



Indkaldelse til afdelingsmøde i Bellahøj I og II

Bellahøj Vandrerhjem, Herbergvejen 8, Brønshøj onsdag d. 27. april 2022
kl. 19.15 - Dørene åbner kl. 18.45

30. marts 2022

Afdelingsmøderne er din mulighed for at få indflydelse på udviklingen i Bellahøj I+II.

Alle større beslutninger træffes nemlig på et afdelingsmøde. Det drejer sig om huslejens størrelse, valg til afdelingsbestyrelsen, beslutninger om renoveringer og meget andet.

Dagsorden

1. Velkomst og valg af dirigent
2. Valg af stemmeudvalg og referent
3. Fremlæggelse af beretning
4. Afdelingsbestyrelsen fremlægger regnskab for anvendelse af rådighedsbeløb for tiden 1. august 2020 til 31. juli 2021
5. Fremlæggelse af regnskab for 1. august 2020 til 31. juli 2021
6. Godkendelse af driftsbudget (rammebudget) for 1. august 2022 til 31. juli 2023
7. Behandling af indkomne forslag
8. Valg af to bestyrelsesmedlemmer for to år:
På valg er: Ulla Lauritsen
Farhio Abdirahman Yusuf
9. Valg af suppleanter – for et år
På valg er: Flemming Jørgensen
Barbara Cros
Annette Slivsgaard
Klaus Holm Iversen
10. Eventuelt valg af repræsentantskabsmedlemmer
11. Eventuelt

Dine forslag

Hvis du har et forslag, som du ønsker, at afdelingsmødet skal tage stilling til, skal du aflevere det skriftligt i bestyrelsens postkasse, Bellahøjvej 34 B, kld. eller indsende det på mail til johnsteenjohansen@hotmail.com senest onsdag den 13. april 2022.

Alle forslag vil blive omdelt til samtlige beboere senest én uge før afdelingsmødet.

Adgang og stemmeret

Adgang til og stemmeret på afdelingsmødet har boliglejerne og disses myndige husstandsmedlemmer.

Hver husstand har to stemmer uanset husstandens størrelse. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.

På grund af EU Persondataforordningen må vi ikke længere bruge beboerlister med beboernes navne på. Vi skal derfor bede dig huske at have legitimation med, når du møder op til afdelingsmødet. Det kunne for eksempel være dit sundhedskort (sygesikringsbevis) som dokumentation for, at du er fyldt 18 år og bor i afdelingen.

Vi glæder os til at se dig til mødet.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen



SAMVIRKENDE BOLIGSELSKABER

Afdelingsbestyrelsens beretning til afdelingsmødet onsdag den 27. april 2022.

I afdelingsbestyrelsens sidste beretning som blev udsendt til afdelingsmødet den 26. oktober 2021, var der meget at samle op på efter Corona og nedlukning.

Nu står vi her så igen. Kun et halvt år efter og skal holde afdelingsmøde onsdag den 27. april på Bellahøj Vandrerhjem.

Vi starter med de store temaer, der også har fyldt meget det sidste halve år.

Statik og stabilitet i Bellahøj I og II.

Det rådgivende ingeniørfirma Niras og SAB's administrationsselskab KAB informerede i juni 2021 Københavns Kommune, der er tilsynsmyndighed, om at der var problemer med stabilitet og bæreevne i fem af SAB's ti højhuse på Bellahøj.

Afdelingsbestyrelsen og beboerne blev informeret i september 2021 af KAB og SAB, der fortalte, at der var konstateret fejl i de oprindelige beregninger omkring bygningernes statik og stabilitet i særligt SAB I.

Der blev igangsat en undersøgelse og vurdering af alle bygningernes statik og stabilitet og der blev opsat måleudstyr i kældrene for at registrere bevægelser i konstruktion og bygninger.

KAB og SAB var bekymrede for, hvad bygningerne kunne klare. Der blev ligefrem talt om sammenstyrtningsfare og behov for en genhusning af beboerne ved stærk storm eller orkan. På baggrund af en risikovurdering, skulle der udarbejdes en beredskabsplan for evakuering af beboerne.

Flere storme, Malik og Nora, har nu lagt vejen forbi Bellahøj og sammen med omfattende målinger og test med model af Bellahøj I og II i vindtunnel, bekræftet at bygningerne står og tåler meget blæst. Eller stor vindlast som det hedder med et teknisk udtryk.

Eksperterne skal dog have mere tid, før de kan komme med konklusion og anbefalinger. Det endelige resultat af undersøgelserne og beregningerne forventes først i juni 2022.

Afdelingsbestyrelsen i Bellahøj I og II har for at være godt informeret løbende anmodet om aktindsigt i korrespondance, notater og møder mellem Københavns Kommune og KAB/SAB vedrørende statik og stabilitet i bygningerne i Bellahøj I og II.

En alternativ og mere beboervenlig renovering.

Afdelingsbestyrelsen har siden oktober 2021 arbejdet videre på grundlag af afdelingsmødets beslutning om at undersøge muligheden for en bedre, billigere og mindre indgribende renovering opdelt i tre projekter:

1) Stabilitet. Forstærkningsprojekt gennemføres snarest med ingen eller kortvarig genhusning.

2) Klimaskærm. Fuger i facader: vedligeholdelse og fornyelse, jf. FORCE-Technology rapporten fra 2012 (Hvis konstruktionen dækkes ind eller fugerne skiftes, vurderes der ikke at være nogen risiko for holdbarheden af facaden de næste årtier), tage, karnapper og svalegange får nye belægninger, nye tagrender, nye A-vinduer med ventilation. Gennemføres primo 2023 til ultimo 2024. Ingen genhusning.

3) Indvendig renovering. Stigstreng og faldstammer udskiftes / strømpes, køkken/bad renoveres efter behov. Gennemføres primo 2024 til primo 2028. Ingen eller kortvarig genhusning.

I forhold til hvert delprojekt har vi i samarbejde med KAB / SAB undersøgt og arbejdet med muligheder og økonomi med særligt fokus på de samlede byggeomkostninger, finansieringsmuligheder og huslejekonsekvenser.

Der har været afholdt tre møder med KAB / SAB med fokus på og drøftelse af støttemuligheder, økonomi og beregninger, samt naturligvis, hvad der er nødvendigt at få renoveret og hvad der kan vente eller eventuelt er overflødig.

Der er på grund af de endnu ikke færdige undersøgelser om statik, stabilitet og behov for at foretage forstærkninger i nogle af husene, flere forhold, der først vil kunne afklares, efter eksperternes endelige beregninger og anbefalinger foreligger i juni måned.

Afdelingsbestyrelsen gør status på undersøgelserne og mulighederne på det kommende afdelingsmøde og fortæller også om egne undersøgelser i forhold til vedligehold af husene indvendigt og udvendigt, herunder om nødvendigheden af at genoptage fugning af facaderne, der er blevet voldsomt forsumet.

Sikring af genstande på tagene.

Beboernes trivsel og tryghed står højt på afdelingsbestyrelsens dagsorden.

Der har tidligere været problemer med nedblæste genstande fra tagene. Metalkapper, antennedele, endda en parabolskærm og andre genstande, der ikke var sikrede, er blæst ned. Heldigvis ingen beboere blevet ramt. Københavns Kommune har flere gange påtalt det for KAB. Tagene og genstande på tagene skal sikres.

Under stormen Nora i begyndelsen af februar måned i år, blæste der igen en metalskærm ned fra taget på 13. sal. Heller ikke denne gang blev nogen beboere ramt. Men historien om, at så stor en metalplade kunne blæse af og lande på græsplænen understreger vigtigheden af, at der er procedurer og rutiner for eftersyn af tagene.

Der blev først i 2021 udført faldsikring på tagene, så medarbejderne kan færdes sikkert på tagene, når genstande skal sikres. Den nyeste billedokumentation fra tagene viser med stor tydelighed, at der er mange nedslidte genstande med dele, der trænger til udskiftning, som nu er sikret. Dokumentationen viser også tydeligt, at der ikke har været arbejdet systematisk med sikring af genstande på tagene i lang tid.

Manglende vedligehold og fugning af facader.

Afdelingsbestyrelsen har siden 2013 forsøgt at få KAB til at vedligeholde facaderne i overensstemmelse med tilstandsrapporter og anbefalinger fra eksperter om straks-reparationer ved opståede skader. Dette og andre kritisable forhold som manglende periodisk bygningssyn med opstilling af kritiske punkter, har afdelingsbestyrelsen uddybet, dokumenteret og sendt med bilagsmateriale til det kommunale tilsyn.

De værste større betonskader på vores bygninger, blev med nogen forsinkelse udbedret i 2021 fra lift. Men, der mangler stadig mange fuger i facader, som bør udbedres snarest, så vand og vind kan holdes ude og skimmelskader kan minimeres.

Afdelingsbestyrelsen anbefaler at fugning af facaderne prioriteres og genoptages.

Vand- og fugtskader.

Gamle huse skal vedligeholdes.

Langsom sagsbehandling og indsats har desværre i flere tilfælde med vandskader i bebyggelsen medført meget besværlige boligvilkår i hverdagen for flere beboere. I alt for lange perioder. Nogle beboere har oplevet tilbagevendende vandindtrængning og fugtskader i deres lejlighed gennem flere år.

KAB skal vedligeholde ejendommen og det udlejede forsvarligt. Alle indretninger i ejendommen, herunder afløb og forsyning med elektricitet, vand og varme, skal holdes i god og brugbar stand.

Der har været flere vandskader i bebyggelsen. Et boligselskab bør have et professionelt beredskab og i samarbejde med forsikringen kunne håndtere sådanne sager professionelt og hensynsfuldt overfor de skadelidte beboere. Når der sker sådan noget, skal der udarbejdes en plan for indsats og arbejde. Beboeren skal informeres om denne plan og det forventede tidsperspektiv.

Stigende udgifter til skimmelbekæmpelse.

Tidligere foregik aflæsning af varmemeforbrug ved, at medarbejdere fra KAB aflæste radiatorer i alle rum i alle lejligheder én gang om året. Det gav personlig kontakt med beboerne og mulighed for kendskab til lejlighedernes almene tilstand. Siden den manuelle aflæsning af ophørte, har der været stigning i antallet af skimmelskader og udgifterne til skimmelbekæmpelse.

Afdelingsbestyrelsen har siden 2013 efterlyst, at KAB skaffede overblik over lejlighedernes tilstand og etablerede beboernær drift og samtaler med beboerne for at opspore og forebygge alvorlige skimmelsager, inden de udvikler sig.

Nu foreligger der endelig en opdateret oversigt over lejligheder med skimmel og hvad der kan og bør gøres.

I forhold til beboernes sundhed og den samlede økonomi er det bekymrende, at initiativet fra KAB er kommet så sent.

Vedr. afdelingens regnskab for 2021/2022.

Afdelingsbestyrelsen har gennem flere år kritiseret regnskaberne og påpeget mangler ved den juridisk kritiske revision og afvist at godkende regnskaberne.

I forbindelse med regnskabet for 2020/21 fremgår det af ledespåtegningen på side 19 i årsregnskabet, at resultatet af afdelingens årsregnskab udviser et underskud på kr. 1.050.510, der er overført til afdelingens resultatkonto.

Afdelingens resultatkonto udgør et opsamlet underskud på kr. 1.599.510 pr. 31. juli 2021.

Der er tilsyneladende flere årsager til, at regnskabet udviser et underskud. Hovedårsagen angives at være, at der ikke er opnået forrentning (renteindtægter) af afdelingens indestående midler/opsparing på grund af negativt renteniveau. Desuden mangler der afskrivning af tidligere års overskud.

Det er afdelingsbestyrelsens opfattelse, at der også for dette regnskab 2020/2021 har været afholdt en række udgifter og på grund af manglende rettidig omhu i administrativ henseende (med afvikling af udbetalt huslejestøtte og driftsstøtte er oparbejdet et underskud, som ikke bør belaste afdelingen og dermed lejerne efter balanceløseprincippet, men som derimod må afholdes endeligt af boligorganisationen som ansvarlig for afdelingens drift, herunder overholdelse af budgetter mv.

KAB's revisor skal ifølge driftsbekendtgørelsen foretage juridisk-kritisk revision samt forvaltningsrevision af afdelingens regnskab. Her er der særligt fokus på sparsommelighed, produktivitet og effektivitet i drift og vedligehold.

KAB og SAB skal informere revisor om de konkrete indvendinger og klagepunkter som afdelingsbestyrelsen har påtalt flere gange.

Afdelingsbestyrelsen har tidligere anbefalet, at Københavns kommune iværksætter en uafhængig revisorundersøgelse, jf. driftsbekendtgørelsens § 118, suppleret af en byggeteknisk og uafhængig juridisk granskning, jf. byggelovens kap. 4 og almenlovens § 165.

Vinduespudsning.

Afdelingsmødet besluttede i 2016, at der skulle pudses vinduer i opgangene hvert forår. Der har været mange problemer med at få det ind i årshjulet og få det til at fungere. Flere gange er det blevet glemt eller bestilt for sent, så det er blevet efterårs- eller vinterpudsning. I regn og mørke. Heller ikke sidste gang var det helt vellykket. Der var mange helligdage. Særligt kældervinduerne og de øverste vinduer i opgangene så meget dårligt ud efter første pudsning. En eftergang hjalp. Men selv efter denne var der stadig vinduer, der fremstod meget beskidte.

På sidste afdelingsmøde vedtog vi en ny ordning med kun at pudse fra fjerde sal og op, hvert tredje år. Så i år skal vinduerne fra 1. til 4. sal pudses i april.

Tryghed i bebyggelse og opgange.

Afdelingen besluttede i 2016, at vi gerne ville have porttelefoner. Det skal dog, for ikke at blive for dyrt, koordineres med en eventuel kommende renovering.

En beregning af et forsøg med porttelefon i VBS 26 som en måde at skabe mere tryghed i opgangen viste sig blive en meget dyr løsning. En midlertidig løsning med timer på indgangsdøren og nøgle til hoveddør er under overvejelse for at undgå ubudne gæster på trapperne og hærværk.

Affaldsløsninger.

Københavns Kommune pålagde KAB, at der skulle etableres en midlertidig og lovlig affaldsløsning til de mange affaldscontainere, der var uhensigtsmæssigt placeret alt for tæt på bygninger og indgange. En ordning som skal fungere indtil en evt. renovering af bebyggelsen er afsluttet og f.eks. en nedgravet affaldsløsning er vedtaget og iværksat.

Den indhegnede løsning med containere, som en forbedring og lovliggørelse af den nuværende midlertidige løsning er nu endelig godkendt og taget i brug.

Men der er, som mange beboere har bemærket, plads til forbedring og forskønnelse.

Fælles Have – Trafik, legeplads og parkering.

Trafikdæmpningen med opsætning af bomme på gangstien ved Bellahøj Børnehave, hvor biler og el-scootere mange gange har kørt igennem, er endelig gennemført.

Fælles Have havde fået udarbejdet et projekt for en ny legeplads og fremlagt et budget for det. Men budgettet blev som tidligere fortalt nedstemt. Der blev efter initiativ fra beboere og forslag på afdelingsmødet etableret en lille beboergruppe, der skulle undersøge mulighederne for at etablere en legeplads før 2024.

Desværre flyttede en af de meget aktive beboere og afdelingsbestyrelsen havde meget at se til med forslaget og beregningerne om en alternativ renovering. Der vil blive etableret en meget god legeplads i 2024. Men vi har ikke givet op og undersøger derfor mulighederne for at få udstationeret legeredskaber og forskelligt andet indtil den rigtige legeplads kommer.

I Fælles Have arbejdes der videre med at udbygge antallet af P-pladser og indføre et system med beboerlicenser, gæsteparkering og el-ladestander. Fælles Have har det på sin generalforsamling i slutningen af maj måned. Derefter sendes ansøgning til Københavns Kommune.

Trafiksaneringen af Bellahøjvej har været en meget lang og besværlig proces. Afdelingsbestyrelsen og flere beboere har rettet henvendelser til Københavns kommune om udkørsler, uhensigtsmæssig parkering af store kassebiler tæt ved udkørsler, der vanskeliggør overblik og smidig og sikker trafikafvikling.

For flere måneder siden fik vi at vide at vi snart ville blive opdateret om mulighederne og hvordan kommunen i øvrigt vil forbedre parkering og sikkerhed på Bellahøjvej. Siden har vi, på trods af venlige rykkere, desværre ikke hørt noget.

Sammen om Bellahøj

Sammen om Bellahøj folder sig mere og mere ud med flere og flere aktiviteter. Der har været afholdt kurser i hjertelungeredning og brug af hjertestartere. Der er etableret Krolf-bane, som mange beboere har glæde af. Lektiecafeen i Nord er sat på pause, men den beboerdrevne lektiecafé i Syd kører videre tirsdag og torsdag. Der er venteliste til byhaverne i Nord, men vi har mulighed for at etablere et antal byhaver her i Syd.

Sammen om Bellahøj har netop sammen med Ferie-Camp præsenteret og afviklet et flot program for Påsken.

Blokmøder.

Der deltog i alt omkring 100 beboere i blokmøderne, der blev afholdt i beboerlokalet over tre aftener, den 14. 16. og 21. marts. I invitationen havde bestyrelsen bl.a. sat fokus på

- renovering og helhedsplan
- vedligehold af husene og facader
- afdelingens økonomi, budget og regnskab
- trafik og parkering i afdelingen
- aktiviteter i *Sammen om Bellahøj* og byhaver
- om at udvise hensyn til sine naboer og undgå støjende og generende adfærd.

Alle emner der er mange synspunkter på og som der kan tales længe om. Emner som har betydning for vores hverdag og trivsel i afdelingen. Der var igen god stemning og livlig debat.

Afdelingsbestyrelsen ser frem til afdelingsmødet og den videre dialog med alle beboere i afdelingen.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen for Bellahøj I og II.

Afdeling 30025 Bellahøj I - II

Årets resultat

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et underskud. Hovedårsagen er, at der ikke er opnået forrentning (renteindtægter) af afdelingens indestående midler/opsparring på grund af negativ renteniveau. Desuden mangler der afskrivning af tidligere års overskud.

Revisionspåtegningen indeholder ikke forbehold eller supplerende oplysninger.

Opdeling af udgifter og indtægter i beboerregnskab og budget

I en almen boligafdeling er der ingen, der skal tjene på boligerne. Huslejen skal netop svare til de udgifter, der er i afdelingen. I regnskabet og budgettet har vi valgt at opdele de enkelte udgiftsposter i tre grupper:

- Indflydelse (hvordan service- og vedligeholdelsesniveauet skal være i afdelingen)
- Nogen indflydelse (kan fremover nedsættes, hvis der vises besparelser)
- Ingen indflydelse (udgifterne er givet på forhånd af långivere, kommuner med flere)



Vil du have et specificeret årsregnskab med noter, kan du hente det på mit KAB (se vejledning efter bemærkninger til regnskab). Ellers kan du henvende dig på ejendomskontoret og få det udleveret på papir.

Beboerregnskab for perioden 01.08.2020 - 31.07.2021	Regnskab 2020/2021	Budget 2020/2021	Afvigelse 2020/2021
Oprindelig lån i ejendom	873.007	873.000	7
● Betaling på lån til opførelse af ejendommen, fratrukket støtte fra det offentlige.			
Offentlige og andre faste udgifter	11.655.403	11.624.000	31.403
● Ejendomsskatter	3.600.420	3.625.000	-24.580
● Renovation	1.275.257	1.057.000	218.257
● Forsikringer	797.115	793.000	4.115
● Vand, fælles el mv.	2.352.740	2.482.000	-129.260
● Administrationsbidrag og dispositionsfond	2.641.449	2.668.000	-26.551
● Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden	988.423	999.000	-10.577
Variable udgifter	3.498.155	4.090.000	-591.845
● Løn til driftspersonale, trappevask og anden renholdelse	2.679.649	2.835.000	-155.351
● Ejendomskontor	181.612	176.000	5.612
● Almindelig vedligeholdelse	26.980	100.000	-73.020
● Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	10.000.775	9.050.500	950.275
● Dækket planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-10.000.775	-9.050.500	-950.275
● Udgifter til fællesvaskeri og selskabslokale	351.147	425.000	-73.853
● Beboerdemokratisk arbejde og beboerarrangementer	37.473	146.000	-108.527
● Kontingent Københavns Lejerbevægelse	96.789	98.000	-1.211
● Diverse udgifter inklusiv BL kontingent og juridisk assistance	124.504	80.000	44.504
● Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	0	230.000	-230.000
Henlæggelser	18.731.661	19.890.000	-1.158.339
● Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	10.600.000	10.600.000	0
● Istandsættelse ved fraflytning B-ordning, individuel konto	1.001.078	1.000.000	1.078
● Andre henlæggelser - Reguleringskonto	7.130.582	8.290.000	-1.159.418
Ekstraordinære udgifter	5.075.623	4.569.000	506.623
● Udgifter på lån til forbedringsarbejder	2.920.975	2.865.000	55.975
● Afskrivning på forbedringsarbejder	22.209	14.000	8.209
● Renteudgifter	84.928	0	84.928
● Udgifter på lån til særlige formål (frikøb af hjemfald)	1.673.242	1.690.000	-16.758
● Korrektioner vedr. tidligere år	374.269	0	374.269
Udgifter i alt	39.833.848	41.046.000	-1.212.152
Boligafgifter og leje	33.544.777	33.531.000	13.777
● Leje for boliger og hjemfald	33.544.777	33.531.000	13.777
Andre ordinære indtægter	459.997	1.774.000	-1.314.003
● Renteindtægter	0	912.000	-912.000
● Indtægter fra fællesvaskeri, selskabslokale og fællesfaciliteter	459.997	450.000	9.997
● Afvikling af opsamlet resultat (indtægt)	0	412.000	-412.000
Ekstraordinære indtægter	4.778.895	5.741.000	-962.105
● Tilskud fra Landsbyggefonden og frikøb af hjemfald	4.756.471	5.741.000	-984.529
● Korrektioner vedr. tidligere år	22.424	0	22.424
Indtægter i alt	38.783.669	41.046.000	-2.262.331
Årets underskud	1.050.179		

● Indflydelse

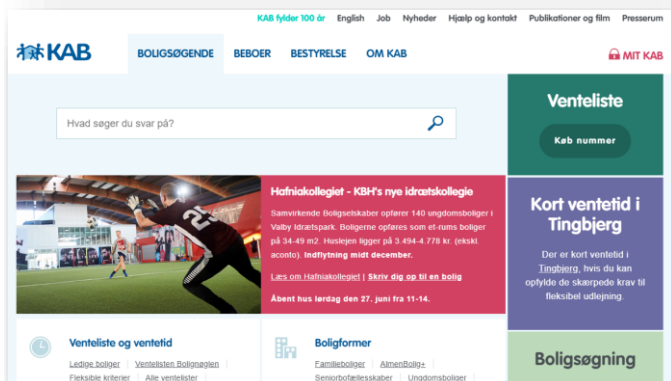
● Nogen indflydelse

● Ingen indflydelse

Balance pr. 31. juli 2021

Aktiver		Passiver	
Anlægsaktiver	162.176.578	Henlæggelser	106.390.363
Omsætningsaktiver	120.339.945	Opsamlet resultat (underskud)	-1.599.510
		Langfristet gæld	114.838.109
		Kortfristet gæld	62.887.560
I alt	282.516.522	I alt	282.516.522

Find selv mere information



KAB's hjemmeside

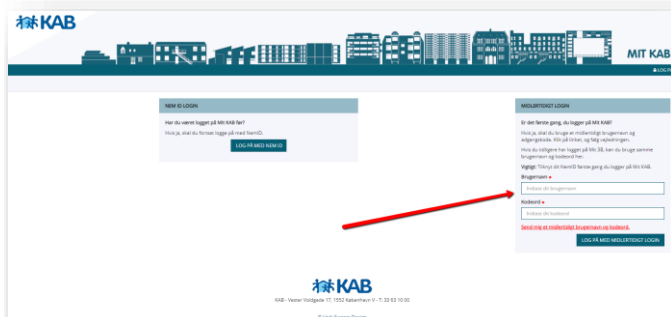
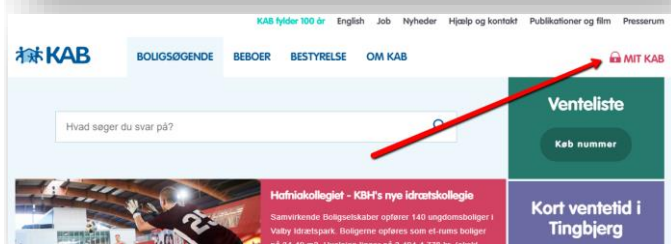
På KAB's hjemmeside www.kab-bolig.dk finder du information om KAB, vores boligorganisationer og hjælp til både bestyrelser, beboere og boligsøgende. Du finder også nyheder fra KAB og om den almene sektor, ligesom du kan læse mere om beboer-app'en.

Log ind på Mit KAB

Via www.kab-bolig.dk kan du logge på selvbetjeningsportalen Mit KAB.

Her finder du information om din bolig, dit forbrug, dokumenter fra din afdeling og meget mere.

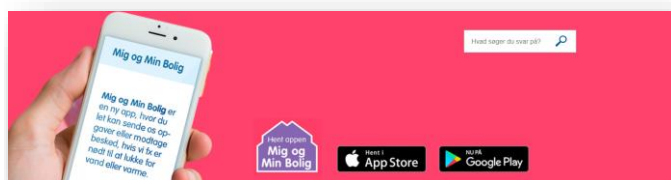
Det er også her, du kan skrive dig op som boligsøgende og vælge, hvilke boliger, du ønsker at være skrevet op til.



Tilknyt dit NemID

Når du logger på Mit KAB første gang bliver du bedt om at tilknytte dit NemID.

Det gør du for din egen sikkerheds skyld, så vi er sikre på, kun du får adgang til information om din bolig.



Mig og Min Bolig-app

Med Mig og Min Bolig-app'en kan du melde opgaver direkte til dit ejendoms kontor digitalt på alle tider af døgnet. Det giver også ejendoms kontoret mulighed for at informere dig, hvis der fx bliver lukket for vandet i din afdeling.



Se din afdelings eller boligorganisations hjemmeside

Har din afdeling eller boligorganisation en hjemmeside, finder du dem herunder.

[Bellahøj I - II hjemmeside](#)

[Samvirkende Boligselskaber hjemmeside](#)

Afdelingsbestyrelsens forslag til budget 2022/2023

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med KAB udarbejdet budgetforslaget for 2022.

Få det store budget på ejendomskontoret
Dette budget er et sammendrag af det detaljerede, officielle budget, som kan hentes på ejendomskontoret. Alternativt kan budgetmaterialet rekvireres digitalt hos Kundeøkonom Ragavan Rudran via e-mail: rar@kab-bolig.dk

Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. august 2022 stiger med kr. 1.220.000, hvilket svarer til 3,75 %.



Stigningen skyldes, at der er en stor prisstigning på renovation/affaldshåndtering fra Københavns Kommune samt at henlæggelser øges til planlagt og periodisk vedligeholdelse. Der er ydermere indregnet afskrivning af forbedringsarbejde vedr. fugning af facader.

Lejeændring pr. 1. august 2022

	Ændring i %	Ændring i kr. pr. år total	Gennemsnitsleje pr. m ² pr. år
Familieboliger	3,75%	1.210.000,00	792,49
Ungdomsboliger	3,75%	10.000,00	662,34
		1.220.000,00	

Eksempel på månedlig leje ekskl. hjemfald, a conto varme og antennebidrag

	Størrelse	Nuværende leje pr. mdr.	Ændring pr. mdr.	Ny leje pr. mdr.
1-rums Familiebolig	51,3 m ²	3.354 kr.	126 kr.	3.480 kr.
2-rums Familiebolig	75,9 m ²	4.789 kr.	180 kr.	4.969 kr.
3-rums Familiebolig	97,6 m ²	6.176 kr.	232 kr.	6.408 kr.
4-rums Familiebolig	116,3 m ²	7.411 kr.	278 kr.	7.689 kr.

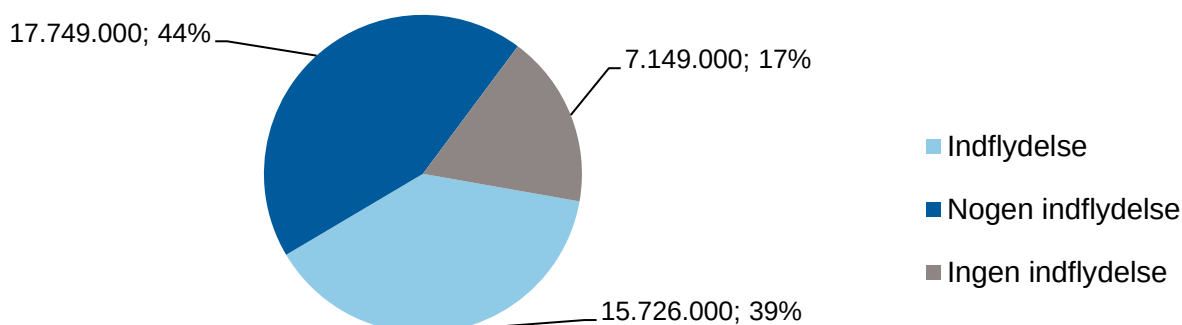
Opdeling af udgifter og indtægter i beboer regnskab og budget

I en almen boligafdeling er der ingen, der skal tjene på boligerne. Huslejen skal netop svare til de udgifter, der er i afdelingen. I regnskabet og budgettet har vi valgt at opdele de enkelte udgiftsposter i tre grupper:

- ★ Indflydelse (hvordan service- og vedligeholdelsesniveauet skal være i afdelingen)
- ▲ Nogen indflydelse (kan fremover nedsættes, hvis der vises besparelser)
- Ingen indflydelse (udgifterne er givet på forhånd af långivere, kommuner med flere)

Diagrammet viser, hvor stor indflydelse du har på din husleje

I alt 40.624.000 kr.



Beboerbudget for perioden 01.08.2022 - 31.07.2023	Budget 2022/2023	Budget 2021/2022	Afvigelse
Oprindelig lån i ejendom	873.000	873.000	0
■ Betaling på lån til opførelse af ejendommen, fratrullet støtte fra det offentlige.			
Offentlige og andre faste udgifter	11.864.000	11.925.300	-61.300
■ Ejendomsskatter	3.604.000	3.604.000	0
▲ Renovation	1.385.000	1.269.000	116.000
▲ Forsikringer	587.000	780.700	-193.700
▲ Vand, fælles el m.v.	2.618.000	2.597.000	21.000
▲ Administrationsbidrag og dispositionsfond	2.671.000	2.681.600	-10.600
■ Afdelingens pligtmæssige bidrag til byggefonden	999.000	993.000	6.000
Variable udgifter	3.854.000	3.815.000	39.000
★ Løn til driftspersonale, trappevask og anden renholdelse	2.784.000	2.758.000	26.000
★ Ejendoms kontor	185.000	202.000	-17.000
★ Almindelig vedligeholdelse	50.000	50.000	0
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	7.105.000	7.757.000	-652.000
★ Dækket planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-7.105.000	-7.757.000	652.000
★ Udgifter til fællesvaskeri og selskabslokale	484.000	429.000	55.000
★ Beboerdemokratisk arbejde og beboerarrangementer	73.000	100.000	-27.000
★ Kontingent Københavns Lejerbevægelse	100.000	102.000	-2.000
▲ Diverse udgifter inklusiv BL kontingent og juridisk assistance	78.000	74.000	4.000
▲ Afsat til uforudsete udgiftsstigninger	100.000	100.000	0
Henlæggelser	18.884.000	19.686.000	-802.000
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	11.300.000	10.600.000	700.000
★ Istandsættelse ved fraflytning B-ordning, fælleskonto	250.000	250.000	0
★ Istandsættelse ved fraflytning B-ordning, individuel konto	500.000	500.000	0
▲ Tab ved fraflytninger	150.000	0	150.000
▲ Henlæggelser til reguleringskonto	6.684.000	8.336.000	-1.652.000
Ekstraordinære udgifter	5.149.000	4.611.000	538.000
▲ Udgifter på lån til forbedringsarbejder	2.850.000	2.859.000	-9.000
▲ Afskrivning på forbedringsarbejder	626.000	17.000	609.000
■ Udgifter på lån til særlige formål (frikøb af hjemfald)	1.673.000	1.680.000	-7.000
▲ Afvikling af opsamlet resultat (udgift)	0	55.000	-55.000
Udgifter i alt	40.624.000	40.910.300	-286.300
Boligafgifter og leje	34.171.000	34.151.000	20.000
★ Leje for boliger og hjemfald	34.171.000	34.151.000	20.000
Andre ordinære indtægter	879.000	1.042.300	-163.300
■ Renteindtægter	422.000	634.300	-212.300
▲ Indtægter fra fællesvaskeri, selskabslokale og fællesfaciliteter	457.000	408.000	49.000
Ekstraordinære indtægter	4.354.000	5.717.000	-1.363.000
■ Tilskud fra Landsbyggefonden, dispositionsfonden og frikøb af hjemfald	4.354.000	5.717.000	-1.363.000
Indtægter i alt	39.404.000	40.910.300	-1.506.300
Nødvendig merindtægt	1.220.000		

★ Indflydelse

▲ Nogen indflydelse

■ Ingen indflydelse

Bemærkninger til Budget 2022/2023

Oprindelig lån i ejendom

Der er ingen ændringer her.

Offentlige og andre faste udgifter

Udgifter til renovation (affaldshåndtering) stiger med 116.000 kr., da prisen fra Københavns Kommune stiger. Ydermere stiger prisen på el til fællesarealer med ca. 20 %.

Variable udgifter

Der er stigninger i lønninger og udgifter til udryddelse af skadedyr i boliger.

Henlæggelser

Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse og fornyelser er forhøjet med 700.000 kr. for at imødekomme fremtidig vedligeholdelsesbehov.

Ekstraordinære udgifter

Afskrivning af det opsamlet underskud falder med 55.000 kr.
Der er indregnet en årlig afskrivning af forbedringsarbejde vedr. fugning af facader på 600.000 kr.

Boligaftager og leje

Der er ingen ændringer her.

Andre ordinære indtægter

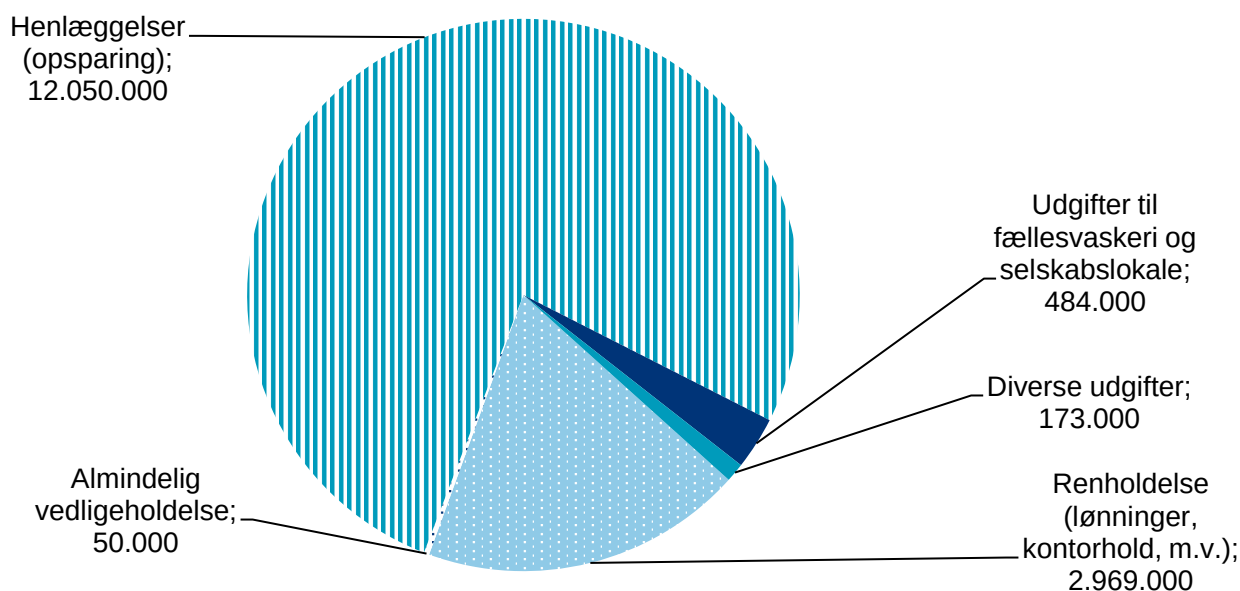
Der er budgetteret med højere indtægter fra vaskeri på 49.000 kr.
Der er budgetteret med 212.000 kr. mindre renteindtægter af afdelings indestående midler på grund af det lave renteniveau.

Ekstraordinære indtægter

Der ydes mindre driftslån fra Landsbyggefonden vder. Helhedsplanen.

Diagrammet viser udgifterne du har indflydelse på

I alt 15.726.000 kr.



Vedligeholdelsesplan for 2022/2023

Her følger en oversigt over udvalgte større vedligeholdelsesopgaver: (1.000 kr.)

Udbedring af skimmelsvamp i boliger	1.700
Fælleshave bidrag	1.135
Vedligeholdelse af kold-og varmtvandsledninger	400
Vægge vedligeholdelse ifm fraflytninger	350
Eenovering af kloaker iht. rapport	250
Fuger silikone i facade udskiftning af	200
Vedligeholdelse affaldspladser	199
Varmecentraler, vedligeholdelse og service	150
Badeværelsesinventar vedligeholdelse af	150
Udskiftning af el installationer og gamle stikkontakter ved fraflytning	150

Udvalgte opgaver i alt 4.684

Henlæggelsesplan for 2022/2023-2031/2032

Henlæggelser er opsparing til fremtidige fornyelser og renoveringer. Henlæggelser er lovpligtige for alle boligafdelinger. Herunder ses, hvordan forbruget til vedligeholdelse udvikler sig og hvor meget, der skal henlægges:

Budget år	Saldo primo (1.000 kr.)	Udgifter for året (1.000 kr.)	Saldo før henlæggelser (1.000 kr.)	Årets henlæggelser (1.000 kr.)	Anden finansiering (1.000 kr.)	Saldo ultimo (1.000 kr.)
2022/2023	27.986	7.105	20.881	11.300		32.181
2023/2024	32.181	6.068	26.113	11.300		37.413
2024/2025	37.413	5.965	31.448	11.300		42.748
2025/2026	42.748	6.944	35.804	11.300		47.104
2026/2027	47.104	26.678	20.426	11.300		31.726
2027/2028	31.726	10.998	20.728	11.300		32.028
2028/2029	32.028	9.093	22.935	11.300		34.235
2029/2030	34.235	28.893	5.342	11.300		16.642
2030/2031	16.642	9.376	7.266	11.300		18.566
2031/2032	18.566	9.416	9.150	11.300		20.450

Budget for fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester til orientering

Opkræves pr. måned:	Pr. bolig	Ændring
Drift af antenneanlæg	49	-50
I alt pr. måned	49	-50

FORSLAG 1

Forslag om fugning af facader

Som led i arbejdet med at indhente årelang forsømmelse af vedligehold af facaderne foreslår vi at der snarest påbegyndes fugning af de mest trængende facader.

Budgetforslag 22/23 er tilpasset dette forslag.

Forslag stillet af beboere fra

VBS 23

VBS 17

VBS 13

VBS 24

FORSLAG 2

Vedrørende affaldsøerne.

Jeg vil foreslå, at man bygger indhegningen større og at man lægger et tag på, evt med græsbelægning eller lignende. Desværre er indhegningen pt ikke høj nok til at man kan lave en overdækning.

Øerne er i forvejen ikke særlig kønne at se på. Og da vi bor i et højhusbyggeri, vil de fleste af os se ned på affaldsøerne. Og det bliver nok ikke kønnere, når affaldscontainerne bliver stillet derud.

Forslag stillet af beboer i VBS 26

FORSLAG 3

Forslag vedr. el-ladestandere.

Af de nye P-pladser, der etableres i buen ved. bl.a. VBS 21 og fx. ved VBS 19 prioriteres et antal pladser, fx 8 - 10 til el-ladestandere.

Baggrund

På afdelingsmødet i oktober 2021 tog vi en principiel beslutning om at indføre parkeringslicenser til beboerne og arbejde for bedre parkeringsforhold og afdække mulighederne for etablering af el-ladestandere m.m. i afdelingen. Der udarbejdes et forslag og en ansøgning Fælles Have som behandles på generalforsamling i Fælles Have i slutningen af maj og derefter indsendes til Københavns Kommune.

Forslag stillet af beboere fra

VBS 23

VBS 17

VBS 13

VBS 24

FORSLAG 4

Afdelingens stillingtagen til tilbud fra YouSee.

Afdelingsbestyrelsen opfordrer afdelingsmødet til at tage stilling til tilbuddet fra YouSee.

BAGGRUND

Tilbud fra YouSee i kort form

Afdelingen har modtaget et tilbud om YouSee Tv-Boks inklusiv i abonnementsprisen.

Tilbuddet er et tillæg til den signalforsyningsaftale, afdelingen allerede har med YouSee. Allongen bevirker, at boligafdelingens priser ændres til nye Forenings priser:

Grundpakke: 299 kr.

Mellempakke (Inkl. Grundpakke): 529 kr.

Fuldpakke (Inkl. Grund- og Mellempakke): 669 kr.

Abonnementsprisen på den valgte Tv-pakke inkluderer en YouSee Tv-boks.

Hvis det enkelte medlem ønsker flere Tv-bokse i husstanden, vil det være i henhold til gældende normalpriser.

Abonnementsprisen omfatter vederlag til Koda og Copydan. YouSee opkræver disse vederlag hos de tilsluttede husstande.

De særlige fordele og priser idriftsættes, når boligafdelingen returnerer allongen med underskrift og aftalen er registreret hos YouSee.

Følgende tilbydes af YouSee uden om administrator:

- En Tv-boks til alle, der vælger en YouSee Tv-pakke
- Mulighed for YouSee Bredbånd uden at aftage en Tv-pakke

Binding og opsigelse

Ved underskrift af aftalen gælder:

Aftalen kan af foreningen tidligst opsiges 24 måneder efter påbegyndt betaling. Begge parter kan opsiges aftalen med 12 måneders skriftligt varsel til udløb af et kvartal. Aftalen kan tidligst opsiges til udgangen af bindingsperioden. Opsigelsesvarslet er indeholdt i bindingsperioden.

Bindingsperioden løber fra allongens 'idriftsættelse'. Ved ordet 'idriftsættelse' forstås den dato, hvor YouSee påbegynder fakturering af Foreningen efter priser og vilkår i nærværende aftale. En idriftsættelse vil altid ske fra den 1. i en måned.

Forslag stillet af

VBS 23

VBS 13

VBS 17

VBS 24