(slettes inden omdeling til beboere)****:*

Beskrivelse af forslaget

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

Ændringer af grønningen i form af områder med grønt, møblering, mv., der ikke handler om vedligehold af eksisterende legepladser eller sikkerhed på grønningen fx beskæring af træer, kan besluttes af beboerne rundt omkring den enkelte grønning.

Reglerne vil være som følger:

- Beboerne rundt om en grønning kan stemme om ændringer på grønningen op til 30.000 kr., uden at det skal godkendes på et afdelingsmøde.
- Bestyrelsen sikrer, at der lægges penge til side til eventuelle forslag i budgettet.
- Forslag der er dyrere end 30.000 kr. skal behandles af afdelingsmødet som hidtil.
- Beboerne rundt om en grønning, der har fået udført en ændring på deres grønning, kan først søge om en ny ændring efter tre år.
- Godkendte ændringer udføres af ejendomskontoret, der efterfølgende også står for vedligehold af ændringen.

Sådan stilles forslag og besluttes:

- Forslagsstiller deler forslaget med bestyrelsen, der sikrer at forslaget er inden for den økonomiske rammer, er velbeskrevet, er muligt for ejendomskontoret at udføre, og at det ikke er i modstrid med gældende regler for Fuglsangpark.
- Forslagsstiller deler forslag ud til afstemning blandt beboerne rundt om grønningen med en rimelig tidsfrist på minimum tre uger.
- Forslagsstiller må gerne kontakte beboere rundt om grønningen vedr. forslaget eller invitere til et møde på grønningen, så længe det foregår i god tone.
- Afstemning foregår skriftligt på mail til bestyrelsen eller ved aflevering af svar i postkasse ved bestyrelseslokalet i 122
- Et flertal af beboerne rundt omkring grønningen skal stemme for et forslag, for at det kan vedtages. Er der fx 23 boliger rundt om en grønning skal minimum 12 beboere stemme ja til forslaget.
- Hver bolig rundt om grønningen har én stemme

- Er der uenighed mellem bestyrelsen og beboerne omkring grønningen, kan forslaget rejses ved det førstkommende afdelingsmøde.

Motivation

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

Der er stor forskel på, hvad man som beboer ønsker skal være på en af de fire grønninger, som lejeboligerne i Fuglsangpark ligger rundt om. Hver grønning er forskellig i størrelse, og dermed er der forskel på hvad grønningen kan rumme. Hidtil har det været afdelingsmødet der stemmer om, hvad der skal være på en grønning, men burde det ikke være de beboere, der bor rundt om en grønning, der stemmer om, hvad der skal være på grønningen?

Økonomiske beregninger

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

30.000 kr. pr. grønning max hvert fjerde år

Bilag

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

Dato og underskrift

Dato for indlevering af forslag:	*Forslagsstillers underskrift:*
20.08.26	

- *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

Forslag til afdelingsmøde i afdeling
Mødedato:

Kort overskrift
Ønske om trafikspejl ved udkørsel til parkeringsplads

Forslagsstillers kontaktinfo

Navn:
Lene Brandstrup

Evt. telefonnummer (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.

På grund af ekstrem dårlig oversigtsforhold ved udkørsel fra 3. parkeringsplads, ønskes opsætning af trafikspejl for at opnå større trafiksikkerhed.
Jeg ved ikke om der er behov for trafikspejle ved de andre udkørsler.

Motivation

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

Jeg har ofte været ude for, at der pludselig kommer en bil fra venstre side - som er en blind vinkel - og må lave en hård opbremsning.

Økonomiske beregninger

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

Ifølge Google kan et trafikspejl købes for omkring 1500 kr.
Så kommer der selvfølgelig montering og opsætning.

Bilag

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

Dato og underskrift

Dato for indlevering af forslag:
23/8 2026 Lene Brandstrup

- *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

Forslag til afdelingsmøde i afdeling 88 Mødedato: 07.9.2026

Kort overskrift
Plas til alle i Fuglsangpark, - også handicappede og folk med særlige behov

Forslagsstillers kontaktinfo

Navn:
Jens Erik Pedersen og Lene Brandstrup, Fuglsangpark 69

Evt. telefonnummer (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.

Skal der fortsat være plads til mennesker med handicap I Fuglsangpark?
Bestyrelsen har besluttet at de ikke vil oprette flere handicappladser. Dette kan opfattes som diskrimination af visse beboere.
Bestyrelsen begrunder det med, at de er presset med hensyn til p-pladser. Det giver overhovedet ingen mening, når bilen holder på p-pladsen i forvejen.
Således kommer der hverken færre eller flere pladser.
Grunden til at man har det blå handicap-parkeringskort er reduceret gangdistance.
Men ikke nødvendigvis fordi, man har behov for en særlig bred plads som reglerne I BR18 beskriver. (Bygnings Relemendet 18)
Hvis man har en hjerte/lunge lidelse kan man stige ud og ind af sin bil på normal vis.
Alternativt kunne man bevilge en reseveret nummerplade plads til de folk med det blå parkeringskort, så kan man nøjes med normal brede. Det koster ikke ekstra plads og bestyrelsen skal ikke nedlægge andre p-pladser, eller rykke rundt på stregerne for at finde ekstra kvardratmeter, de skal blot flytte råderetten hen til den eksisterende p-plads der ligger tættets på boligen.

Motivation

Begrund hvorfor du stiller forslaget: hvorfor er det en god ide?
Vi har været I kontakt med jura, der siger, at det er afdelingsmødet der bestemmer hvordan udearealerne skal bruges.

Økonomiske beregninger

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

Dato og underskrift

Dato for indlevering af forslag:
23/8 2026 Jens og Lene

Boligforeningen AAB

Forslag til afdelingsmøde i afdeling

Mødedato: 07-09-2026

Kort overskrift
Skift fra Administrativ Light til Parlamentarisk

Forslagsstillers kontaktinfo

Navn:	*Adresse:*
Søren Friborg	Fuglsangpark 115
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.

Afdeling 88 skifter styreform fra Administrativ Light til Parlamentarisk.

Motivation

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

Fuglsangpark har brug for et professionelt team til at administrere vores dejlige sted.

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.

Dato og underskrift

Dato for indlevering af forslag:	*Forslagsstillers underskrift:*
24. august 2026	Søren Friborg

- *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

Forslag til afdelingsmøde i afdeling Mødedato:

Kort overskrift
Opdateret husorden

Forslagsstillers kontaktinfo

Navn:	*Adresse:*
Helle og udvalg	Fuglsangpark 150
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.

Opdatering af punkter i husordenen

Motivation

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

Vi har fået ny affaldsordning og ladestandere m.m. i Fuglsangpark, og husordenen bør justeres ift. til det.

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.

Dato og underskrift

Dato for indlevering af forslag:	*Forslagsstillers underskrift:*
24/8/26	

- *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*

Husorden for AAB Afdeling 88 Fuglsangpark 16-164, opdateret 25-11-2024

1 Antenne

Ejendommen har indlagt fibernet~~kabel T~~. Beboerne må ikke opsætte private udvendige tv- og radio-antenner~~,~~ uden tilladelse fra bestyrelsen.

2. Biler, motorcykler, knallerter og cykler

Anbringelse må kun ske på bebyggelsens hovedparkeringspladser, som er placeret ved stamvejen (vejen ved volden). Det er således forbudt, uden særlig tilladelse, at parkere i stræder eller på stier. Dog er af- og pålæsning tilladt. Nødvendig kørsel skal foregå under hensyntagen til de omkringboende og med max 5 km/t. Kørsel med motorcykler og knallerter må ikke ske på området.

Firmabiler, lastbiler, campingvogne, trailere og lystbåde må ikke parkeres på ~~ejendommens område~~Fuglsangparks matrikel. Kørsel på græsset er forbudt. Alle stræder er redningsveje og skal til enhver tid være tilgængelige. Cykler placeres i cykelskure, forhaver og i øvrigt til minimal gene for andre beboere. Fx ikke foran postkasser samt indgange til vaskerier og fælleshuse.

~~**2.1. Elbilopladere**~~

2 Ladestandere til elbiler og plug in-biler

formaterede: Skrifttype: Fed

Ladepladser er kun til opladning af el- og ~~hybrid~~plug in-biler~~, og kun til at lade~~. Der er t~~T~~idsbegrænsning~~e for ladning, f~~på at lade for at sikre, at flest muligt kan lade. Tidsgrænsen er 12 timer / til næste morgen kl. 8. ~~Denne tidsgrænse kan justeres af bestyrelsen løbende efter behov. De altid gældende regler vil fremgå i dette dokument - online versi~~on.

Det forventes at der udvises god "ladekultur"~~, hvilket betyder at overholde disse regler~~:

• ~~Ikke at parkere med andet end el- og hybridbiler – kun med formål at oplade.~~ Kun at parkere med det formål at oplade.

• ~~At flytte sin bil når den er opladet, medmindre det er nat, 22.00-08.00 alle ugens dage.~~At bilen flyttes, når den er opladet – medmindre det er nat. Nat er fra kl. 22.00-08.00 alle ugens dage.

• Det forventes at der ikke "sjatlades"~~ og dermed blokere en ladeplads for andre.~~, da det blokerer en ladeplads for andre.

• Laderne er til Fuglsangparks beboere og adgang må ikke udlånes. Udlån kan dog og skal g~~odkendes af bestyrelsen.~~Laderne er til Fuglsangparks beboere, og adgang må ikke udlånes.

3. Bad og toilet

For at undgå tilstopning af afløbsrør må der kun anvendes almindeligt toiletpapir. Tøjstykker, bleer, vat og avispapir må ikke kastes i toiletkummen. Tilstopning af afløbsrør og kloakker er til gene for alle, og reparationer er besværlige og bekostelige. Utætheder ved vandhaner og cisterner medfører stort vandspild.

4. Udearealer

Udearealer i Fuglsangpark er opdelt i:

- Fællesarealer
- Haver tilhørende de enkelte lejligheder
- Nyttehaver

~~I dette kapitel kan du læse om, hvad du må og skal gøre i den have som tilhører din lejlighed og hvad du må og skal gøre hvis du har en nyttehave~~. Alle fællesarealer vedligeholdes af AAB. Grønningen og de øvrige friarealers generelle karakter må kun ændres efter beslutninger foretaget på et afdelingsmøde (ordinært eller ekstraordinært). Haveaffald, haveredskaber, gamle sandkasser og andet må ikke placeres på fællesarealerne samt gennemgangs-stier.

4.1. Haver tilhørende de enkelte lejligheder

formaterede: Skrifttype: 11 pkt

Haven foran og bagved lejligheden vedligeholdes af beboeren.

Generelt gælder det, at haven må strække sig 10 meter ud fra inderste betonmur. Hvis dette ikke er tilfældet, kan hækken flyttes, dog skal dette ske i samarbejde med øvrige naboer, så der bevares en lige hæklinje. Der vil være steder, hvor en flytning af hækken ikke kan lade sig gøre, derfor skal man inden flytning af hæk have bestyrelsens godkendelse.

Opmagasinering af diverse indbo, materialer, kaninbure o.l. må kun ske under hensyntagen til de omkringboende, således at området generelt fremstår ryddeligt.

Pasning af hække, og græsarealer indenfor hækkene, varetages af beboeren. Hække klippes så de får en højde på max 220 cm mod naboer og max 180 cm mod grønningen. Højden afstemmes i samarbejde med direkte nabo.

Der må ikke opsættes faste hegn eller afskærmning ud mod fællesarealer, herunder plankeværk, mure og tætte træhegn. De tilladte typer af hegn er de oprindelige sorte (som ikke må ændres) og "levende" hegn i form af hække og eller buske. Kontakt bestyrelsen for yderligere information om tilladte hegn.

Kommenterede [AI1]: Tilføjelse

Beplantning i beboernes haver for og bag bolig må ikke blive højere end 3,5 meter af hensyn til naboer. Højdebegrænsning er dog kun gældende ved ønske fra nærmeste nabo eller diverse hensyn til bebyggelsen.

Det henstilles til, at man ikke beplanter med invasive arter (jvf. Miljøstyrelsens oversigt med invasive arter), og i stedet prioriterer hjemmehørende arter. Bliver invasive arter et problem for

bebyggelsen eller naboerne kan beboeren blive pålagt at fjerne dem, eller betale for at boligforeningen får dem fjernet.

Nye terrasser skal godkendes af bestyrelsen ved indsendelse af tegning og/eller beskrivelse af anlægget, inden terrassen anlægges. Terrasserne skal anlægges, så der tages hensyn til bygningens sundhed, og derfor skal der tages hensyn til vandafledning, og i udgangspunktet skal der være et min. 2 % fald væk fra bygningen.

Udvidelse af flisebelægning og træbelægning: Ved udvidelse af træ/fliseterrasser skal den opgravede muld eller singles og andet tilhørende affald bortkøres omgående.

4.2. Havepavilloner, skur, trampoliner, mv.

Ønsker man at opsætte konstruktioner af skur, trampoliner, legehuse, stativer og alle andre former for bygninger eller konstruktioner gælder det at:

~~• Der må ikke opsættes noget der giver adgang til at kigge ind i naboernes haver.~~

• Midlertidige havepavilloner må dog være op til 3.5 meter og skal holdes i afdæmpede farver.

Midlertidige skure og legeskure er tilladte, men skal fjernes af beboeren ved fraflytning.

formaterede: Gennemstreget

Kommenterede [AI2]: Ændring

formaterede: Skrifttype: 11 pkt

formaterede: Skrifttype: 11 pkt, Ikke Fed

4.3. Nyttehaver

Ønsker én beboer en nyttehave eller at opsige en tildelt nyttehave, skal det altid ske skriftligt til bestyrelsen på mail: aab-afdeling88@aab.dk og skriv i emnefeltet, at det vedrører nyttehave. Bestyrelsen administrerer listen over udlånte nyttehaver og eventuel venteliste. Det er kun muligt at få tildelt én nyttehave pr. lejlighed. ~~Det har tidligere været muligt at få en låne-nyttehave. Dette vil fremover ikke være muligt, eftersom der er stor efterspørgsel på at få tildelt en nyttehave. De få beboere der fortsat har en lånenyttehave vil fra marts 2022 få inddraget deres låne-nyttehaven, så frem der er en venteliste. Samme procedure vil gentage sig hvert år, hvis der stadig er beboere der har lånehaver.~~

Bytte nyttehave mellem to tildelte nyttehaver

Dette kan havelejere godt selv aftale, men det skal altid på skrift meddeles bestyrelsen på: mail: aabafdeling88@aab.dk. Dermed er der hele tiden et overblik over hvem, der har hvilken nyttehave.

Fast hegn og grøn hæk

Vedligeholdelse og opsætning af fast hegn – der hvor der ikke er plantet grøn hæk som hegn – det står afdelingen for. Hegnene skal ikke males, da de er er saltbehandlet og dermed miljøvenligt for vores haver og grundvand.

Pasning af nyttehave

Du skal som nyttehave-lejer altid sørge for, at din tildelte nyttehave ikke gror til med ukrudt. Du skal holde den grønne hæk fri for ukrudt og beskære den del af den grønne hæk, der vender ind mod din nyttehave. Den bliver ikke beskåret eller passet af vores ejendomsfunktionærer! Side 4 af 6 af husorden (opdateret 25-11-2024)

En nyttehave der ikke passes

Bestyrelsen vil kontakte beboere der har fået tildelt en nyttehave, hvis nyttehaven står hen og ukrudt med mere har taget over. Der kan være en årsag som er helt acceptabel, det har bestyrelsen fuld forståelse for. Passes en nyttehave ikke, så kan lejere blive frataget nyttehaven. Inden det sker, vil bestyrelsen være i dialog med beboer/lejer og det vil ske skriftligt med et varsel. Er nyttehaven efter udløb af varsel ikke passet, vil lejer bliver frataget nyttehaven og nyttehaven stilles til rådighed til anden beboer.

Hvad må opsættes i nyttehaverne og hvad må ikke?

Der må opsættes drivhus på max 10 m2 og det må ikke overstige 2 m i højden. Det er ok at det sættes dybere ned i jorden. Send besked til bestyrelsen på mail: aab-afdeling88@aab.dk Opsætning af drivhus er på egen regning og ved fraflytning eller opsigelse, skal det tages ned, hvis ny lejer af nyttehaven ikke vil overtage drivhuset (pris for overtagelse af drivhus aftales mellem tidligere og ny lejer af nyttehaven). Der må ikke opsættes træ-eller læskur. Plant ikke træer der på sigt bliver høje og store – det er ikke meningen at nyttehaverne står med store træer – der senere skal beskæres, fordi træerne ikke er holdt og nu skygger for egen eller andres nyttehave.

Hold af høns

Det er muligt at holde høns i nyttehaven. Plan for hønsehus og indhegning fremsendes til godkendelse hos bestyrelsen inden opsætning. Hønsehus må ikke være højre end 2 m.

Nyttehave-udvalg

Der blev besluttet på afdelingsmødet den 17. september 2021, at etablere et frivilligt nyttehave-udvalg. Et bestyrelsesmedlem er ansvar for nyttehaveudvalget og alle er velkomne til at deltage. Er du interesseret i at høre mere eller blive kontaktet, så send en mail til bestyrelsen på mail: aab-afdeling88@aab.dk. Skriv i emnefeltet, at det vedrører nyttehave-udvalget.

5. Forurening

Forurening eller beskadigelse af beplantning og bygninger, herunder tegninger på facader og vægge er forbudt. ~~Ligeledes er henkastning af affald udenfor de opstillede containere ikke tilladt. Containerne skal altid kunne lukkes.~~

Kommenterede [AI3]: Indhold er flyttet til næste, nye punkt 6 Skrald og affaldsregulativ

6. Regler for affald

Alle skal overholde det til enhver tid gældende affaldsregulativ. Der er opstillet affaldsøer til sortering af dagrenovstion ved stamvejen. Madaffald, restaffald, plastik, flasker og glas samt papir og aviser anbringes i de dertil indrettede beholdere ved affaldsøerne. Til sammenfoldet pap anvendes de grønne plastikcontainere ved stamvejen.

Kasseret indbo/haveaffald/affald fra dyr/batterier/elektronik sorteres og anbringes i indhegningen ved skuret i nr. 16.

Henkastning af affald udenfor de opstillede affaldsøer er ikke tilladt, og beholderne skal altid kunne lukkes.

6. Husdyr

Hver husstand må kun have en hund *eller* en kat, og dyret skal registreres på ejendomskontoret. Her kontrolleres for ulovlige hunderacer. Det er ikke tilladt at holde, få besøg af eller midlertidigt passet ulovlige hunderacer. Liste over ulovlige hunderacer findes på fødevarestyrelsens hjemmeside. Hunde skal på Fuglsangparks matrikel føres i snor, og hverken hund eller kat må være til gene for beboerne. Hundeeksrementer skla opsamles og smides i affaldsøer. Katte skal være neutraliserede. ~~Hunde skal på området føres i snor og må ikke være til gene for beboerne. Hundeekskrementer skal opsamles og smides i affaldscontainer. Katte skal være neutraliserede.~~

~~Nedenstående kamp-/muskelhunde, som defineret af Dansk Kennel Klub, er ikke tilladt at holde, få besøg af eller midlertidigt passe:~~

~~1. Staffordshireterrier = Amstaff og blandinger af disse~~

~~2. Bullmastiff og blandinger af disse~~

~~3. Bullterrier og blandinger af disse~~

~~4. Pitt Bull Terrier (er forbudt ved lov) og blandinger af disse~~

~~5. Dogo Argentino og blandinger af disse~~

~~6. Dogo Carnarian og blandinger af disse~~

~~7. Dogo de Bordeaux og blandinger af disse~~

~~8. Americo Bull Terrier og blandinger af disse~~

~~9. Amerikanske og engelske Bulldogs og blandinger af disse~~

~~Hvis der pr. 17.9.09. findes hunde af ovennævnte afstamning i Fuglsangpark, skal hundene indtil fraflytning eller død bære mundkurv. Hvis ovennævnte regler om kamp-/muskelhunde overtrædes, skal hunden omgående fjernes fra bebyggelsen. Hvis ikke hunden fjernes omgående, anvendes de gældende sanktioner.~~ Generelt skal alle husdyr holdes på en etisk forsvarlig måde og ikke være til gene for andre beboere.

7. Indvendig vedligeholdelse

Den indvendige vedligeholdelse påhviler beboeren. I øvrigt henvises til lejekontraktens bestemmelser om indvendig vedligeholdelse, og om lejlighedens aflevering ved fraflytning. Der henvises til "Lov om individuel råderet". Det påhviler lejer at sørge for tilstrækkelig udluftning af lejligheden

7.1 Hemse

Kommenterede [AI4]: Opdateret tekst, da vi har fået affaldsøer.

Kommenterede [AI5]: Ændring af punkt 6. Ændret procedure. Liste over kamphunde udgår. Til gengæld skal dyr registreres på ejendomskontoret.

formaterede: Skrifttype: Kursiv

formaterede: Skrifttype: Fed

Det er ikke tilladt at ombygge hemse til tillukkede hemse eller etablere fuldt værelse på hemse pga. brandsikkerhed. Der må ikke limes gulvtæpper og lign. på hemsegulve. Nye hemse over 4,5 m^2 skal søges via AAB og godkendes af kommunen.

formaterede: Hævet skrift

8. Støj

Det påhviler beboerne i og udenfor boligen at vise hensyn og tolerance overfor de øvrige beboere. Man må derfor ikke, ved støj (fx høj musik) eller på anden måde være til gene for ejendommens beboere. Boremaskiner og andet støjende værktøj, må kun benyttes: På hverdage i tidsrummet fra kl. 8.00 – 20.00. På lørdage, søn- og helligdage i tidsrummet fra kl. 10.00 – 18.00.

Vaskemaskiner må ikke benyttes i tidsrummet fra kl. 23.00 – 7.00.

~~9~~. Installationer

Vaskemaskiner og andre tekniske hjælpemidler må kun installeres efter gældende lovgivning og må ikke ved støj eller på anden måde være til gene for ejendommen og dens beboere. Installationer skal besigtiges af ejendomsfunktionærer.

Kommenterede [HB6]: Tilføjelse

10. Udvendig vedligeholdelse

Bygningerne vedligeholdes udvendig på ejerens (AAB) foranstaltning. Påfører man bygningen skade udvendigt, skal dette erstattes eller repareres for egen regning.

11 Ventilation

Kommenterede [AI7]: Nyt punkt tilføjet.

Det er ikke tilladt at ændre på indstillingerne til ventilationen, ej heller at slukke ventilationen. Kontakt ejendomskontoret, hvis der opstår problemer.

12. Vandforbrug ~~og affaldsregulativ~~

Ejendommen har kollektiv vandmåler / vandregning. Der må ikke forekomme unødvendigt forbrug af vand. Der henstilles derfor til, at der ikke unødigt fyldes svømme / badebassiner, ligesom havevanding bør foregå med håndholdt vandslange.

~~Ligeledes opfordres alle til at overholde det til enhver tid gældende affaldsregulativ. Det er i alles interesse at spare på ressourcerne. Der er opstillet containere til dagrenovation i de enkelte grupper. Glas / flasker / sammenfoldet pap / aviser anbringes i de dertil indrettede containere foran nr. 16 og nr. 122. Kasseret indbo / haveaffald / affald fra dyr / batterier / elektronik sorteres og anbringes i indhegningen ved skuret i nr. 16. 12.~~

Kommenterede [HB8]: Afsnit opdateret og flyttet Regler om affald

Sanktioner

Overtrædelse af husorden vil medføre:

1. Påtale fra ejendomsfunktionæren

2. Dernæst skriftlig påtale fra afdelingsbestyrelsen

3. Hjælper dette ikke, vil beboeren modtage advarsel fra boligadministrationen, som i sidste instans kan medføre opsigelse af lejemålet.

Boligforeningen AAB

Forslag til afdelingsmøde i afdeling Mødedato:

Kort overskrift
Tilføjelse til husorden. Punkt 4.2 Havepavilloner, skur, trampoliner, mv.

Forslagsstillers kontaktinfo

Navn:	*Adresse:*
Udvalg og Helle Svane Boutrup	Fuglsangpark 150
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.

Tilføjelse til husorden:

Midlertidige skure og legeskure er tilladte, men skal fjernes af beboere ved fraflytning.

Motivation

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

Sikrer at afdelingen ikke skal bekoste nedrivning eller fjernelse af skure og lign. efter fraflytning og at nye beboere ikke flytter ind til haver med faldefærdige skure eller lign.

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.

Dato og underskrift

Dato for indlevering af forslag:	*Forslagsstillers underskrift:*
24/8/26	

- *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

Forslag til afdelingsmøde i afdeling Mødedato:

Kort overskrift
Tilføjelse til husorden. Punkt 7.1 Hemse

Forslagsstillers kontaktinfo

Navn:	*Adresse:*
Udvalg og Helle Svane Boutrup	Fuglsangpark 150
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.

7.1 Hemse

Det er ikke tilladt at ombygge hemse til tillukkede hemse eller etablere fuldt værelse på hemse pga. brandsikkerhed. Der må ikke limes gulvtæpper og lign. på hemsegulve. Nye hemse over 4,5 m2 skal søges via AAB og godkendes af kommunen.

Motivation

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

Sikrer at afdelingen ikke skal bekoste nedrivning eller fjernelse af skure og lign. efter fraflytning.

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.

Dato og underskrift

Dato for indlevering af forslag:	*Forslagsstillers underskrift:*
24/8/28	

- *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

Forslag til afdelingsmøde i afdeling Mødedato:

Kort overskrift Tilføjelse til husorden. Punkt 11 Ventilation

Forslagsstillers kontaktinfo

Navn: Udvalg og Helle Svane Boutrup	*Adresse:* Fuglsangpark 150
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.

11 Ventilation

Det er ikke tilladt at ændre på indstillingerne til ventilationen, ej heller at slukke ventilationen. Kontakt ejendomskontoret, hvis der opstår problemer.

Motivation

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

Sikrer at afdelingen ikke skal bekoste ekstra service på installationerne.

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.

Dato og underskrift

Dato for indlevering af forslag: 24/8/6	*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

Afdeling 88 - Fuglsangpark
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, 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 0%

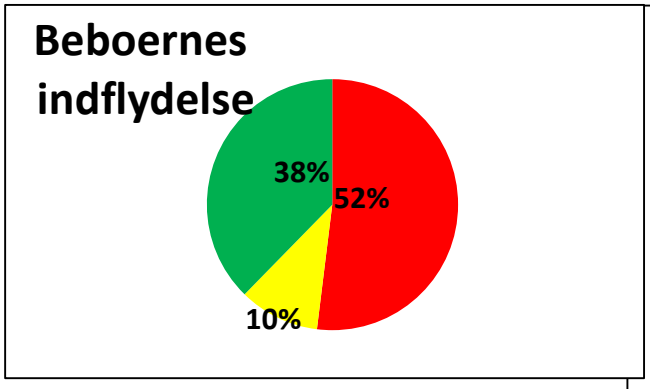
Afdeling 88 - Budget 2027

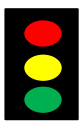
Udgifter	Budget 2027	Budget 2026	Ændring	Regnskab 2025
	kr.	kr.	kr.	kr.
Oprindelige prioritetslån, ydelse	-	-	-	-
Forbedringsarbejder m.v. ydelse	2.905.000	2.694.000	-211.000	5.180.381
Hjemfaldslån, ydelse	-	-	-	-
Ejendomsskatter	723.000	650.000	-73.000	656.166
Forsikringer	156.000	238.000	82.000	215.525
Vandafgift	729.000	694.000	-35.000	700.768
Renovation	545.000	642.000	97.000	561.486
El og varme, fællesarealer	73.000	81.000	8.000	70.929
Ydelse til Landsbygge- og dispositionsfonden	2.692.000	2.692.000	-	2.692.220
Kontingent BL og juridisk assistance	27.000	26.000	-1.000	25.336
Administrationsbidrag til AAB *	737.000	715.000	-22.000	706.071
Personaleomkostninger	975.000	1.265.000	290.000	1.115.265
Renholdelse	71.000	76.000	5.000	102.125
Almindelig vedligeholdelse	144.000	144.000	-	87.312
Planlagt vedligeholdelse	3.416.574	9.024.329	5.607.755	2.470.342
- heraf dækket af henlæggelser	-3.416.574	-9.024.329	-5.607.755	-2.470.342
Drift af fællesvaskeri	92.000	122.000	30.000	94.694
Udgifter til fællesfaciliteter og selskabslokaler	2.000	1.000	-1.000	4.618
Bestyrelsesarbejde og beboeraktiviteter**	93.000	50.000	-43.000	54.908
Korrektioner, tidligere år	-	-	-	130.066
Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	3.909.000	3.643.000	-266.000	7.143.651
Henlæggelse til normalistandsættelse	111.000	111.000	-	95.000
	56.000	56.000	-	8.442
Afvikling af underskudssaldo	-	-	-	-
Årets overskud	-	-	-	100.727
Samlede udgifter	**14.040.000**	**13.900.000**	**-140.000**	**19.745.691**

Hvis ændring mellem budget 2027 og 2026 viser et minus beløb, betyder det at udgiften for afdelingen øges.

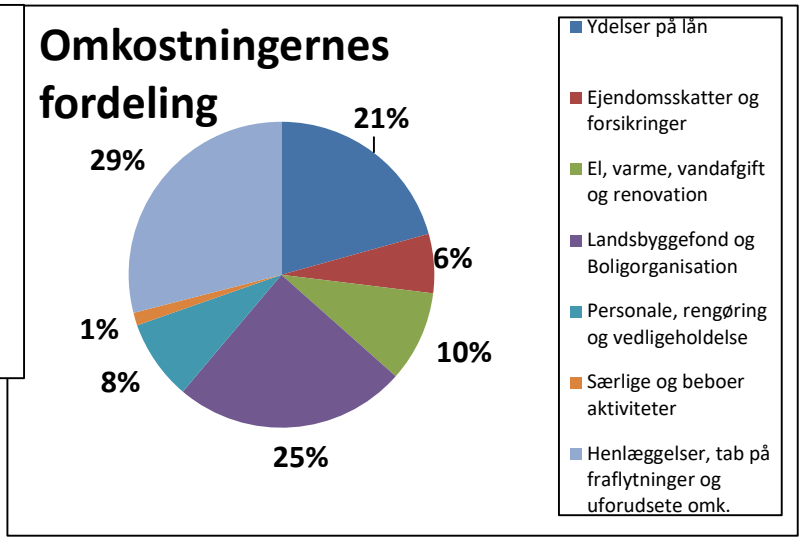
** Administrationsbidraget for 2027 fastlægges endeligt af AAB's repræsentantskab i november måned 2026.*

*** Heraf afsat til bestyrelsesaktiviteter 40.000 kr. (konto 119.10-119.12) til kursus, kontorhold og mødeudgifter.*





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



Hovedårsag til uændret husleje

Budgettet for 2027 medfører ingen huslejeændring (0 %). De forventede stigninger i blandt andet henlæggelser til planlagt vedligeholdelse, ejendomsskatter og vandafgifter kan dækkes inden for budgettets eksisterende rammer.

Afdeling 88 - Budget 2027

Indtægter	**Budget 2027** kr.	**Budget 2026** kr.	**Ændring**	**Regnskab 2025** kr.
Husleje, erhverv, institutioner mv.	-	-	-	-
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	347.000	365.000	-18.000	347.065
Drift af fællesvaskeri	109.000	110.000	-1.000	108.988
Drift af selskabslokaler mv.	35.000	18.000	17.000	34.671
Renter	116.000	135.000	-19.000	476.114
Øvrige indtægter	243.000	-	243.000	6.169.987
Overført fra opsamlet resultat	82.000	164.000	-82.000	391.000
Årets underskud	-	-	-	-
Indtægter før husleje, beboelse	**932.000**	**792.000**	**140.000**	**7.527.826**
Husleje, beboelse	13.108.000	13.108.000	-	12.217.865
Samlede indtægter	**14.040.000**	**13.900.000**	**140.000**	**19.745.691**

Nødvendig huslejeændring	0,00%

Overskudssaldo

Opsamlet resultat pr. 31/12-2024	877.024
Afvikling 2025	-391.000
Årets resultat 2025	100.727
Afvikling 2026	-164.000
Rest til afvikling fra 2027	422.751

Opsamlet overskud

Afdelingsbestyrelsen foreslår at saldo opsamlet overskud 422.751 kr. afvikles over 3 år

Større afvigelsesposter i forhold til budget 2026

• Fald i udgifter til personaleomkostninger: 290.000 kr.

Personaleomkostningerne falder med 290 t.kr. som følge af, at afdelingen fra 2026 har én ejendomsfunktionær samt en medarbejder ansat 20 timer om ugen.

• Øgede udgifter til henlæggelse til planlagt vedligeholdelse: 266.000 kr.

Afvigelsen skyldes stigning i ordinære henlæggelser fra 3.643.000 kr. i budget 2026 til 3.909.000 kr. i budget 2027. Dette gøres da det vurderes nødvendigt, at styrke midler til afdelingens drift- og vedligeholdelsesplan til fremtidig vedligehold.

• Øgede indtægter fra øvrige indtægter: 243.000 kr.

Afvigelsen skyldes at det forventes at reguleringskonto opgøres i 2026. Derfor skal den fulde udgift til lån til helhedsplanen medregnes i budgettet. En del af denne merudgift bliver dog opvejet af højere indtægter i form af driftsstøtte.

Budget 2027 - Fællesvaskeri

Drift af fællesvaskeri - indtægter	109.000
Drift af fællesvaskeri - udgifter	92.000
Forskel (minus = udgift for afdelingen)	17.000

Afdeling 88

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	Flyttelejemål	394	400	406	412	418	425	431	438	444	451
A 2	Køkkenmoderniseringer	150	150	150	150	150	150	150	150	150	150
A 3	Badeværelser - Renovering	155	158	162	165	169	172	176	179	183	187
A 4	F - Facade - Vedligehold	102	105	107	110	112	115	117	120	123	126
A 22	F - Fællesrum - Inventar	80	82	83	84	86	87	89	90	92	93
A 28	Sanitetsudstyr - Vedligehold	67	68	69	70	71	72	73	74	75	77
A 30	F - Varmecentral - Vedligehold	156	158	161	163	166	168	171	173	176	178
A 44	Hvidevare - Udskiftning	202	205	208	211	214	218	221	224	228	231
A 48	F - Materiel - Renholdelsesmateriel, redska	59	60	61	62	63	63	64	65	66	67
A 50	F - Belægninger - Vedligehold	68	70	71	73	74	75	77	79	80	82
A 60	F -Beplantning - Vedligehold	55	56	57	58	59	60	61	62	63	63
A 504	F- Materiel - Udskiftning		563								
A 505	F - BYGGESAG - Facade - Renovering			1.000					1.077		
A 508	F - Ventilation - Rens af kanaler	212				225				239	
A 509	F - BYGGESAG - Kloak - Renovering							1.500			
A 510	F- Vandmåler - Pr.Bolig					735					
A 511	F - BYGGESAG - Faldstammer - Udskiftni					2.000					
A 512	F - BYGGESAG M. LÅN - Varme - Udskiftr					7.500					
A 516	F - BYGGESAG M. LÅN - Vand - Udskiftni					7.500					
A 528	F -Hegn - Vedligehold	63	64	65	66	67	68	69	70	71	72
A 533	F - BYGGESAG - Belægning - renovering								2.000		
	F - Udv. Belysning - udskiftning	500									
A 537	F - Småbygninger - renovering		1.523								
A 541	F - Fuger, døre og vinduer - udskiftning				600						
A 542	F - Vinduer, male - vedligehold				600					637	
A 543	Blandingsbattieri - udskiftning	47	47	48	49	50	50	51	52	53	53
A 544	Fuger, vådrum - udskiftning	21	22	22	22	23	23	368	24	24	24
A 549	F - Varmecentral, elementer - udskiftning					500			100		
A 556	BYGGESAG M. LÅN - Ny gulv opbygning				140	10.000					
A 560	F- Ventilation - Servicekontrakt	230	233	237	241	244	248	251	255	259	263
	Øvrige aktiviteter	854	940	840	865	674	829	666	702	738	1.260
Årets forbrug på dv-aktiviteter		3.417	4.904	3.747	4.140	31.098	2.823	4.535	5.934	3.699	3.377

Likviditetsbudget			2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036
Primo saldo			11.035	5.654	6.146	5.549	6.536	7.689	5.993	8.660	9.711	9.432	11.520
Planlagt vedligeholdelse			-9.024	-3.417	-4.904	-3.747	-4.140	-31.098	-2.823	-4.535	-5.934	-3.699	-3.377
Saldo efter årets forbrug			2.011	2.237	1.242	1.803	2.396	-23.409	3.170	4.125	3.777	5.732	8.143
Årets henlæggelse			3.643	3.909	4.307	4.733	5.153	5.402	5.490	5.586	5.655	5.788	5.901
Anden finansiering								14.000					
Forbedringsfinansiering							140	10.000					
Ultimo saldo			**5.654**	**6.146**	**5.549**	**6.536**	**7.689**	**5.993**	**8.660**	**9.711**	**9.432**	**11.520**	**14.044**
Nøgletal:		Minimum /anbefal											
Saldo før henlæggelse	kr./m²	* 50	183	203	113	164	230	-1.218	288	375	343	521	740
Årets henlæggelse	kr./m²	** 150	331	355	391	430	468	491	499	507	514	526	536
Saldo efter henlæggelse	kr./m²	** 325	514	558	504	594	699	544	787	882	857	1.047	1.276

* AAB's krav til minimumshenlæggelse

** Tilsynsmyndighedens anbefalet minimumsbeløb

Bemærkninger til plan for drift- og vedligeholdelse

Af større aktiviteter i afdelingens drifts- og vedligeholdelsesplan for 2027 er der udskift (A534) udskiftning af udv. belysning, ventilation rens af kanaler (A508) og udskiftning af hvidevarer (A44).

Årets henlæggelse i 2027 udgør 355 kr./m². Tilsynets anbefaling bliver derfor overholdt. Saldo efter henlæggelse i 2027 udgør 558 kr./m². Tilsynets anbefaling bliver derfor overholdt. Afdelingens 30 årige dv-plan viser et forventet finansieringsbehov på 14 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 88 - 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	14.040.000	14.533.855	15.058.295	15.579.395
Samlede øvrige indtægter	932.000	1.024.880	925.570	714.814
Forventet huslejeindtægter	13.108.000	13.508.975	14.132.725	14.864.581
Forventet huslejeændring i %	0,00%	3,06%	4,62%	5,18%

Større afvigelsesposter i forhold til fremtidige budgetår

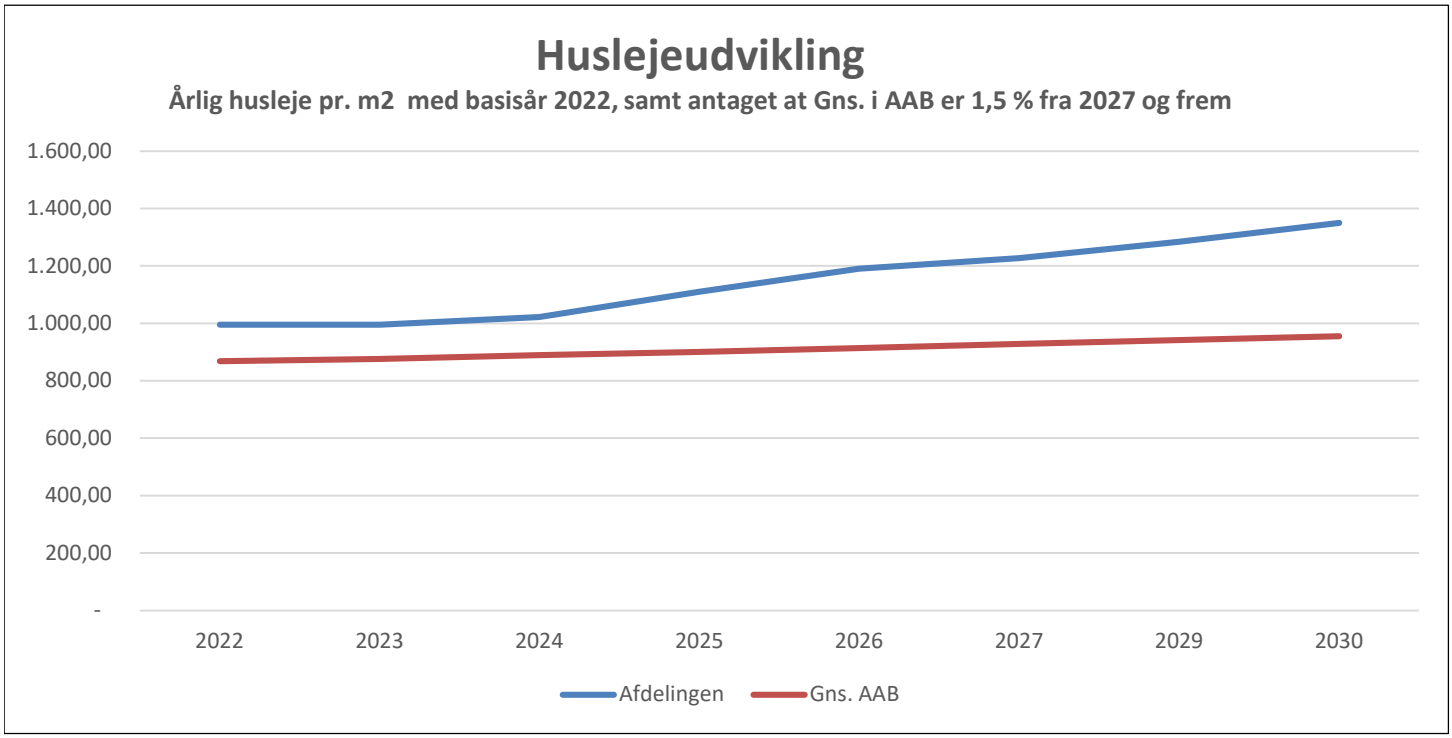
Den forventede huslejestigning udgør 3,06 % i 2028, 4,62 % i 2029 og 5,18 % i 2030. Udviklingen skyldes, at afdelingens opsamlede overskud fra tidligere år gradvist anvendes og er fuldt afviklet i 2029. Herudover påvirkes huslejen af øgede henlæggelser til planlagt vedligeholdelse samt generelle pris- og omkostningsstigninger.

Afdelingens igangværende byggesager:

Afdelingen har følgende større arbejde de kommende år:

Renovering af småbygninger A537 2028

Renovering af facade i 2029

Udskiftning af fuger, døre og vinduer A541 og male, vedligehold af vinduer A542 i 2030

Byggesag faldstammer, varme og vand udskiftning A 511, 512 og 516 samt vandmåler pr. bolig i 2031