

Til beboerne i afdeling 43

Rødovre 3 september 2025

INDKALDELSE TIL ORDINÆRT AFDELINGSMØDE

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

Tirsdag d. 16. september 2025 kl. 19.00
På 10 klasseskolen ved Milestedet Nørrekær 8 i kanten

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Fremlæggelse af beretning for perioden siden sidste afdelingsmøde.
4. Regnskab til orientering
5. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for det kommende år
6. Indkommende forslag
 - a) Forslag om kattehold.
 - b) Fjernelse af bom i Ruskær
 - c) Opsættelse af forbudsskilt i Solhaven
 - d) Grill på altaner
7. Valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer og suppleanter
 - a) Afdelingsformand for 2 år (Jan Skjoldager modtager genvalg)
 - b) 2 Afdelingsbestyrelsesmedlemmer for 2 års periode (Inger Søndberg og Annika Leth-Olsen modtager genvalg)
 - c) 1 Suppleant til afdelingsbestyrelsen for 2 års periode
8. Eventuelt

AAB indsamler, anvender og beskytter persondata i overensstemmelse med Boligforeningen AAB's persondatapolitik. Læs mere på <https://aab.dk/da/MainMenu/Om-AAB/Persondataog-information>

Hvad er afdelingsmødet, og hvem kan deltage?

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

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

Vi håber at se mange beboere til mødet.

Venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

Bilag: Beretning - Regnskab 2024 – Budget 2025 – Indkomne forslag

Rødovre d. 1. september 2025

**Afdelingsbestyrelsen beretning for AAB afd. 43 i perioden
september 2024 til september 2025****Helhedsplan.**

Helhedsplanen er sendt i udbud. Da der er tale om et EU-udbud på grund af projektets økonomiske størrelse, er det en længerevarende proces. Vi forventer at indgå kontrakt med det vindende team i starten af november.

Der er blevet konstateret asbest i vores kældre og på vores lofter. Bestyrelsen valgte sammen med projektteamet at få isoleret kilden til asbesten i kældrene, når der skulle rengøres i alle kælderrummene, så vi ifølge vores rådgivere ikke skulle rengøre for asbest igen, når arbejdet med rør-udskiftning starter op i de enkelte blokke. Ifølge samme rådgivere er asbesten på vores lofter isoleret, så der ikke kan komme asbeststøv fra loftet ned i vores boliger. Rengøringen af kælderrummene er delt op i 2 etaper grundet udbudsreglerne.

Informationsbreve bliver udsendt når der er nyt vedrørende helhedsplanen, samt lagt op på afdelingens hjemmeside. Der indkaldes til beboermøder når vi kommer længere ind i processen hvor man kigger på tegninger + materialer + indretning + tidsplan + byggeprocess mm.

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

Vi har desuden været i dialog med kommunen om at få vedtaget en lokalplan for området, så vi kan opnå tilladelse til at opføre beboerhuset.

Højhusgrunde.

Byggeriet på højhusgrundene er godt på vej Bygningerne der opføres af Lægernes Pension er færdige hvad opførelsen af elementer angår.

Vedrørende de nye 56 boliger som AAB opfører, så er Myndighedsandragendet (ansøgningsskema til byggetilladelse) indsendt til Rødovre Kommune og vi forventer at kunne modtage en byggetilladelse i løbet af august måned. Herefter sendes projektet i udbud og vi forventer at kunne afholde licitation og få et overblik over de indkomne tilbud i oktober/november måned. Hvis alt går efter planen kan vi modtage et skema B tilsagn fra Rødovre Kommune i januar 2026 og opstarte udførelsen umiddelbart herefter med en aflevering i august måned 2027.

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

Husorden mm.

Afdelingsbestyrelsen oplever desværre en stigning af beboers sager. Disse kræver en stor del af vores tid at behandle, så I beboere må vise noget mere tålmodighed, der er regler og procedure for at behandle disse sager som skal overholdes. Men vi som beboere har også selv et ansvar for, at vi forsat har en dejlige afdeling at bo i. Derfor anbefaler bestyrelsen at vi beboere i første omgang selv kontakter den nabo som ikke følger afdelingens husorden. Det er ikke sikkert at vedkommende er klar over, at man udviser gener for sine naboer, og en positiv dialog kan derfor være med til at styrke fællesskabet og mindske konflikter. Hvis problematikken viser sig at fortsætte, så kontakter man bestyrelsen.

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

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

Husk at lukke ordentlig for jeres skraldeposer, og benyt dem som I får udleveret i jeres postkasser. ALT storskrald skal henlægges på storskraldspladsen i Storekær.

Der er desværre stadig beboere som mangler at opdaterer deres oplysninger på beboerweb, hvilket gør at I ikke modtager den digitale indkaldelse. Materialet kan hentes på ejendomskontoret.

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

1. I november 2024 og igen i april 2025 blev der pudset vinduer i opgangene. Hovedrengøring blev gjort i august 2024.
2. Behandling af ukrudt på vores parkeringspladser er startet op i 2024 og følges løbene af vores ejendomsfunktionærer.
3. Vores legepladser det årlige eftersyn og blev godkendt i foråret 2025.
4. Der plantes små buske på de små grønne trekanter i kanten af vores parkeringspladser. Forventes gjort i november 2025.
5. Arbejdet med rengøring af kælderrum for asbest er startet op. De blokke hvor der er boilerum til vores varmtvandsforsyning tages først.
6. Forventet økonomi på Lade- stander er sat på vores drift og vedligeholdelsesplan for 2030, med kr. 500.000,00
7. Dags dato har vi haft 13 fraflytninger i 2025, disse lejligheder bliver udlejet efterfølgende på midlertidige kontrakter, da vi skal genhuses under helhedsplanen.
8. Skraldeøerne vil blive malet til efteråret.
9. Containere i skraldeøerne vil blive rengjorte i september 2025

Funktionærer.

I AAB afd. 43 har vi stadig en trofast medarbejderstab bestående af 5 fuldtidsansatte. En medarbejderstab som formår at yde en flot beboerservice og holde vores grønne områder

og stisystemer flotte. Bestyrelsen takker for afdelingens beboeres positive tilkendegivelser af funktionærernes hjælpsomhed og områdets vedligeholdelse.

Fællesrepræsentationen og boligorganisationer i Rødovre.

Kommunal parkeringskontrol i Rødovre Kommune pr. 1/1-2026. Rødovre Kommune har indgået aftale med Aalborg Kommunes Parkeringskontrol Nord

Det Bolig Sociale Fællesskab i Kærene.

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

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

Dette år har, som tidligere år, budt på en del oplevelsesmuligheder. Bl.a. Sommerferietur for børnefamilier, Film i det fri i Kærene og Højskoleophold på Skovly for Seniorer. Derudover har der været en udstilling, og flere arrangementer i Cafebiblioteket.

Der har som noget nyt, været afholdt Fastelavn. Der er blevet etableret Børnedemokrati i Kærene, og der er ved at blive etableret en bagehytte, overfor Agerkær 40, som vi alle kan bruge.

Fastelavn i det boligsociale fællesskab, er drevet af beboerne selv som ønsker afholdelse af fastelavn. Beboerne kan henvende sig på Cafebiblioteket for at tilmelde sig dette.

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

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

Med venlig hilsen
AAB afd. 43
Afdelingsbestyrelsen

Regnskab 2024

Afdeling 43 - Ruskær



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.

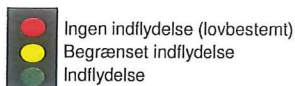
Regnskabet er blevet revideret af PricewaterhouseCoopers Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

Årets resultat i kr.
944.823

Nøgletal	2022	2023	2024
Resultat	662.342	906.408	944.823
Afholdt planlagt vedligehold	64,93%	56,32%	35,65%

Hovedårsag til årets resultat

Afdelingens overskud skyldes besparelse på almindelig vedligeholdelse, el og varme på fællesarealer og bestyrelsesarbejde og aktiviteter, samt renteindtægter. Dog modsvares dette delvist af højere udgifter til drift af fællesvaskeri, forsikringer og renovation.



Sammendrag af det fulde regnskab

Resultatopgørelse	Regnskab 2024	Budget 2024	Forskel
Udgifter			
● Oprindelige prioritetslån, ydelse	89.259	89.000	-259
● Forbedringsarbejder m.v. ydelse	867.106	873.000	5.894
● Hjemfaldslån, ydelse	739.884	751.000	11.116
● Ejendomsskatter	2.328.000	2.328.000	0
● Forsikringer	613.127	577.000	-36.127
● Vandafgift	1.179.795	1.177.000	-2.795
● Renovation	1.138.602	1.105.000	-33.602
● El og varme, fællesarealer	428.338	493.000	64.662
● Ydelse til Landsbygge- og dispositionsfonden	961.931	962.000	69
● Kontingent BL og juridisk assistance	52.457	72.000	19.543
● Administrationsbidrag til AAB	1.580.013	1.569.000	-11.013
● Personaleomkostninger	2.885.073	2.916.000	30.927
● Renholdelse	519.680	516.000	-3.680
● Almindelig vedligeholdelse	251.985	578.000	326.015
● Planlagt vedligeholdelse	4.153.008	11.650.000	7.496.992
● - heraf dækket af henlæggelser	-4.153.008	-11.650.000	-7.496.992
● Drift af fællesvaskeri	371.185	312.000	-59.185
● Udgifter til fællesfaciliteter og selskabslokaler	290.627	295.000	4.373
● Bestyrelsesarbejde og beboeraktiviteter	863.953	786.000	-77.953
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	7.776.000	7.776.000	0
● Henlæggelse til normalistandsættelse	382.000	382.000	0
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	115.624	122.000	6.376
Udgifter i alt	23.434.639	23.679.000	244.361
Indtægter			
Husleje, beboelse	22.429.668	22.408.000	21.668
Husleje, erhverv, institutioner mv.	270.141	270.000	141
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	19.783	20.000	-217
Drift af fælleslokaler	4.000	5.000	-1.000
Renter	756.969	137.000	619.969
Øvrige indtægter	675.901	616.000	59.901
Afvikling af tidligere års overskud	223.000	223.000	0
Indtægter i alt	24.379.462	23.679.000	700.462
Årets resultat	944.823	0	944.823
Balance	Regnskab 2024	Regnskab 2023	
Aktiver			
Anlægsaktiver i alt (incl bygningernes ansk.sum)	173.936.071	176.938.152	
Omsætningsaktiver	44.504.675	70.536.943	
Aktiver i alt	218.440.745	247.475.095	
Passiver			
Opsamlet over-/underskud fra tidligere år	2.290.989	1.569.166	
Opsparet henlæggelser til:			
Planlagt og periodisk vedligehold	17.191.261	13.286.236	
Normalistandsættelse	664.102	569.999	
Tab ved fraflytninger og øvrige henlæggelser	10.250.512	48.236.560	
Langfristet gæld	168.828.773	176.267.485	
Kortfristet gæld	19.215.109	7.545.651	
Passiver i alt	218.440.745	247.475.095	

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 varmemeforbrug 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 35,65 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 2.290.989 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.

Afdeling 43 - Ruskær Budget 2026



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 43 - Budget 2026

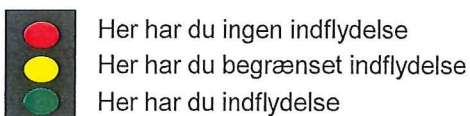
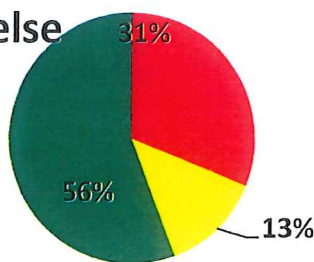
Udgifter	Budget 2026 kr.	Budget 2025 kr.	Ændring kr.	Regnskab 2024 kr.
● Oprindelige prioritetslån, ydelse	89.000	89.000	-	89.259
● Forbedringsarbejder m.v. ydelse	857.000	1.013.000	156.000	867.106
● Hjemfaldslån, ydelse	740.000	742.000	2.000	739.884
● Ejendomsskatter	2.442.000	2.407.000	-35.000	2.328.000
● Forsikringer	644.000	638.000	-6.000	613.127
● Vandafgift	1.219.000	1.184.000	-35.000	1.179.795
● Renovation	1.186.000	1.162.000	-24.000	1.138.602
● El og varme, fællesarealer	404.000	366.000	-38.000	428.338
● Ydelse til Landsbygge- og dispositionsfonden	962.000	962.000	-	961.931
● Kontingent BL og juridisk assistance	57.000	54.000	-3.000	52.457
● Administrationsbidrag til AAB *	1.630.000	1.607.000	-23.000	1.580.013
● Personaleomkostninger	2.883.000	2.904.000	21.000	2.885.073
● Renholdelse	532.000	457.000	-75.000	519.680
● Almindelig vedligeholdelse	321.000	478.000	157.000	251.985
● Planlagt vedligeholdelse	6.057.100	15.824.687	9.767.587	4.153.008
● - heraf dækket af henlæggelser	-6.057.100	-15.824.687	-9.767.587	-4.153.008
● Drift af fællesvaskeri	298.000	249.000	-49.000	371.185
● Udgifter til fællesfaciliteter og selskabslokaler	299.000	289.000	-10.000	290.627
● Bestyrelse, beboeraktiviteter og varmecentral	834.000	787.000	-47.000	863.953
● Korrektioner, tidligere år	-	-	-	-
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	8.352.000	8.252.000	-100.000	7.776.000
● Henlæggelse til normalistandsættelse	399.000	419.000	20.000	382.000
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	129.000	129.000	-	115.624
● Afvikling af underskudssaldo	-	-	-	-
● Årets overskud	-	-	-	944.823
Samlede udgifter	24.277.000	24.188.000	-89.000	24.379.462

Hvis ændring mellem budget 2026 og 2025 viser et minus beløb, betyder det at udgiften for afdelingen øges.

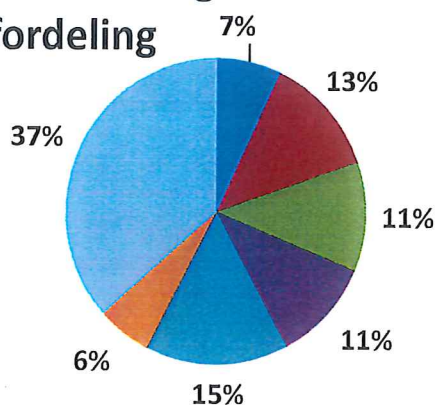
* Administrationsbidraget for 2026 fastlægges endeligt af AAB's repræsentantskab i november måned 2025.

** Heraf afsat til bestyrelsesaktiviteter 46.000 kr. (konto 119.10-119.12) til kursus, kontorhold og mødeudgifter.

Beboernes indflydelse



Omkostningernes fordeling



Hovedårsag til uændret husleje

Hovedårsagen til uændret husleje skyldes fald i udgifter til almindelig vedligeholdelse, henlæggelse til normalistandsættelse, samt øget afvikling af overskud. Dog modsvares dette af øget udgifter til henlæggelse til planlagt vedligehold, renholdelse og fald i indtægter fra renter.

Afdeling 43 - Budget 2026

<u>Indtægter</u>	Budget 2026 kr.	Budget 2025 kr.	Ændring	Regnskab 2024 kr.
Husleje, erhverv, institutioner mv.	283.000	270.000	13.000	270.141
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	179.000	175.000	4.000	174.379
Drift af fællesvaskeri	-	-	-	-
Drift af selskabslokaler mv.	4.000	11.000	-7.000	4.000
Renter	114.000	170.000	-56.000	756.969
Øvrige indtægter	581.000	601.000	-20.000	675.901
Overført fra opsamlet resultat	841.000	686.000	155.000	223.000
Årets underskud	-	-	-	-
Indtægter før husleje, beboelse	2.002.000	1.913.000	89.000	2.104.390
Husleje, beboelse	22.275.000	22.275.000	-	22.275.072
Samlede indtægter	24.277.000	24.188.000	89.000	24.379.462
Nødvendig huslejeændring	0,00%			

Overskudssaldo

Opsamlet resultat pr. 31/12-2023	1.569.166
Afvikling 2024	-223.000
Årets resultat 2024	944.823
Afvikling 2025	-686.000
Rest til afvikling fra 2026	<u>1.604.989</u>

Opsamlet overskud

Afdelingsbestyrelsen foreslår at saldo opsamlet overskud på 1.604.989 afvikles over 3 år.

Større afvigelsesposter i forhold til budget 2025

- Fald i udgifter til almindelig vedligeholdelse: 157.000 kr.

Afvigelsen skyldes at afdelingens udgifter til almindelig vedligeholdelse er faldet i 2024 og derfor er det valgt at nedsætte budgettet til almindelig vedligeholdelse i budget 2026.

- Fald i udgifter til forbedringsarbejder m.v. ydelse: 156.000 kr.

Afvigelsen skyldes at lån til vinduesudskiftning er udløbet i 2025. Dog modsvares dette af øgede udgifter til udamortiserede lån.

- Øgede udgifter til henlæggelse til planlagt vedligeholdelse: 100.000 kr.

De øgede udgifter skyldes at der afsat 585.000 kr. til udamortiserede lån i budget 2026. Dog havde afdelingen en ekstraordinær henlæggelse på 486.000 i budget 2025, som ikke foreligger i budget 2026.

Budget 2026 - Fællesvaskeri

Drift af fællesvaskeri - indtægter	-
Drift af fællesvaskeri - udgifter	298.000
Forskel (minus = udgift for afdelingen)	<u>-298.000</u>

Afdeling 43

Afdelings plan for drift- og vedligeholdelse (DV-plan)

I henhold til lov om almene boliger skal alle afdelinger have en drifts- og vedligeholdelsesplan - i daglig tale kaldet en dv-plan. Afdelingens bygninger er værdifulde og skal vedligeholdes for at afdelingen forbliver attraktiv for beboere og boligsøgende, vel vedligeholdt og rar at bo i.

Aktivitet	(angivet i hele tusinde kr.)	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035
A 1 Flyttelejligheder		1.435	1.463	1.493	1.523	1.553	1.584	1.616	1.648	1.681	1.715
A 3 Badeværelsesinventar - udskiftning		275	279	284	289	294	299	304	309	314	320
A 4 Rottefælder - Serviceaftale		117	119	120	122	124	126	128	130	132	133
A 5 Facader - Rensning			478				508				539
A 9 Vinduer - Vedligehold		88	89	91	92	93	95	96	98	99	101
A 16 Køkkengulve - linoleum		71	72	73	74	75	76	77	78	80	81
A 18 Tagrender - Udskift. og eftersyn		59	60	61	62	63	63	64	65	66	67
A 25 Elinstallationer - udskiftning		277	282	286	290	294	299	303	308	313	317
A 27 Komfurer - udskiftning		133	135	137	139	141	143	146	148	150	152
A 28 Køleskabe - udskiftning, lavhuse		139	141	143	145	147	149	152	154	156	159
A 29 Renholdelsesmateriel - udskiftning		102	104	106	108	110	113	115	117	120	122
A 42 Fliser - lavhuse, opretning		177	179	182	185	188	190	193	196	199	202
A 47 Træer - rydning og nyplantning		112	114	115	117	119	121	122	124	126	128
A 48 Servicekontrakter - Rec'i		80	81	82	83	84	86	87	88	90	91
A 50 Servicekontrakt - traktor		102	103	105	107	109	111	113	114	116	118
A 52 Faldstammer - Vedligehold		107	109	111	113	114	116	118	120	122	125
A 53 Traktor - udskiftning						750					808
A 59 Cylinderlåse		106	108	109	111	113	114	116	118	120	121
A 69 Rep. af terrazzogulve		112	114	116	118	120	122	124	126	128	130
A 70 Trapper - maling		59	60	411	62	63	63	64	65	66	67
A 74 Videoovervågning - servicekontrakt		130	132	135	138	141	143	146	149	152	155
A 94 Kældertrapper - istandsættelse		261	262	263	264	60	61	62	63	63	64
A 95 Belysning - Udvendig		177	180	184	188	191	295	199	203	207	211
A 96 Gulve - Vedligehold		111	113	114	116	118	120	121	123	125	127
A 97 Snedker - Indvendig		142	145	147	150	152	155	158	160	163	166
A 112 Fuger - udskiftning				2.500							
A 124 Varme - Vedligehold		103	105	107	109	111	113	114	116	118	120
A 128 Vandsystem - Vedligehold		414	421	428	435	443	450	458	466	473	481
A 135 Beboerhaver - Vedligehold		102	103	105	107	109	111	113	114	116	118
A 141 Tag - Vedligehold		51	52	53	53	54	55	56	57	58	220
Øvrige aktiviteter		1.017	983	1.428	1.783	1.245	999	1.612	980	915	1.334
Årets forbrug på dv-aktiviteter		6.057	6.586	9.488	7.081	7.178	6.880	6.977	6.439	6.470	8.494

Likviditetsbudget		2025	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035		
Primo saldo		17.161	9.589	11.299	12.912	12.056	14.038	16.356	19.405	22.787	27.141	31.464		
Planlagt vedligeholdelse		-15.825	-6.057	-6.586	-9.488	-7.081	-7.178	-6.880	-6.977	-6.439	-6.470	-8.494		
Saldo efter årets forbrug		1.337	3.532	4.713	3.424	4.974	6.860	9.477	12.427	16.348	20.671	22.970		
Årets henlæggelse		7.766	7.767	8.199	8.632	9.064	9.496	9.928	10.360	10.793	10.793	11.658		
Ekstraordinære henlæggelser		486												
Anden finansiering														
Ultimo saldo		9.589	11.299	12.912	12.056	14.038	16.356	19.405	22.787	27.141	31.464	34.628		
Nøgletal:		Minimum /anbefal												
Saldo før henlæggelse	kr./m²	*	50	51	134	178	130	188	260	358	470	618	782	869
Årets henlæggelse	kr./m²	**	150	312	294	310	327	343	359	376	392	408	408	441
Saldo efter henlæggelse	kr./m²	**	325	363	427	488	456	531	619	734	862	1.027	1.190	1.310

* AAB's krav til minimumshenlæggelse

** Tilsynsmyndighedens anbefalet minimumsbeløb

Bemærkninger til plan for drift- og vedligeholdelse

Af større aktiviteter i afdelingens drift- og vedligeholdelsesplan for 2026 er der flyttelejligheder (A1), vandsystem - vedligehold (A128) og elinstallationer - udskiftning (A25).

Årets henlæggelse i 2026 udgør 294 kr./m². Tilsynets anbefaling bliver derfor overholdt. Saldo efter henlæggelse i 2026 udgør 427 kr./m². Tilsynets anbefaling bliver derfor overholdt. Afdelingens 30 årige dv-plan viser et forventet finansieringsbehov på 0 mio.kr.

Obs. DV-planen dækker over de 30 største aktiviteter de næste 10 år. Øvrige aktiviteter dækker over de resterende aktiviteter som er blev lagt sammen til en fællessum over en 10 årig periode. Ønsker du at modtage den fulde aktivitetsoversigt, kontakt ejendomskontoret.

Afdelingsbestyrelsen kan i samarbejde med administrationen overføre ubrugte aktiviteter til efterfølgende år, hvis aktivitet er samme som allerede tidligere er godkendt af afdelingsmøde.

Afdeling 43 - Fremskrivningsbudget

På denne side ser vi på den forventede huslejeudvikling de næste fire år.

Det er vigtigt at understrege, at tallene på denne side, udover det I skal stemme om i år, er **foreløbige** budgettal.

	Budget 2026	Budget 2027	Budget 2028	Budget 2029
Samlede udgifter	24.277.000	25.011.410	25.755.021	26.506.074
Samlede øvrige indtægter	2.002.000	1.716.080	1.370.151	1.161.245
Forventet huslejeindtægter	22.275.000	23.295.330	24.384.871	25.344.829
Forventet huslejeændring i %	0,00%	4,58%	4,68%	3,94%
Huslejeændring vedr. Helhedsplan lavhuse			19,44%	
Forventet huslejeændring i alt i %	0,00%	4,58%	24,11%	3,94%

Større afvigelsesposter i forhold til fremtidige budgetår

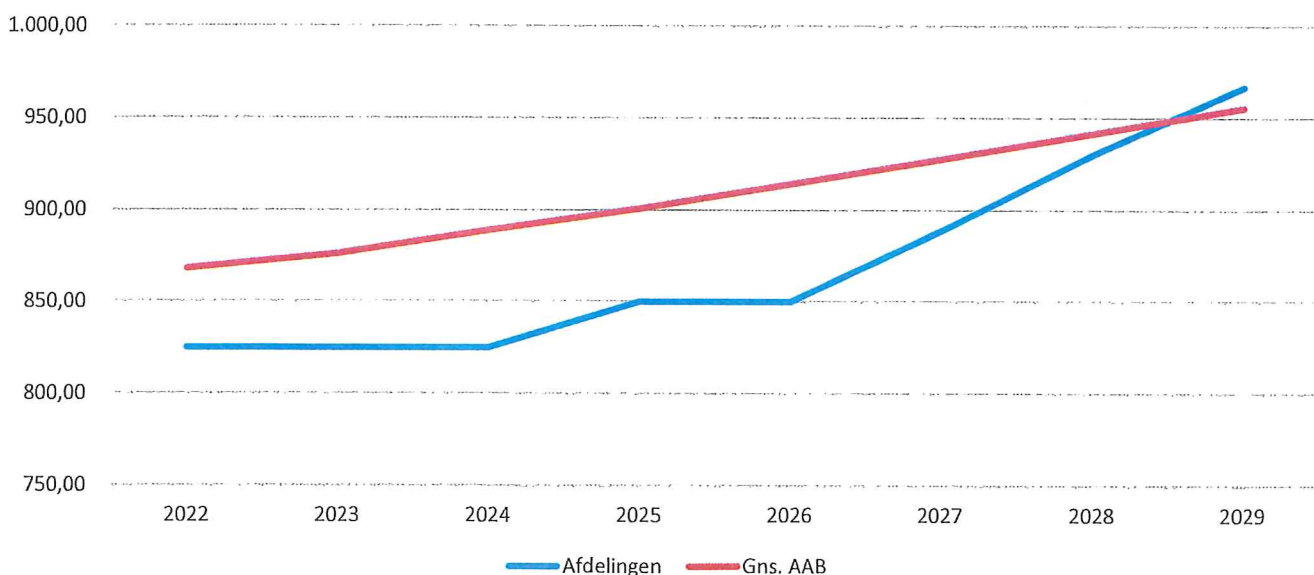
Afdelingen forventes en huslejestigning på 0,00% i 2026, 4,58% i 2027, 4,68% i 2028 og 3,94% i 2029. Disse stigninger skyldes øgede udgifter til henlæggelse til planlagt vedligeholdelse, samt en forventning til generelle prisstigninger af fx renovation og ejendomsskat. Alt overskuddet er afviklet i 2028 og dette giver udsving på budget 2029. Det skal medtages at stigningerne fra 2027 til 2029 er foreløbige og kan ændre sig med fremtidige resultater.

Afdelingens igangværende byggesager:

Byggesag	Forventet start	Forventet slut	Budget	Brugt udg. pr. juni 2025	Tilførte midler fra dv-plan
Helhedsplan lavhuse	01-06-2026	31-12-2028	412.131.477	7.806.987	0
Omlægning af hovedledninger	01-04-2024	2025	7.951.077	6.834.824	3.815.038

Huslejeudvikling

Årlig husleje pr. m2 med basisår 2022, samt antaget at Gns. i AAB er 1,5 % fra 2026 og frem



Forslag til afdelingsmøde i afdeling: 43

Dato: 31 AUGUST 2025

Kort overskrift
Kattehold

Forslagsstillers kontaktinfo

Navn:	Adresse:
Annita Leth & Tina Boserup & Annika Leth-Olsen	[Redacted]
Evt. telefonnummer (slettes inden omdeling til beboerne):	Evt. e-mail (slettes inden omdeling til beboerne):
[Redacted]	[Redacted]

Beskrivelse af forslaget

Tilladelse til at holde 1 stk. huskat i AAB afd. 43

Kat skal være øremærket, steriliseret/kastreret.

Kat skal være underlagt "Mark og vejfredloven § 1" som betyder at enhver er pligtigt til på alle årets tider at holde husdyr på eget(matrikel/lejemål)

Motivation

☐ Trivsel og livskvalitet

Katte giver selskab, tryghed og glæde i hverdagen. De kan mindske ensomhed og reducere stress, hvilket især er værdifuldt for enlige, ældre og børnefamilier. De kan faktisk være en gevinst for helbredet og fællesskabet. Forskning viser at katteejere har mindre risiko for hjerteproblemer og hjerteanfald, om det skyldes kattens rolige selskab dens spindene eller de små glæder hverdagen ved man ikke med sikkerhed, men resultatet er tankevækkende. Sundhedsstyrelsen har dokumenteret at over 12 % af voksne danskere føler sig svært ensomme og at ensomhed koster samfundet over 7 milliarder kroner årligt. Er det så værd at tænke over, at noget så enkelt som en kat kan være en del af løsningen?

Katte er desuden verdensmester i afslapning. Den sover op til 70 % af dagen og spreder ro hvor den er. Katte gør en særlig forskel for mennesker med udfordringer, autistiske børn og voksne finder ro i deres selskab, mennesker med depression, PTSD, angst eller ensomhed får rutiner, nærvær og kærlighed. Som Charles Dickens skrev, "der findes sjældent noget større end en katts kærlighed til sin ejer." Indekatte trives lige så godt som udekatte.

I BL, Danmarks Almene Boliger, har en undersøgelse vist, at der er færre konflikter i almene boligafdelinger, hvor husdyr er tilladt, end i afdelinger, hvor de er forbudt.

– Det skyldes antageligt, at bare eksistensen af forbud fokuserer på husdyr, uanset om de er til gene eller ej. Hvorimod hvis husdyr er tilladt, opstår utilfredsheden kun, hvis der er ejere, som ikke udviser fornødent hensyn over for andre lejere, siger Bjarne Zetterström, chefkonsulent i BL.

Claus Refsgaard, synsmand i Lejerbo syner 600 lejemål om året fortæller at der ikke er flere skader hos lejere med husdyr en uden. (citat fra dagbladet Boligen.)

Forslag til afdelingsmøde i afdeling

Mødedato:

Kort overskrift

Bom i Ruskøer

Forslagsstillers kontakinfo

Navn:

Pia Baunssgaard

Adresse:

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.

Jeg foreslår at vi får nedlagt bommen ind til Ruskøer, da den meget ofte er i stykker

Motivation

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

Den er dum at åbne, med mindre at man har lange arme
Den bliver repareret ofte da folk kører ind i den.
Alternativt: vi bliver udstyret med en fjernbetjening

Økonomiske beregninger

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

Ved ikke hvad det vil koste at få den fjernet, men det koster vel en del at få den repareret.

Bilag

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

Dato og underskrift

Dato for indlevering af forslag:

31/8 - 2025

Forslagsstillers underskrift:

Pia Baunssgaard

- 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

Forslagsstiller:

Michael Larsen

Beskrivelse af forslaget:

Jeg foreslår, at der (gen)opsættes skilt ved indgangen til grill pladsen "Solhaven" for enden af blokken Ruskær 2-6, som tydeliggør at pladsen er for afdelingens beboere, samt at hunde ikke har adgang til pladsen.

Motivation:

I maj 2025 var vi en gruppe beboere fra Ruskær 2 og 4, som fremsendte et ønske til bestyrelsen om, at der blev opsat et skilt ved indgangen til "Solhaven", som tydeliggjorde, at pladsen er forbeholdt beboerne i Afd. 43, og at der ikke er adgang for hunde på pladsen.

Dette begrundede vi med, at vi gentagne gange oplevede, at både små og større grupper, hovedsagligt fra Rødovre port, brugte grillpladsen, og ikke ville forlade det, når vi andre ønskede at bruge grill pladsen, da det ikke stod nogen steder, at det kun var for vores beboere.

Ligeledes oplever vi jævnligt, at pladsen blev brugt som hundetoilet og hundelegeplads. Også her oplevede vi, at når vi pænt bad dem fjerne deres hunde, at svaret var, at de da havde lov at være der – der stod jo ikke andet ved indgangen.

25. maj modtog vi svar fra bestyrelsen om, at de ville indhente tilbud på opsætning af hegn på bagsiden af pladsen.

Vi skrev allerede dagen efter, på mail, at det selvfølgelig var smart at lukke bagsiden af med hegn, men at det ikke løste problemet, da folk jo kom ind ad den normale indgang på forsiden af haven.

Efterfølgende har bestyrelsen desværre stoppet kommunikationen om problemet.

Der er i løbet af sommeren opsat hegn på bagsiden, og i starten af august blev der opsat et pænt og diskret skilt på pælen, til det skilt der i forvejen fortæller hvad haven hedder. Skiltet fortalte tydeligt, at haven var for afdelingens beboere, og at der ikke var adgang for hunde.

Efter kort tid blev skiltet fjernet, og da vi spurgte på kontoret, var svaret, at det havde bestyrelsen besluttet, da de ikke havde godkendt skiltet. Vi forstår på ingen måde beslutningen, og den manglende kommunikation.

Vi ønsker skiltet genopsat, både for at vi ikke skal være nødsaget til at diskutere med fremmede brugere, og at pladsen ikke igen skal omgøres til et sted for Rødovre Ports beboere at lufte deres hunde.

Vi ser hunde, som får lov at stå på bordende, hunde som tisser op ad bænkene, og folk som ikke samler hundenes efterladenskaber op. Selv hvis man antog, at folk samlede op, så sker det også at hunde har dårlig mave, hvilket ikke samles op. Det er uhygiejnisk i et område, som bruges både til spisning, og hvor børn også løber rundt, når der grilles.

Økonomiske beregninger:

Ved genanvendelse af det allerede indkøbte skilt, er der ikke forbundet økonomi med forslaget. Såfremt der skal fremstilles nyt skilt, vil det alene omhandle prisen på et skilt.

Forslaget fremsendt i mail 01. 09.2025

Michael Larsen

01.09.2025

Forslag til afdelingsmøde 16. september 2025 i AAB Afd. 43

Forslagsstiller:

Michael Larsen 

Beskrivelse af forslaget:

Jeg foreslår, at det gøres lovligt, at der kan grilles på altaner ved brug af gas- og EL-grill, selvfølgelig under hensyntagen til pkt. 10.2 i husorden:

"10.2 Er det tilladt at grille, skal du tage hensyn til dine naboer og andre i din nærhed, der kan blive generet af røgen. Hav vand klar til slukning, hvis uheldet skulle være ude. I afdelingen må der grilles på fællesarealerne indtil kl. 23.00"

Motivation:

Da det i forvejen er tilladt at grille overalt på fællesområder, og da der i forvejen grilles åbenlyst på flere altaner, bør det gøres lovligt, så forholdene er ens for alle.

Ved at bringe forslaget til afstemning vil der ikke være rum for forskellige tolkninger af reglerne, hvilket der tydeligvis er i dag – uanset resultatet af afstemningen.

Økonomiske beregninger:

Der er ikke økonomi forbundet til forslaget.

Forslaget fremsendt i mail 01. 09.2025

Michael Larsen