



TIL BEBOERNE I AFDELING 55 ORDINÆRT AFDELINGSMØDE

Torsdag den 28. maj 2026 kl. 19.00

Strandgårdsskolen Multisalen

Dørene åbner kl. 18.00



Til beboerne i AAB-afdeling 55



INDKALDELSE TIL ORDINÆRT AFDELINGSMØDE

Uddelt torsdag den 21. maj 2026

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

Torsdag den 28. maj 2026 kl. 19.00

Dørene åbner kl. 18.00

På Strandgårdsskolen Multisalen 2635 Ishøj

DAGSORDEN:

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg
3. Fremlæggelse af beretning for perioden siden afdelingsmødet i 2025
4. Regnskab 2025 til godkendelse
5. Behandling af eventuelt indkommet forslag:
 - Bilag a/. Etablering af vejbumper ved rækkehusene
 - Bilag b/. Opstilling af Cleaver-ladestander i afdelingen
 - Bilag c/. Etablering af egen ladestander i rækkehusene
 - Bilag d/. Tillæg til råderetskataloget vedrørende udestue og overdækning
 - Bilag e/. Tidsbegrænset parkering
 - Bilag f/. Gæsteparkering
 - Bilag g/. Campingvogne og Trailere
 - Bilag h/. Erhvervsbiler med gule plader
6. Godkendelse af afdelingens driftsbudget for år 2027

Årsberetningen for året der er gået siden sidste afdelingsmøde.

Flere opgaver har vi fået på plads, andre opgaver er i fuld gang med at blive udført, og andre vil kræve noget længere tid som:

Trappevask:

Den mest udskældte opgave er nok trapperengøring, hvor vi har haft et nyt firma til at udfører opgaven, vi hører efter alle klagerne, derfor har vi måtte forlænge prøveperioden nu tre gange, før vi nu til juni tager den endelige beslutning.

Vi må vel også erkende at trapperengøring er noget af det mest udskældte arbejde man kan have, dette ikke for at undskylde deres manglende rengøring.

Vi må også erkende at vi desværre har nogle enkelte beboere som ikke overholder husreglementet, og det er en opgave for os alle at forklare disse personer hvordan vi ønsker det her i afdelingen.

Affald og monokler:

Vi kan ikke forstå at der er personer som ikke ønsker at bo i et pænt rent område uden rotter. Nogle smider bare deres affald ud ad vinduet, andre samler sammen i store sorte sække og stiller dem ved siden af molokkerne, så katte rotter og fugle hakker huld i dem, så det flyder over et større område, det er en merudgift for at få dette samlet sammen, og vil fremover kunne ses på huslejen.

Hver nu med til at stoppe dette urimelige svineri, og forklar dem i ser der gør det, at de skal indordne sig vores regler, eller giv besked til kontoret eller en fra bestyrelsen.

På forhånd tak.

Byggesagen Centret:

Det sidste år har budt på en masse opgaver i forbindelse med færdiggørelse af udbuddet til det nye lokale center, der ender med at blive hjertet midt i vores boligområde.

Alle parter har arbejdet hårdt for at kunne opfylde vores forhåbninger om hvordan det vil ende med at se ud, og hvad det vil ende med at bidrage til for os i AAB55.

Det er planlagt til at skulle skabe tryghed, åbenhed og indbyde til at skulle opholde sig, og kunne nyde området.

Vi er nu nået så langt at udbuddet er blevet sendt ud og der er udvalgt 5 firmaer til at kunne byde på opgaven, de sender priser ind til AAB i start juni, hvorefter der vil blive udvalgt en Entreprenør til at renovere centret i samarbejde med rådgiver AAB og os i bestyrelsen.

Landskabet rundt om kører i en separat opgave, hvor der er flere firmaer der har tilkendegivet at de ønsker at komme med en pris på opgaven.

Vores rådgiver hos AAB har samtidig arbejdet benhårdt på at søge flere fonde om tilskud til vores projekt, vi venter nu på afgørelser fra dem om de ønsker at støtte vores projekt, da renoveringen er bygget på flere bæredygtige tiltag, hvor vi ønsker at genbruge så meget som muligt.

Vi har samtidig tilkendegivet at vi ønsker at bruge et beløb på 150.000kr til AKK – Almene kunstklubber, som forhåbentligt vil kunne bidrage med kunst til en værdi op til 4 mil. Kunstværkerne vil blandt andet betyde at beboer vil blive inddraget i noget af det, men alt sammen vil være med til at kunne sætte kulør på vores nye center.

Det næste års tid vil derfor betyde at vi snart skal have centret lukket ned og begynde at indrette en byggeplads.

Dette vil medføre nogle udfordringer for de tætteste naboer i form at bygge larm i dagtimerne og en del mere færdsel til og fra byggepladsen. Vi håber dog ikke at det vil medføre for store udfordringer.

Parkering:

Der er mange nye tiltag på dagsordenen omkring parkering, der er et helt punkt på dagsordenen som vi skal stemme om under forslag til godkendelse, emnerne er:

Hvor mange biler må hver husstand have // hvad er prisen for at have flere biler og varevogn // hvad koster det at have en campingvogn stående // Gæsteparkering // Hvor lang tid må du holde der // Handicapparkering faste pladser // Fleksible pladser ved el-standere // Alle gulpladebiler ud ved kanterne //.

EL-Lade standere:

Disse tilbud gælder ikke for opladning i Bjerggårdens 5 standere, da det er et andet selskab. Vi håber at kunne købe dem fri.

Dette tilbud giver dig flere fordele som, forbruget kan flyttes fra måned til måned, og køber du det senere på året flyttes det automatisk til næste år. Du har også mulighed for at dele abonnementet med andre:

Tilbuddet er kalkuleret ud fra at en bil gennemsnitlig køre 4 km på 1 kWh

Abonnement - op til 10.000 km om året = pr. måned 525,- pris pr. kWh kr. 2.50

Abonnement - op til 15.000 km om året = pr. måned 765,- pris pr. kWh kr. 2.45

Abonnement - op til 20.000 km om året = pr måned 999,- pris pr. kWh kr. 2.40

Ønsker du ikke et abonnement, så se de billige priser der er hver dag på nuværende tidspunkt.

Ejendomskontoret informerer:

Så er endnu et år gået og vi er nu faldet rigtig godt til i vores nye midlertidige kontor Strandgården 12 A

Personale:

Vi har i år sagt farvel til vores mangeårige kollega Leif, som har valgt at gå på pension.

Teddy er ansat som afløser for Leif, og flere af jer har allerede haft besøg af Teddy, eller hilst på ham når han kører rundt i afdelingen.

Bemandingen består nu af:

Serviceafdelingen: Michael og Teddy

Kontoret: Hanne og Camilla

Du er altid velkommen til at kontakte kontoret telefonisk eller på mail hvis du har spørgsmål eller udfordringer i din bolig, så vil vi forsøge at hjælpe på den bedste måde.

Husk vi kan ikke hjælpe via Facebook, så brug ikke den platform til at melde problemer.

Skriver man til AAB, bliver sagen sendt til afdelingen, derfor skriv altid til aab55@aab.dk

God sommer til alle fra driften.

Vedligeholdelse af det grønne område:

Grønt Udvalg har arbejdet målrettet på at styrke samarbejdet mellem afdelingens udvalg, HRH og vores væsentligt fokuspunkt har været udarbejdelsen af en vedligeholdelsesplan, der skal skabe tydelige rammer og klare ansvarsområder for alle involverede parter.

Grønt Udvalg ser frem til at fortsætte det gode og konstruktive samarbejde i den kommende sommerperiode.

Dørtelefoner:

Montering af dørtelefoner skulle starte op i juni måned. Denne sag har været udskudt urimeligt længe

Pullertløsning:

I det forgangne år har der været øget fokus på adgangsforhold, sikkerhed og fremkommelighed i AAB55. På den baggrund er der arbejdet med etablering af en pullertløsning i alle områder.

Da vi skulle have asfalteret, blev vi enige om at fjerne alle bomme i området for tilkørsel til bolig-gaderne, for ikke at få for mange lapninger, og vi var enige om at opsætte pullerter lige efter, der kom dog nogle forhindringer i vejen, som forsinkede sagen med opsætning, men nu er vi godt i gang.

Vi håber at alle bliver tilfredse med det nye system, du kan gå ind på AAB55.dk, hvor reglerne bliver beskrevet om hvordan du kan få adgang til bolig-gaderne ved flytning.

Formålet med opsætning af pullerter er at:

Begrænse uvedkommende kørsel i området, kun adgang ved forudgående godkendelse på ejendoms-kontoret. Lettere adgang for beredskab og redningskøretøjer. Forbedre sikkerheden for beboere og gående

Pullerterne er således et vigtigt tiltag for at øge både tryghed og struktur i afdelingen.

NY Helhedsplan:

Fælles om Ishøj har været i gang i et halvt år

Den boligsociale helhedsplan november 2025 til oktober 2029

Første november 2025 startede den nye og større boligsociale helhedsplan i Ishøj – ”Fælles om Ishøj”. Helhedsplanen omfatter hele Vejleåparken og en del af Vildtbanegård – ca. 7.700 beboere i fire boligafdelinger. Det boligsociale arbejde er primært for børn og unge, men der er også tilbud til voksne.

Beboerrådgivning, Åben rådgivning, Brobygning til foreningslivet, Fritidsjobforløb (tidligere: Lommepengejob), Fremskudt uddannelsesvejledning og Cykel Værested er stadig en del af den nye boligsociale helhedsplan. Alle tilbud er i tæt samarbejde med gode samarbejdspartnere. I den nye boligsociale helhedsplan er også to nyere lokale tilbud – Din sundhed i Den røde varmecentral, onsdage kl. 10.45-11.45 og Jobcafé i Glashuset, onsdage kl. 14.30-16.30.

Bliv klogere på disse og de øvrige boligsociale tilbud her: www.fællesomishøj.dk

Vil du følge med i sidste nyt fra din boligsociale helhedsplan, så find Fælles om Ishøj på Facebook eller kontakt os på kontoret i Strandgården 11C.

Hvad har den tidligere boligsociale helhedsplan opnået?

Udvalgte resultater fra den boligsociale helhedsplan fra november 2021 til oktober 2025

I den boligsociale helhedsplan arbejder en beboerrådgiver ansat i AAB, Line, og en socialrådgiver, Susan, der er kommunalt ansat. De hjælper med økonomi, breve der er svære at forstå og meget mere. I den foregående boligsociale helhedsplan har der været 1.435 rådgivninger af 639 individuelle beboere i Vejleåparken over 18 år. Forebyggelse af udsættelser er også en væsentlig del af den lokale rådgivning.

67 individuelle unge er kommet i lommepengejob eller regulært fritidsjob i de forgangne fire år med hjælp fra de boligsociale medarbejdere Pernille og Ali. Lommepengejobbet er betalt af den boligsociale helhedsplan, og det er for en periode på fem måneder. De fleste unge, som er startet i lommepengejob, har efterfølgende fået et almindeligt fritidsjob, hvor de er blevet ansat i virksomheden, hvor de har været i lommepengejob.

208 børn og unge har fået hjælp til at starte i foreningsliv, Ishøj Ungdomsskole eller andet fritidsliv. De fleste børn og unge er blevet i deres fritidsaktive i mere end fem måneder.

Hvad sker der i den Røde Varmecentral (Aktivitetshuset):

Ishøj Bokseklub:

Et stærkt fællesskab fyldt med energi, motivation og sammenhold

Ishøj Bokseklub er ikke bare en træningshal. Det er en skole i disciplin, respekt og vilje. Her bliver unge ikke bare stærkere i kroppen, de bliver skarpere i sindet og mere bevidste om, hvem de er.

Klubben er bygget på old school boksning, hvor håndværket respekteres, og hvor intet bliver givet, alt skal arbejdes for.

“Vi træner ikke kun slag, vi træner karakter.

Kampholdet og de øvrige hold i klubben er kendt for én ting: disciplin. For her lærer du hurtigt, at disciplin er nøglen til succes, både i og uden for ringen, du lærer at holde.

På kampholdet bliver du presset. Du bliver udfordret. Du bliver konfronteret med dine grænser, og du lærer at bryde dem. Du lærer at tage imod modgang, og finde styrken i dig selv og bruge den.

Træningen er hård. Der er sved på gulvet og ild i lungerne. Men der er også smil, og en følelse af, at du er en del af noget ægte. Her hepper vi på hinanden. Her vinder vi sammen.

Mange af de unge, der træder ind i Ishøj Bokseklub, kommer ud som forandrede mennesker. Boksningen giver dem mere end teknik og træning, den giver dem ro i sindet, retning i hverdagen og troen på, at de kan overvinde modstand, både i og uden for klubben.

3 Boksere har været til Sjællandsmesterskaberne, det gav 2 guldmedaljer og et sølv / **TILLYKKE**

Karate Academy:

Karate som et redskab til integration og fællesskab

Vi vil bruge karate som et stærkt værktøj til at fremme integration, struktur og fællesskab i vores mangfoldige lokalområde. Gennem disciplin, respekt og samarbejde skaber vi et miljø, hvor alle kan føle sig velkomne og udvikle sig både individuelt og som en del af fællesskabet. Vores klub skal være et sted, hvor medlemmer føler sig som en del af noget større

Samle bredde og elite under samme tag

Vores mål er at skabe en klub, hvor både bredden og eliten kan trives side om side. Vi ser forskellighed som en styrke og arbejder for at tilbyde træning, der tilgodeser alle niveauer – fra begyndere til eliteudøvere – og bidrager til et inspirerende og inkluderende miljø.

Udvikling af fremtidens talenter

Vi vil være kendt som en klub, der udvikler karateudøvere til deres fulde potentiale, uanset om de drømmer om en karriere på eliteplan eller søger personlig udvikling. Vores fokus er på at kombinere teknisk træning med mental styrke og på værdier som disciplin og respekt.

Fremme sundhed og livskvalitet gennem karate

Gennem vores træning ønsker vi ikke kun at udvikle karatefærdigheder, men også at fremme fysisk og mental sundhed. Karate skal være en vej til en aktiv og balanceret livsstil for mennesker i alle aldre.

Ungdomsklubben i den Røde Varmecentral Aktivitetshuset:

Klubben i Aktivitetshuset, har nu været en fast del af hverdagen for børn og unge i over to år, og vi oplever fortsat en positiv udvikling. Klubben er et trygt og levende samlingspunkt, hvor børnene mødes, danner venskaber og deltager i meningsfulde aktiviteter. Fremmødet er stabilt, og vi har dagligt en engageret gruppe børn og unge, der bidrager til den gode stemning.

Hverdagen i klubben er præget af variation og aktivitet. Vi tilbyder stadig et bredt udvalg af spil og kreative muligheder, og vores faciliteter bliver flittigt brugt. Særligt gamin område og fælles spil er samlingspunkter, hvor børnene både konkurrerer og samarbejder på tværs af alder.

Samtidig arbejder vi på at udvikle nye tilbud, der kan imødekomme forskellige behov og interesser. Vi er i gang med at etablere et krea-rum med særligt fokus på pigerne, hvor der skabes et trygt og inspirerende miljø til fordybelse, kreativitet og fællesskab.

I det forgangne år har vi haft endnu større fokus på fælles oplevelser uden for klubben. Vi har arrangeret flere ture og aktiviteter, som har styrket fællesskabet og givet børnene nye indtryk og erfaringer. Derudover arbejder vi på at arrangere en fællestur til Bonbon Land, som allerede nu er noget, mange af børnene ser frem til.

Børnene spiller fortsat en vigtig rolle i udviklingen af klubben. De er med til at sætte retningen gennem idéer og ønsker til aktiviteter og ture. Vi oplever stor motivation og ejerskab, når de selv får indflydelse, og det er noget, vi prioriterer højt i vores daglige arbejde.

Fællesskabet er stadig kernen i "Den Røde Varmecentral". Vi har fortsat traditionen med fællesspisninger, som er blevet et vigtigt samlingspunkt for både børn og voksne. Her er der plads til hygge, samtaler og styrkelse af relationer på tværs.

Personalet er en af vores største styrker. Vi har en stabil og engageret medarbejdergruppe, som arbejder målrettet med at skabe trygge rammer og gode relationer. Det mærkes tydeligt i

hverdagen, hvor konfliktniveauet er lavt, og hvor børnene i høj grad udviser omsorg og hjælpsomhed over for hinanden.

Vi har også haft øget fokus på at støtte børnene i deres skolegang, når behovet opstår, samtidig med at vi fastholder klubbens rolle som et frirum, hvor der er plads til både leg og afslapning.

Samarbejdet med forældrene er fortsat stærkt. Vi oplever en god dialog og opbakning, og mange forældre giver udtryk for, at deres børn trives og føler sig trygge i klubben.

Vi ser frem til endnu et år med udvikling, nye aktiviteter og gode oplevelser. Sammen med AAB 55, børnene, forældrene og vores samarbejdspartnere vil vi fortsætte med at styrke "Den Røde Varmecentral" som et trygt, inkluderende og inspirerende sted at være

Cykelværkstedet:

Et sjovt og lærerigt sted for børn og unge:

Cykel Værestedet startede i marts 2023. Christian er tovholder på Cykel Værestedet, og han har åbent tre gange ugentligt, hvor han støttet børn og unge i at lære at reparere cykler. Det er blevet til 244 åbningsdage og 1041 unge besøgende i Cykel Værestedet.

Du kan også komme forbi og få en hyggesludder med Christian og med nogle af de andre unge der kommer der, her kan du også få oplysning om andre aktiviteter der er i den røde varmecentral (Aktivitetshuset).

Du kan få stillet en cykel til rådighed, som du selv skal sætte i stand, så du behøver ikke at have en cykel, du modtager et bevis på at den er stillet til din rådighed af cykelværkstedet.

Cykel Værestedet hører under ungdomsskolen, men er et samarbejde mellem AAB-afdeling 55 og Ishøj Ungdomsskole.

Damegymnastik for alle kvinder:

Bevægelse, glæde og fællesskab:

Gymnastikholdet for kvinder i Ishøj er et frirum fyldt med bevægelse og livsglæde. Her handler det ikke om præstation, men om at bevæge kroppen, få pulsen op og nyde samværet med andre kvinder i et trygt og moverende miljø.

Træningen består af en blanding af klassiske gymnastikøvelser, let styrketræning og smidighedstræning, alt sammen til god musik og med højt humør. Uanset alder eller niveau er alle velkomne, og instruktørerne guider dig hele vejen med overskud, erfaring og masser af energi.

Det er ikke bare træning, det er et pusterum i hverdagen, hvor du kan mærke kroppen, styrke din form og få nye venskaber.

Yoga for kvinder giver, ro styrke og balance:

Yogamåtten er et sted hvor du finder ro styrke og balance i både krop og sind. Yogaholdet for kvinder i Ishøj tilbyder en pause fra hverdagens tempo, hvor du med rolige bevægelser og bevidst vejrtrækning bliver guidet gennem stillinger, der både styrker og afspænder kroppen.

Træningen er tilpasset alle niveauer, og der er fokus på at skabe et trygt rum, hvor du kan mærke dig selv og finder din indre ro. Du behøver ikke være smidig eller erfaren – det vigtigste er, at du møder op og giver dig selv tid og nærvær.

Yoga for kvinder er mere end bare motion, det er selvomsorg, fordybelse og fællesskab i en rolig og støttende atmosfære.

Fælleshuset:

Fælleshuset er kommet godt i gang efter nytår. Salli og Jesper gør et stort arbejde for at skabe liv og aktiviteter i huset, og det mærkes tydeligt.

Der afholdes spis sammen hver tirsdag, og flere gange har arrangementet været helt udsolgt.

Vi har også fredagsbrunch og frokostarrangementer, som tiltrækker flere og flere beboere.

Der er desuden altid gratis kaffe og te til dem, der kigger forbi.

I løbet af de første måneder har der været flere spændende foredrag, blandt andet fra Borgerberedskabet, Lokalpolitiet og Nabohjælp er blandt de kommende foredragsholdere.

Derudover har der været forskellige arrangementer med musik samt håndarbejde for damer.

Beboerne kan følge med i kommende aktiviteter på vores Facebook side, og alle arrangementer bliver også lagt på hjemmesiden: aab55.dk.

Salli og Jesper har lavet en info pjece om fælleshuset. Pjecen er opsat i alle opgange, så beboerne får mere viden om fælleshuset.

Vi håber at flere af beboerne kigger forbi i tidsrummet 09 til 14 i hverdagene, her kan du få en kop kaffe eller the, købe noget morgenmad eller lidt smørrebrød, samt få en hyggelig snak med andre beboere.

Kom med i bestyrelsen:

At være medlem af bestyrelsen i AAB-afdeling 55, indebærer mere end blot deltagelse i møder og besvarelse af mails. Det handler om at være med til at sætte retningen for vores afdeling, som er AAB's største. Det er noget, vi med rette kan være stolte af.

Samtidig bliver du en del af det administrative arbejde, hvor vi i fællesskab sikrer, at hverdagen fungerer – med både struktur og en positiv tilgang.

Det kræver ikke formel påklædning, men det er en fordel at have overblik, engagement og lyst til at gøre en forskel.

Boligforeningen AAB - Endnu et år med fokus på udvikling

AAB samlet

Igen i 2025 har vores boligforening haft fokus på en række projekter, der skuer fremad, for at tilpasse AAB til de forventninger og udfordringer fremtiden byder på.

Styrkelse af beboerdemokratiet

Beboerdemokratiet er grundstenen i AAB, og som den eneste boligforening i Danmark har vi i dag flere driftsformer, så de afdelinger der ønsker og magter det, kan varetage dele af afdelingens drift i den model der hedder Administrativ Classic og Light. Øvrige afdelinger er Parlamentariske, og løfter de opgaver en bestyrelse har ifølge almenboligloven.

Der er arbejdet med en tilpasning af vores model, for at give endnu flere bestyrelser lyst og mulighed for at tage del i de udvidede opgaver, og i 2025 har pilotprojektet på "fremtidens AAB" løbet af staben. I modellen bliver der flere muligheder for at varetage dele af de administrative opgaver, og vælge andre fra. På det kommende repræsentantskabsmøde i juni 2026 skal der tages stilling til næste skridt.

2025 har også budt på arbejdet med en ny bestyrelsesuddannelse der netop er lanceret her i april 2026.

Fremtidssikring af afdelingerne og nybyggerier

Med mange afdelinger der har over 100 år på bagen, er et fokus på løbende vedligeholdelse og modernisering en vigtig del af arbejdet i AAB. Der arbejdes både fra administration og i de enkelte afdelinger på sikre at boligerne forsat lever op til beboernes behov, gennem helhedsplaner og projekter. Der er ligeledes stort fokus på at sikre at alle afdelinger sparer op i deres økonomi til afdelingens vedligeholdelse.

For tiden arbejdes der i AAB-fællesskabet på tre større helhedsplaner:

Helhedsplan i afdeling 17 på amager med fokus på nye badeværelser er i gang og forventes færdigt i april 2028. Det er den eneste tilbageværende afdeling uden bad i lejligheder.

På Bellahøj i afdeling 40 er renoveringen af de første 3 højhuse færdige. Der arbejdes på de resterende 4 huse i AAB's afdeling og det hele forventes afsluttet i 2028.

I Afdeling 49, Københavns Nordvest kvarter arbejdes der blandt andet med sammenlægning og modernisering af lejligheder og her regner man også med at være færdige i 2028.

I øjeblikket er flere nye afdelinger også på vej:

Afdeling 119 i Sydhavnsgade med 112 plejeboliger, forventes klar i efteråret 2026

Afdeling 124 i Ørestaden kommer til at bestå af 89 ungdomsboliger, der forventes klar til indflytning i sommeren 2027

Derudover arbejdes der med udvikling af den nye afdeling i Vanløse på Stotsherrensvej og 56 nye boliger i afdeling 43 i Rødovre.

Bæredygtighed og ESG

I AAB har man i mange år arbejdet med indsatser og projekter med fokus på bæredygtighed, og det er en dagsorden der fylder tiltagne mere - både i samfundet generelt, i den almene boligsektor og i AAB.

I 2025 er AAB gået med i Almen kompas, der har en mission om at etablere en fælles branchestandard med tilhørende data og enkle værktøjer så vi som almen boligforening bliver i stand til at arbejde mere målrettet og databaseret med bæredygtighed og herunder lave en ESG-rapportering fra 2026.

Under E arbejdes der fx. aktuelt med Biodiversitet, Energipartnerskab og affaldsindsatser.

Unger S har vi de boligsociale helhedsplaner - blandt andet vores i Ishøj, de sociale viceværter og forebyggelse af udsættelser samt beboerinvolvering i byggesager.

Under G arbejder AAB med indsatser i økonomisk udfordrede afdelinger, Ny bestyrelsesuddannelse og Sociale klausuler i byggesager.

Frivillige:

Stor tak til alle frivillige, som hver dag gør en fantastisk indsats for at andre kan have det rart og sjovt. Damegymnastik, Yoga, Boksning, Karate, og personer som sidder med i vores forskellige udvalg, uden jer var der mange ting som ikke kunne lade sig gøre.

Regnskab 2025

Afdeling 55 - Vejleåparken



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 BDO Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.

Årets resultat i kr.
5.323.632

Nøgletal	2023	2024	2025
Resultat	3.081.925	8.184.659	5.323.632
Afholdt planlagt vedligehold	83,52%	86,87%	56,57%

Hovedårsag til årets resultat

Afdelingens overskud skyldes især, at der har været færre udgifter end forventet til personale, rengøring og almindelig vedligeholdelse. Derudover har afdelingen fået flere renteindtægter end planlagt. Overskuddet er dog blevet mindre, fordi der samtidig har været højere udgifter til lån, ejendomsskatter og renovation. Årets overskud er anvendt til afvikling af underfinansiering på byggesag.

●	Ingen indflydelse (lovbestemt)
●	Begrænset indflydelse
●	Indflydelse

Sammendrag af det fulde regnskab

Resultatopgørelse	Regnskab 2025	Budget 2025	Forskel
Udgifter			
● Oprindelige prioritetslån, ydelse	11.783.397	11.347.000	-436.397
● Forbedringsarbejder m.v. ydelse	63.273.665	60.972.000	-2.301.665
● Ejendomsskatter	9.218.666	8.689.000	-529.666
● Forsikringer	3.649.417	3.827.000	177.583
● Vandafgift	30.120	27.000	-3.120
● Renovation	4.614.637	3.224.000	-1.390.637
● El og varme, fællesarealer	3.515.645	2.942.000	-573.645
● Ydelse til Landsbygge- og dispositionsfonden	7.561.265	7.561.000	-265
● Kontingent BL og juridisk assistance	521.016	339.000	-182.016
● Administrationsbidrag til AAB	9.204.042	9.183.000	-21.042
● Personaleomkostninger	3.200.500	3.613.000	412.500
● Renholdelse	9.979.724	10.131.000	151.276
● Almindelig vedligeholdelse	1.518.760	4.784.000	3.265.240
● Planlagt vedligeholdelse	23.559.229	41.648.000	18.088.771
● - heraf dækket af henlæggelser	-23.559.229	-41.648.000	-18.088.771
● Drift af fællesvaskeri	579.201	546.000	-33.201
● Udgifter til fællesfaciliteter og selskabslokaler	209.715	120.000	-89.715
● Bestyrelsesarbejde og beboeraktiviteter	862.970	1.023.000	160.030
● Uforudsete udgifter / Korrektioner, tidligere år	700.800	0	-700.800
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	37.078.497	30.763.000	-6.315.497
● Henlæggelse til normalstandsættelse	1.415.000	1.415.000	0
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	620.588	710.000	89.412
Udgifter i alt	169.537.625	161.216.000	-8.321.625
Indtægter			
Husleje, beboelse	129.249.479	129.226.000	23.479
Husleje, erhverv, institutioner mv.	1.803.404	1.793.000	10.404
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	3.616.634	2.922.000	694.634
Drift af fællesvaskeri	566.510	545.000	21.510
Drift af fælleslokaler	21.000	63.000	-42.000
Renter	8.975.174	2.608.000	6.367.174
Øvrige indtægter	27.547.055	20.977.000	6.570.055
Afvikling af tidligere års overskud	3.082.000	3.082.000	0
Indtægter i alt	174.861.257	161.216.000	13.645.257
Årets resultat	5.323.632	0	5.323.632
Balance	Regnskab 2025	Regnskab 2024	
Aktiver			
Anlægsaktiver i alt (incl bygningernes ansk.sum)	1.931.658.311	1.873.112.856	
Omsætningsaktiver	263.341.697	365.334.538	
Aktiver i alt	2.195.000.008	2.238.447.394	
Passiver			
Opsamlet over-/underskud fra tidligere år	8.184.942	11.266.942	
Opsparet henlæggelser til:			
Planlagt og periodisk vedligehold	66.778.975	51.515.575	
Normalstandsættelse	5.213.163	5.702.992	
Tab ved fraflytninger og øvrige henlæggelser	141.233.844	154.335.968	
Langfristet gæld	1.934.486.688	1.967.519.284	
Kortfristet gæld	39.102.397	48.106.634	
Passiver i alt	2.195.000.008	2.238.447.394	

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 særligt 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 56,57 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 1.744.131 kr. er overført til dv-plan.

Afdelingens opsparede resultat

Afdelingens resultat er brugt til afvikling af underfinansiering på byggesag. Resultatkontoen udgør ultimo året samlet 8.184.942 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.

Forslag til afdelingsmøde i afdeling:

Dato: 05.05.2026

Titel

*Kort overskrift***Etablering af yderligere vejbumpe på interne veje (Ishøj Søvej og Ishøj Boulevard)**

Forslagsstillers kontaktinfo

<i>Navn:</i> Fethi Hanci	<i>Adresse:</i>
<i>Evt. telefonnummer (slettes inden omdeling til beboere):</i>	<i>Evt. e-mail (slettes inden omdeling til beboere):</i>

Beskrivelse af forslaget

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

Afdelingsmødet beslutter, at der etableres yderligere asfaltbump (hastighedsdæmpende foranstaltninger) på afdelingens interne veje langs Ishøj Søvej og Ishøj Boulevard, hvor der i dag er for stor afstand mellem eksisterende vejbumpe.

Placering og antal fastlægges af afdelingsbestyrelsen i samarbejde med ejendomskontoret og eventuelt fagkyndige, med henblik på optimal trafiksikkerhed.

Motivation

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

Der opleves i dag for høj hastighed på de interne veje, særligt på strækninger med lang afstand mellem eksisterende vejbumpe, hvilket medfører:

- Utryghed blandt beboere
- Øget risiko for ulykker
- Begrænset effekt af de nuværende hastighedsdæmpende tiltag

Flere vejbumpe vil:

- Sikre lavere hastighed
- Øge trygheden – især for børn
- Understøtte hensynet til færdsel i boligområdet, hvor der skal vises særlig hensyn til beboere og gående

Bilag A

Økonomiske beregninger

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

Etableringen finansieres via allerede henlagte midler til vejarbejde.

Såfremt de afsatte midler ikke er tilstrækkelige, bemyndiges afdelingsbestyrelsen til:

- At prioritere inden for eksisterende vedligeholdelsesbudget
- Eller fremlægge supplerende finansiering til godkendelse på et senere afdelingsmøde

Bilag

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

Dato og underskrift

Dato for indlevering af forslag:

5. maj 2026 kl. 22:56

Forslagsstillers underskrift:

Forslag til afdelingsmøde i afdeling:**Dato:** 12. 5. 2026

Kort overskrift

Forslår der opstilles en Cleaver-standere i afdelingen

Forslagsstillers kontaktinfo

Navn:	Ayfer Kücüküydiz

Beskrivelse af forslaget

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

Da det vil være en økonomisk fordel for beboere med dagligt kørselsbehov over længere afstande

Motivation

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

Den nuværende løsning opleves som relativ dyr, hvilket gør det relevant at undersøge alternative muligheder. Samtidigt er det en udfordring i hverdagen, at der ikke findes en tilgængelig ladeløsning, som i tilstrækkelig grad imødekommer behovet.

Økonomiske beregninger

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

Forslaget medfører ikke udgifter for afdelingen

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

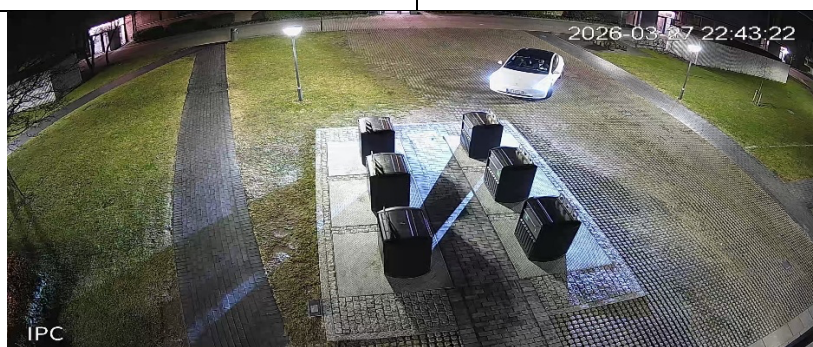
Ingen bilag

Dato og underskrift

Dato for indlevering af forslag:

12. maj 2026

Forslagsstillers underskrift:

Ayfer Kücüküydiz

Forslag til afdelingsmøde i afdeling:

Dato: 05.05.2026

Titel

*Kort overskrift***Individuel råderet – etablering af ladepunkt ved rækkehuse**

Forslagsstillers kontaktinfo

Navn: <i>Fethi Hanci</i>	Adresse
Evt. telefonnummer	

Beskrivelse af forslaget

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

Jeg stiller forslag om, at afdelingens råderetskatalog udvides, så beboere i rækkehuse får mulighed for – for egen regning – at etablere ladepunkt til elbil på egen matrikel.

Forslaget indebærer:

- At installation af ladepunkt (el-stander eller ladeboks) tillades som individuel råderet.
- At alle udgifter til etablering, drift, vedligeholdelse og eventuel nedtagning afholdes af beboeren selv.
- At installation kun må ske efter forudgående godkendelse fra ejendomskontoret/administrationen.
- At installation udføres af autoriseret elinstallatør.
- At der skal foreligge dokumentation for, at installationen ikke overbelaster afdelingens el-kapacitet.
- At løsningen ikke må medføre udgifter eller gener for øvrige beboere eller afdelingen.

Motivation

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

Flere beboere efterspørger mulighed for elbil-ladning. Forslaget sikrer en kontrolleret og teknisk forsvarlig løsning, hvor afdelingen ikke påtager sig økonomisk eller driftsmæssigt ansvar, samtidig med at vi fremtidssikrer boligerne.

Økonomiske beregninger

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

Ingen - beboeren bærer selv ansvaret.

Bilag C

Bilag

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

Dato og underskrift

Dato for indlevering af forslag: 05.05.2026

Forslagsstillers underskrift:

Fethi Hanci



Forslag til afdelingsmøde i afdeling:

Dato:

Titel

Ændring af råderetskatalog vedr. udendørs råderet for "den resterende afdeling" vedr. max højde og afstand fra hæk.

Forslagsstillers kontaktinfo

Navn: Afdelingsbestyrelsen	Adresse: Strandgården 12 a
Evt. telefonnummer (<i>slettes inden omdeling til beboere</i>):	Evt. e-mail (<i>slettes inden omdeling til beboere</i>):

Beskrivelse af forslaget

I det gældende råderetskatalog omkring udendørs råderet vedtaget på afdelingsmøde i maj 2024, gældende for den resterende afdeling "Østergården, Ågården, Vejlegården, Bjerggården og Standgården for de lejligheder der har havestykke" ønskes følgende ændringer:

A: Max højde for opsætning af overdækning af terrasse med fastgjorte stolper, Markiser, småbygninger og pergola med fastgjorte stolper ændres fra max. højde 2.20 til 2.40 cm.

B: Under punktet opsætning af hegn fjernes sætningen "og hegn opsættes 30 cm inde på egen side".

Motivation

På baggrund af ønske fra beboer har bestyrelsen undersøgt forholdene og finder ikke nogen forhindringer i at imødekomme ønskerne om tilrettelse af reglerne.

Økonomiske beregninger

Forslaget er uden økonomiske omkostninger for afdelingen.

Bilag D

Bilag

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

Dato og underskrift

Dato for indlevering af forslag:

5 maj 2026

Forslagsstillers underskrift:

Formanden for bestyrelsen

Bilag E

Forslag til afdelingsmøde i afdeling:

Dato:

Titel

Kort overskrift

Tidsbegrænset parkering

Forslagsstillers kontaktinfo

<i>Navn: Loke Johansen</i>	<i>Adresse: Bjerggården</i>
<i>Parkeringsudvalget</i>	
<i>Evt. telefonnummer (slettes inden omdeling til beboere):</i>	<i>Evt. e-mail (slettes inden omdeling til beboere):</i>

Beskrivelse af forslaget

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

Der er arbejdet med forslag om tidsbegrænset parkering på udvalgte pladser:

- Forslag om 1 time
 - Forslag om 2 timer
- Formålet er at sikre bedre rotation og tilgængelighed for beboere og gæster.

Motivation

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

Vi ser udfordringer i forhold til pladsmangel på vores p-pladser.

Økonomiske beregninger

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

Kommer ikke til at have nogen økonomisk udgift.

Bilag

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

Dato og underskrift

Dato for indlevering af forslag:
13-05-2026

Forslagsstillers underskrift:

Loke Johansen

Bilag F

Forslag til afdelingsmøde i afdeling:

Dato:

Titel

Kort overskrift

Gæsteparkering via app.

Forslagsstillers kontaktinfo

<i>Navn: Loke Johansen</i>	<i>Adresse</i> _____
<i>Parkeringsudvalget</i>	
<i>Evt. telefonnummer (slettes inden omdeling til beboere):</i>	<i>Evt. e-mail (slettes inden omdeling til beboere):</i>

Beskrivelse af forslaget

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

Der blev fremlagt tre forslag til antal gæsteparkeringer pr. måned via app:

- Forslag 1: 10 gæsteparkeringer pr. måned
- Forslag 2: 15 gæsteparkeringer pr. måned
- 1. Forslag 3: 20 gæsteparkeringer pr. måned

Motivation

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

Igen ser udfordringer i forhold til pladsmangel på vores p-pladser.

Økonomiske beregninger

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

Kommer ikke til at have nogen økonomisk udgift.

Bilag

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

Dato og underskrift

<i>Dato for indlevering af forslag:</i> 13-05-2026	<i>Forslagsstillers underskrift:</i>
---	--------------------------------------

Bilag G

Forslag til afdelingsmøde i afdeling:

Dato: 28-5-2026

Titel

Kort overskrift

Campingvogne og trailere

Forslagsstillers kontaktinfo

Navn: <i>Loke Johansen</i> Parkeringsudvalget	Adresse: _____
Evt. telefonnummer (<i>slettes inden omdeling til beboere</i>): _____	Evt. e-mail (<i>slettes inden omdeling til beboere</i>):

Beskrivelse af forslaget

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

**Parkering af campingvogne og trailere koster 600 kr. pr. måned.
 En trailer på koblet bil, der holder på en dobbeltparkeringsplads, accepteres kortvarigt.**

Motivation

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

Igen ser udfordringer i forhold til pladsmangel på vores p-pladser.

Økonomiske beregninger

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

Kommer ikke til at have nogen økonomisk udgift.

Bilag

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

Dato og underskrift

Dato for indlevering af forslag: 13-05-2026	Forslagsstillers underskrift:
--	-------------------------------

Bilag H

Forslag til afdelingsmøde i afdeling:

Dato: 28-5-2026

Titel

Kort overskrift

Parkering for gulplade- og erhvervsbiler

Forslagsstillers kontaktnfo

<i>Navn: Loke Johansen</i>	<i>Adresse: Bjerggården 9, 1.tv</i>
<i>Evt. telefonnummer (slettes inden omdeling til beboere):</i> 40750734	<i>Evt. e-mail (slettes inden omdeling til beboere):</i> Ljo.aab55@aab.dk

Beskrivelse af forslaget

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

Parkering for gulplade- og erhvervsbiler

- Alle erhvervsbiler skal parkeres i ydre parkeringsområder.
- Der tildeles fast parkeringsplads.
- Pris: 600 kr. pr. måned.
- Ordningen gælder også for beboere i rækkehuse.

Motivation

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

Igen ser udfordringer i forhold til pladsmangel på vores p-pladser.

Økonomiske beregninger

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

Kommer ikke til at have nogen økonomisk udgift.

Bilag

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

Dato og underskrift

<i>Dato for indlevering af forslag:</i> 13-05-2026	<i>Forslagsstillers underskrift:</i>
---	--------------------------------------

Afdeling 55 - Vejleåparken 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 på afdelingskontoret.

Huslejeændring + 0,86%

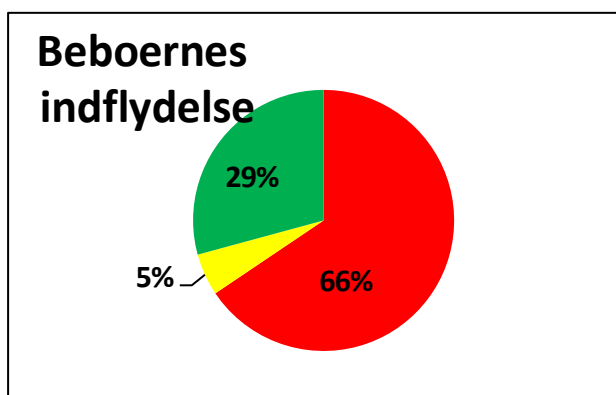
Afdeling 55 - Budget 2027




Udgifter	Budget 2027 kr.	Budget 2026 kr.	Ændring kr.	Regnskab 2025 kr.
● Oprindelige prioritetslån, ydelse	11.977.000	11.858.000	-119.000	11.783.397
● Forbedringsarbejder m.v. ydelse	62.601.000	61.892.000	-709.000	63.273.665
● Hjemfaldslån, ydelse	-	-	-	-
● Ejendomsskatter	9.540.000	8.993.000	-547.000	9.218.666
● Forsikringer	2.843.000	3.771.000	928.000	3.649.417
● Vandafgift	31.000	26.000	-5.000	30.120
● Renovation	4.008.000	4.580.000	572.000	4.614.637
● El og varme, fællesarealer	2.682.000	3.347.000	665.000	3.515.645
● Ydelse til Landsbygge- og dispositionsfonden	7.561.000	7.561.000	-	7.561.265
● Kontingent BL og juridisk assistance	381.000	376.000	-5.000	521.016
● Administrationsbidrag til AAB *	9.488.000	9.206.000	-282.000	9.204.042
● Personalemkostninger	3.629.000	5.130.000	1.501.000	3.200.500
● Renholdelse	10.861.000	9.235.000	-1.626.000	9.979.724
● Almindelig vedligeholdelse	1.500.000	2.000.000	500.000	1.518.760
● Planlagt vedligeholdelse	26.185.519	40.100.712	13.915.193	23.559.229
● - heraf dækket af henlæggelser	-26.185.519	-40.100.712	-13.915.193	-23.559.229
● Drift af fællesvaskeri	-	-	-	579.201
● Udgifter til fællesfaciliteter og selskabslokaler	161.000	145.000	-16.000	209.715
● Bestyrelsesarbejde og beboeraktiviteter**	521.000	493.000	-28.000	862.970
● Korrektioner, tidligere år	-	-	-	700.800
● Henlæggelse til planlagt vedligeholdelse	30.171.000	30.171.000	-	37.078.497
● Henlæggelse til normalstandsættelse	1.631.000	1.582.000	-49.000	1.415.000
● Henlæggelse til tab ved fraflytninger mv.	713.000	710.000	-3.000	620.588
● Afvikling af underskudssaldo	-	-	-	-
● Årets overskud	-	-	-	5.323.632
Samlede udgifter	160.299.000	161.076.000	777.000	174.861.257

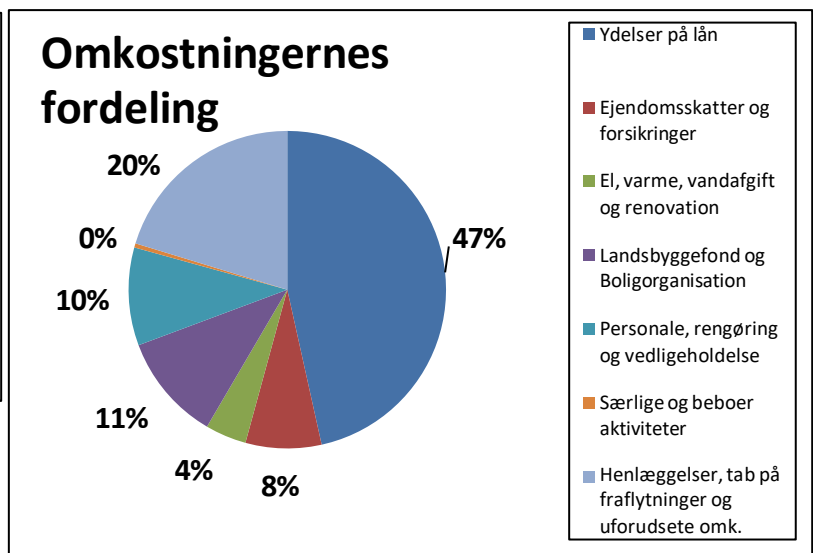
Hvis ændring mellem budget 2027 og 2026 viser et minus beløb, betyder det at udgiften for afdelingen øges.

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

** Heraf afsat til bestyrelsesaktiviteter 204.000 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 huslejeændring

Huslejestigningen skyldes primært højere ydelser på lån og lavere driftsstøtte fra Landsbyggefonden som følge af indeksering. Besparelser på forsikringer, affaldshåndtering, el og almindelig vedligeholdelse reducerer stigningen, men opvejer den ikke fuldt ud.

Afdeling 55 - Budget 2027

<u>Indtægter</u>	Budget 2027 kr.	Budget 2026 kr.	Ændring	Regnskab 2025 kr.
Husleje, erhverv, institutioner mv.	1.807.000	1.792.000	15.000	1.803.404
Lejefinansieret råderet, øvrige egenbet. mv.	2.357.000	2.236.000	121.000	3.616.634
Drift af fællesvaskeri	-	-	-	566.510
Drift af selskabslokaler mv.	-	68.000	-68.000	21.000
Renter	2.958.000	3.381.000	-423.000	8.975.174
Øvrige indtægter	19.671.000	20.308.000	-637.000	27.547.055
Overført fra opsamlet resultat	2.712.000	3.612.000	-900.000	3.082.000
Årets underskud	-	-	-	-
Indtægter før husleje, beboelse	29.505.000	31.397.000	-1.892.000	45.611.778
Husleje, beboelse	130.794.000	129.679.000	1.115.000	129.249.479
Samlede indtægter	160.299.000	161.076.000	-777.000	174.861.257
<hr/>				
Nødvendig huslejeændring	0,86%			

Overskudssaldo

Opsamlet resultat pr. 31/12-2024	11.266.942
Afvikling 2025	-3.082.000
Afvikling 2026	-3.612.000
Rest til afvikling fra 2027	<u>4.572.942</u>

Opsamlet overskud

Opsamlet overskud nedbringer huslejen med 2.712.000 kr. i 2027 og 1.861.000 kr. i 2028.

Større afvigelsesposter i forhold til budget 2026

- Øgede udgifter til forbedringsarbejder m.v. ydelse: 709.000 kr.
Indeksring af den negative ydelsesstøtte medfører en stigning i den samlede ydelse på lånene. Det betyder, at udgiften til ydelser samlet set er højere end tidligere.
- Fald i udgifter til forsikringer: 928.000 kr.
AAB har gennemgået og genforhandlet forsikringerne. Det har resulteret i lavere forsikringsudgifter og dermed et fald i budgettet på dette område.
- Fald i udgifter til el og varme, fællesarealer: 665.000 kr.
Der forventes lavere eludgifter på fællesarealerne. Det hænger sammen med, at staten har sat elafgifterne ned.
- Fald i indtægter fra øvrige indtægter: 637.000 kr.
Faldet i indtægterne skyldes indeksring af den modtagne driftsstøtte fra Landsbyggefonden, som reducerer den samlede støtte i budgetåret.

Afdeling 55

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
A1	Flyttelejemål	5.677	5.763	5.849	5.937	6.026	6.116	6.208	6.301	6.396	6.491
A2	Køkkener	1.200	750	750	750	750	750	750	750	750	750
A7	Døre - Vedligehold	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
A8	Vinduer - Vedligehold	950	950	950	950	950	950	950	950	950	950
A16	Kloak - Service og vedligehold	1.069	1.085	1.101	1.118	1.134	1.151	1.169	1.186	1.204	1.222
A17	Vaske og afløb	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
A18	Toiletter og bl. batterier	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
A19	Vand - Vedligehold	550	550	550	550	550	550	550	550	550	550
A25	Varme - Vedligehold	850	850	850	850	850	850	850	850	850	850
A30	Ventilation - Vedligehold	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
A37	Komfurer og emfang	999	1.014	1.029	1.044	1.060	1.076	1.092	1.109	1.125	1.142
A38	Køle/fyseskabe	999	1.014	1.029	1.044	1.060	1.076	1.092	1.109	1.125	1.142
A49	Belægninger - Vedligehold	800	800	800	800	800	800	800	800	800	800
A56	Udeinventar	350	350	350	350	350	350	350	350	350	350
A64	Elevatore - Service	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000	1.000
A106	Tag - Udskiftning									7.141	
A107	Døre - Udskiftning									7.141	
A116	Belægninger - Vedligehold			1.600	1.600	1.600					
A1116	Småbygninger - Maler- og trævedligehold						2.000				
A1120	Legeområder	90	90	90	90	90	90	90	90	2.200	90
A1128	Materiel udskiftning	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
A1129	Beplantning vedligehold	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
A1144	Trappeopgange - malerbehandling		850	850	850	850	850				
A1146	Varmerør i jorden		1.000	1.000	1.000	1.000	1.000				
A1159	Faldstammer - rensning							1.850			
A1175	EL-anlæg - vedligehold	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
A1191	Badeværelser - Vedligehold	300	300	300	300	300	300	300	300	300	300
A1192	El-arbejder i lejemål	500	500	500	500	500	500	500	500	500	500
A1193	Døre i lejemål	400	400	400	400	400	400	400	400	400	400
A1196	Låsesmed	450	450	450	450	450	450	450	450	450	450
	Øvrige aktiviteter	5.902	2.570	2.994	1.882	1.508	1.446	1.571	2.659	1.610	3.423
Årets forbrug på dv-aktiviteter		26.186	24.385	26.543	25.565	25.328	25.805	24.072	23.453	38.943	24.510

Likviditetsbudget	2026	2027	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036		
Primo saldo	66.779	56.849	60.835	66.620	70.249	74.855	79.697	84.063	90.162	96.879	88.108		
Planlagt vedligeholdelse	-40.101	-26.186	-24.385	-26.543	-25.565	-25.328	-25.805	-24.072	-23.453	-38.943	-24.510		
Saldo efter årets forbrug	26.678	30.664	36.449	40.078	44.684	49.526	53.892	59.991	66.708	57.937	63.597		
Årets henlæggelse	30.171	30.171	30.171	30.171	30.171	30.171	30.171	30.171	30.171	30.171	33.171		
Anden finansiering													
Ultimo saldo	56.849	60.835	66.620	70.249	74.855	79.697	84.063	90.162	96.879	88.108	96.768		
Nøgletal:													
		Minimum /anbefal											
Saldo før henlæggelse	kr./m ²	* 50	170	196	233	256	286	317	344	383	426	370	406
Årets henlæggelse	kr./m ²	** 150	193	193	193	193	193	193	193	193	193	193	212
Saldo efter henlæggelse	kr./m ²	** 325	363	389	426	449	478	509	537	576	619	563	618

* 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 udgifter til renovering af flyttelejligheder (A1), Udskiftning af køkkenelementer (A2), Kloak - Service og vedligehold (A16), Toiletter og bl. batterier (A18) samt Elevatorer - Service (A64).

Årets henlæggelse i 2027 udgør 193 kr./m². Tilsynets anbefaling bliver derfor overholdt. Saldo efter henlæggelse i 2026 udgør 389 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 55 - Fremskrivningsbudget

På denne side ser vi på den forventede huslejudvikling 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	160.299.000	161.553.090	162.853.535	164.190.992
Samlede øvrige indtægter	29.505.000	27.955.362	25.395.831	24.697.111
Forventet huslejeindtægter	130.794.000	133.597.728	137.457.704	139.493.881
Forventet huslejeændring i %	0,86%	2,14%	2,89%	1,48%

Større afvigelsesposter i forhold til fremtidige budgetår

Der er på afdelingsmøde i februar 2025 godkendt et anlægsbudget med stigning på 2,75% på Renovering af center. Stigning af dette projekt forventes at ske i løbet af 2028.

Afdelingens igangværende byggesager:

Byggesag	Forventet start	Forventet slut	Budget	Brugt udg. pr. marts 2026	Tilførte midler fra dv-plan
Følgearbejder (01-01-2026		5.264.503	1.302.356	0
Center	01-08-2026	01-05-2028	178.907.239	17.757.930	0
Dørtelefoner (pilotprojekt)			13.000.000	719.885	13.000.000
Pullerter			3.918.346	57.750	3.918.346
Parkeringspladser ved center			20.039.188	0	0

