



Postfunktionærernes
Andels-Boligforening
Afdeling 7, Voldgården

Dato:	03. august 2023
Til:	Beboerne i afdeling 7.
Fra:	Afdelingsbestyrelsen.
Vedr.:	Afdelingsmødet d. 17. august 2023

Afdelingsbestyrelsen er fortsat af den opfattelse, at afdelingsmødet bør være en bekræftelse på et fællesskab i vores boligområde.

Afdelingsbestyrelsen mener, at afslutningen på afdelingsmødet med et par sandwiches og lidt snak er for alle deltagere i afdelingsmødet.

For at kunne finde ud af hvor mange sandwiches der skal rekvireres, anmodes alle de beboere, der ønsker at deltage i afdelingsmødets afslutning, om at meddele det på nedenstående ”slip” og aflevere den, senest mandag d. 14. august 2023 kl. 12.00 i postkassen på følgende adresse.

Afdelingskontoret
Torpedammen 66A

Med venlig hilsen
på afdelingsbestyrelsens vegne
Tor Darre

	Navn:
	Adresse:
	1 eller 2 deltagere:

MATERIALE TIL AFDELINGSMØDE I VOLDGÅRDEN

10-08-2023
POSTFUNKTIONÆRERNES
ANDELS-BOLIGFORENING



Kære beboer

Her får du det samlede materiale til afdelingsmødet.

På afdelingsmødet skal der bl.a. stemmes om afdelingens driftsbudget, der fastsætter næste års husleje.

Dagsorden for afdelingsmødet:

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent og stemmetællere
3. Afdelingsbestyrelsens beretning (**vedlagt**)
4. Fremlæggelse af driftsbudget (**vedlagt**) for det kommende år til godkendelse samt antennebudget og sidste års regnskab til efterretning
5. Behandling af indkomne forslag (**vedlagt**)
 - 5.1 Klip af hække udvendigt
 - 5.2 Ny husorden
 - 5.3 Kollektiv råderet til modernisering af køkkener
 - 5.4 Kollektiv råderet til modernisering af badeværelser
 - 5.5 Ny kanal TV3 PULS
6. Valg til afdelingsbestyrelsen
7. Eventuelt

På valg til afdelingens bestyrelse er:

1 medlem til afdelingsbestyrelsen for 2 år:
Claus Jeppesen

2 suppleanter for 1 år:
Peter Larsen
Kai Dinesen

Materialet til afdelingsmødet finder du også i appen FA09 Mit Hjem og på BeboerWeb.

Vi glæder os til at se dig.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

Tid og sted

**Torsdag d.
17. august 2023
kl. 18:30**

På pladsen ved afdelingskontoret,
Torpedammen 66 A ved gavlen,
der vil være opstillet et telt med
borde og stole

Hvad er et afdelingsmøde?

Afdelingsmødet er et årligt møde for alle beboerne i afdelingen. Det er her vi beslutter, hvilke ændringer og aktiviteter, der skal sættes i værk i afdelingen det kommende år.

Vi stemmer om tingene og hvert lejermål har 2 stemmer. Så kom og sæt dit præg på vores afdeling.

På mødet gennemgås afdelingens økonomi, så vi alle bliver klogere på, hvad vores penge går til og hvad vores muligheder er.

Du kan deltage på afdelingsmødet, hvis du er fyldt 18 år og har fast bopæl i afdelingen.



FA09 Mit Hjem og BeboerWeb

Du vil altid kunne finde materialet til afdelingsmødet, tidligere års referater, regnskab m.m. i appen FA09 Mit Hjem og på BeboerWeb. Materialet til afdelingsmødet vil være tilgængeligt 1 uge før mødet.



**Postfunktionærernes
Andelsbolig-Forening**
Afdeling 7, Voldgården

AFDELINGSBESTYRELSENS BERETNING
FOR PERIODEN D. 20-8 2022 TIL d. 10-8 2023.

Denne beretning omhandler hændelser, der er af betydning for afdelingen. Endvidere omhandler den afdelingsbestyrelsens arbejde siden sidste afdelingsmøde og hvad afdelingsbestyrelsen forventer af opgaver i det kommende år.

2.1 REPRÆSENTANTSKABSMØDE I PAB.

Repræsentantskabsmødet i PAB blev i 2023 afholdt d. 25. maj 2023 for PAB 7 deltog Claus Jeppesen og Tor Darre

2.1.1 På det efterfølgende bestyrelsesmøde konstituerede organisationsbestyrelsen sig og organisationsbestyrelsen består således nu af:

Formand	Nikolaj Jørgensen afd. 14
Næstformand	Niels Kristian Bjerg afd. 1
Bestyrelsesmedlem	Børge Stendersø afd. 6
Bestyrelsesmedlem	Jens Gregersen afd. 9
Bestyrelsesmedlem	Jan Brock Jørgensen afd. 6
Bestyrelsesmedlem	Kent Just Christensen afd. 4
Bestyrelsesmedlem	Elsebeth Reventlow afd 20.

1. Bestyrelsessuppleant Frederik Brasholt Andersen afd. 36
2. Bestyrelsessuppleant Kai Dinesen afd.7

2.2 AFDELING 7 GENERELT.

2.2.1 Nye beboere

Vi har siden afdelingsmødet i 2022 fået 8 nye beboere.

Navn	Adresse	Indflytningsdato
	LD 104	1-11-22
	GD 66	1-3-23
	ND 18	1-3-23
	LD 96	1-7-23
	TD 75	15-6-23
	TD 88	15-6-23
	GD 68	15-6-23
	TD 63	1-8-23

2.2.2 Afdelingsbestyrelsen byder alle velkommen til afdeling 7.

- 2.2.3 Administration.
Fællesadministration af 2009, forkortet til FA09, omfatter nu PAB, BAB, Hvidovrebo, Boligselskabet Hjem, Lærerforeningens Boliger Nygaardsparken, FSB Gladsaxe og Gladsaxe Almennyttige Andelsboligforening.
Afdeling 7 køber administration udlejningsarbejde, driftsarbejde Serviceaftale og budget- og regnskabsarbejde i FA09 dette betales via administrationsbidraget og beløb afsat i budgettet.
- 2.2.4 Husorden.
Udover afdelingen 7's egen husorden er for vores område, lokalplan 124A vedtaget af Brøndby kommunalbestyrelse, gældende.
Brøndby kommunalbestyrelse har vedtaget et forslag til temalokalplan 504. Indholdet er gældende i høringsperioden, der slutter d. 15. september.
Afdelingsbestyrelsen vil på afdelingsmødet d. 17-8-23 fremsætte forslag til en revideret husorden.
- 2.2.5 Afdelingskontor for PAB, afdeling 7.
Der er åben igen den 2. og de 4. tirsdag i måneden, hvor afdelingsbestyrelsen er til stede på afdelingskontoret fra kl. 17.00 til kl. 18.00 for at høre på beboernes bemærkninger til afdelingens drift og eventuelle klager over forhold i afdelingen.
Ændringer af åbningstider, samt andre meddelelser af betydning for beboerne vil blive meddelt på PAB1-7.dk, INFO kanalen og via SMS-tjenesten.
Det er stadig muligt at til- og framelde SMS tjenesten efter ønske.
- 2.2.6 Service for beboerne.
Vores nuværende driftschef hedder Karsten Nørgaard Friis (kfr@fa09.dk)
Afdelingsbestyrelsen er af den opfattelse at samarbejdet med driftschefen fungerer tilfredsstillende.
Afdelingsbestyrelsen har fortsat en aftale med firma BELFOR om en service for beboerne.
Aftalen medfører at beboerne kan kontakte en vagtcentral på telefon 70122122 alle årets dage i døgnets 24 timer, om problemer med boligen.
Vagtcentralen har fået en liste for hvad der er akut og hvad der kan vente med at blive repareret hurtigst muligt.
Ved en akut skade, vandskade, stoppet kloak, el-afbrydelse for hele huset vil vagtcentralen sørge for hurtig hjælp.
På basis af beboerens forklaring vil der tilgå Ejendomsmester Allan Bundgaard fra FA09 og afdelingskontoret en e-mail med beskrivelse af problemet.
Fremover vil FA09 sørge for at rekvirere et af vore håndværksfirmaer eller anden nødvendig hjælp.
Afdelingsbestyrelsen vil fortsat samarbejde, for at afdeling 7 fungerer til beboernes tilfredshed i samråd med driftschef Karsten Nørgaard Friis og ejendomsmester Allan Bundgaard.

- 2.2.7 Råderet.
Kollektiv råderet blev suspenderet på afdelingsmødet d. 18.08.2016 indtil der var kommet endelig afklaring omkring renoveringer.
På afdelingsmødet 17.08.2023 vil afdelingsbestyrelsen stille forslag om ophævelse af den kollektive råderet, og fremsætte forslag om en ny kollektiv råderet, men det vil kun omfatte køkkener og bad.
- 2.3 HUSENE.
- 2.3.1 Vedligehold.
Afdelingsbestyrelsen har iværksat pudsning udvendig af ovenlysvinduerne og rensning af tagrender.
Disse 2 opgaver vil fremover blive udført 1 gang om året.
- 2.3.2 Serviceaftale.
Ved godkendelse af budgettet for 2024 vil serviceaftalen også blive fornyet, gældende for 2024.
Serviceaftalen er en aftale om den service og kvalitet af de ydelser som udføres af Samdriften.
Samdriften startede op i 2021 mellem flere PAB-afdelinger, bl.a Voldgaarden afd. 7 og Brøndby Strand afd. 8
Samdriften sikrer afdelingerne en fælles fleksibel bemanning med arbejdere som opfylder afdelingernes behov (store som små) så alle afdelinger oplever en øget og mere ensartet og systematisk ordentlig drift, bedre beboerservice og kommunikation.
Afdelingsbestyrelsen er af den opfattelse at samarbejdet med Samdriften fungerer tilfredsstillende.
- 2.3.3 Istandsættelse ved fraflytninger.
Istandsættelsen er beskrevet i vedligeholdsreglementet.
- 2.3.4 Fugt.
Henvielse til pkt. 2.4.6.
- 2.3.5 Maling.
Malerarbejdet er udført iht nugældende DV-plan.
- 2.4 RENOVERINGER OG UDSKIFTNINGER.
- 2.4.1 Komfurer.
Komfurerne udskiftes fortsat når alder og reparationsomkostninger taler for det.
Beboerne kan vælge om de vil have induktionsvarmeplade eller konvektionsvarmeplader
- 2.4.2 Emhætter.
Emhætterne udskiftes når alder og reparationsomkostninger taler for det.

- 2.4.3 Udskiftning af udvendige døre, vinduer og låse.
Udskiftning af døre og vinduer foregår når behovet opstår.
Der kan stadig monteres 3-punktlåse på hoveddørene hvis beboerne ønsker det.
Det er fortsat afdelingen der vedligeholder låsene i hoveddørene.
- 2.4.4 Fuger i murværket.
Der udføres reparationer af murværket i takt med konstatering af revner.
- 2.4.5 Renoverings plan.
Beslutningen på det ekstraordinære afdelingsmøde i november 2017 om at iværksætte en omfattende renovering af lejemål ved fraflytning og bytning er stillet i bero.
På det afsluttende byggeudvalgsmøde i 2023, blev det besluttet, at de omfattende renoveringer blev udsat til 2033, hvor en fornyet vurdering af husenes tilstand vil blive udført.
Midlertidig udlejning
Som følge af udsættelse af renoveringsplanen er midlertidig udlejning stoppet.
De lejere der har boet på midlertidige lejekontrakter, er alle opsagt til fraflytning senest 31.12.2023.
- 2.4.6 Lovbestemt Granskning
Granskning er en påkrævet ekstern undersøgelse af afdelingens vedligeholdelses- og fornyelsesplaner (tidligere DV-plan som nu hedder PPV-plan
En ekstern gransker (rådgivende ingeniørfirma udpeget af Landsbyggefonden) skal hvert 5 år vurdere om vedligeholdelses- og fornyelsesplanen er retvisende og omfatter de nødvendige aktiviteter.
Granskning har betydning for, hvor stort et beløb der afsættes fremover til henlæggelser i PPV-planen
- 2.5 ANLÆG.
- 2.5.1 Anlæg i afdelingen.
Der er nu en kontrakt med et firma, Safety Group der skal servicere og vedligeholde de opsatte hjertestartere på hjørnet af Nederdammen og Grønnedammen og på Krogdammen ved Lundedammen.
- 2.5.2 Bolignet
Tiden var løbet fra vores gamle bolignet (Internet og telefoncentral) og vi fik i efteråret 2022 etableret et nyt bolignet i samarbejde med Dansk Kabel TV.
Det har betydet nye hurtigere og stabile hastigheder
50/50 Mbit er opgraderet til 200/200Mbit
75/75 Mbit er opgraderet til 400/400Mbit
100/100 Mbit er opgraderet til 800/800Mbit
Den gamle telefoncentral er blevet nedlagt og udskiftet med en boks hos den enkelte beboere som fortsat benyttede telefoncentralen.

2.6 FÆLLESOMRÅDER

- 2.6.1 Renhold og Glatførebekæmpelse af området.
Afdelingen har fået en kontrakt med Fa A. F. Ejendomsservice der varetager vedligeholdet af området med fejning af veje og fortorve og græsslåning, samt hækklipning af de hække afdelingen skal vedligeholde.
A. F. Ejendomsservice har også fået kontrakt på glatførebekæmpelse og snerydning i afdelingen.
- 2.6.2 Renovation.
Brøndby Kommune der varetager affaldsordningen i kommunen har nu fået en ny entreprenør til at udføre arbejdet.
Vi har 3 beholdere, (skraldetanter) som onklerne kommer med deres store biler og tømmer.
Vi har i år fået rengjort bioaffaldsbeholderen.
Det er nu også muligt at sortere tekstilaffald. I de omdelte tekstilsække sorteres det tøj og tekstil, andre ikke kan få glæde af, fx ødelagt, hullet eller plettet tøj og tekstil. Tekstilaffaldet skal være tørt - ellers kan det mugne. Der må ikke være rester fra maling, olie, sprit eller lignende.
Haveaffaldet kan sættes ud i tilsvarende beholder eller i papirsække.
Anvendelse af plastiksække til haveaffald er forbudt og medfører at affaldet ikke bliver afhentet.
- 2.6.3 Indsamling af pap.
I forbindelse med afhentning af storskrald, kan der separat udsættes pap.
Brøndby Kommune har i øvrigt meddelt at hver beboer kan rekvirere en affaldsbeholder til pap.
- 2.6.4 Fortove.
I afdelingens økonomi er der afsat penge til at rovere fortovene.
Der er udført vedligeholdelse af revnede fliser og reparation af den tilstødende asfalt i Torpedammen og Lundedammen.
Overkørslerne fra stikvejene i Torpedammen og Lundedammen har været medtaget af den tunge kørsel med renovationsbilerne.
Det er som forsøg udført 1 overkørsel i Torpedammen med SF-Coloc sten.
Det ser ud til at være en bedre løsning og det planlægges at udskifte overkørslerne i Torpedammen og Lundedammen med tilsvarende SF-Coloc sten, når HOFOR er færdig med arbejdet med at rovere vandledningerne.
- 2.6.5 Legepladser.
Driften efterser legepladserne og reparerer dem i det omfang det er nødvendigt.
Efter et myndighedskrav har driftschefen nu fået en autoriseret legepladsinspektør til at gennemgå afdelingens 2 legepladser i Nederdammen og Lundedammen.
Legepladserne er blevet malet og ser rigtig fine ud igen.

2.7 KLAGER.

- 2.7.1 Afdelingsbestyrelsen har videresendt modtagne klager til driften.
Alle klager behandles af driften og et særligt klageteam i FA09

2.8 FESTER.

- 2.8.1 Fastelavnsfest 2023
Fastelavnsfesten blev gennemført i et samarbejde mellem Lejerbo afd. 94 og PAB 7.
Det var rimeligt vejr og de fremmødte, både børn og voksne, havde en hyggelig formiddag.
- 2.8.2 Sommerfest
Afdelingens sommerfest i 2022 forløb hyggeligt.
Som sædvanlig blev fortæringen m.m. betalt over afdelingens budget.
Afdelingens sommerfest 2023 bliver afholdt d. 18. august, der er blevet udsendt særskilt indbydelse.
Afdelingsbestyrelsen håber at mange af beboerne vil møde op.
- 2.8.3 Juletræstændingsarrangement 2022 blev gennemført.
Der var godt fremmøde og der blev serveret æbleskiver og gløgg til de voksne og slik og sodavand til børnene
Nissen kom og tændte juletræet.

2.9 AFSLUTTENDE BEMÆRKNINGER.

- 2.9.1 Husleje.
Budgetforslaget for 2024 vil medføre en huslejestigning på 2,74%.
Den månedlige udgiftsstigning vil for de små huse blive på kr. 179,-
Den månedlige udgiftsstigning vil for de store huse blive på kr. 213,-
- 2.9.2 Den nye husleje.
Den nye husleje vil hvis budgettet vedtages være gældende fra 1. januar 2024.
- 2.9.3 Antenneudgift.
Den nye antenneudgift vil være gældende fra 1. januar 2024.
- 2.9.4 Afdelingsbestyrelsen mener at afdeling 7, fortsat er et godt sted at bo.
Afdelingsbestyrelsen håber med udsendelse af denne beretning at få rigtig mange beboere til at møde op, og komme med bemærkninger til afdelingsbestyrelsens arbejde, på
det årlige ordinære afdelingsmøde d. 17. august 2023.

ForbudtLand.

I forbudtland må man ikke
gøre ting, som er forbudt,
ikke hoste, ikke hikke,
ikke sutte på sin sut.
Ikke gyng. Ikke hoppe.
Ikke synge. Ikke soppe.
Selv den sjoveste badutmand
har det rædsomt i Forbudtland

MågodtLand.

I Mågodtland må man gerne
gå og gøre, hvad man vil,
danse hopsa og moderne,
grise sko og strømper til.
Slå på tromme. Slås med pløre.
Hyle. Brumme. Klatre. Køre.
Selv en grå og trist kalotmand
har det godt i Mågodtland

Halfdan Rasmussen



VOLDGÅRDEN BUDGET FOR 2024

POSTFUNKTIONÆRERNES ANDELS-BOLIGFORENING

Som beboer har du indflydelse på afdelingens budget, eksempelvis i forhold til de variable udgifter i form af serviceniveau, forbrug af el, vand og varme, samt forbedringsarbejder. I budgettet har de poster, som du har indflydelse på fået en markering, med tilhørende fodnote.

I den vedlagte lille budgetforklaring kan du læse en kortfattet forklaring af de forskellige poster i budgettet.

HUSLEJEFORHØJELSE	2,74%
--------------------------	--------------

HUSLEJE I KR./M² PR. ÅR (GENNEMSNIET)

Nuværende leje	869 kr./m ²
Ændring	24 kr./m ²
NY LEJE	893 kr./m²

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

BOLIGTYPE		HUSLEJE PR. MÅNED		
Antal rum	Antal m ²	Nuværende husleje	Ændring i kr.	Ny husleje 01.01.2024
4-rums familieboliger	90,00	6.521	179	6.700
5-rums familieboliger	107,00	7.756	213	7.969

BUDGET FOR 2024

TAL I 1.000 KR.

KONTO	UDGIFTER	REGNSKAB 2022	BUDGET 2023	BUDGET 2024	BUDGET ÆNDRING
NETTOKAPITALUDGIFTER					
101-104	Lån til opførelse af ejendommen	231	57	0	-57
105	Udamortiserede lån til opførelse af ejendommen	482	657	714	57
	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	714	714	714	0
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER					
106	Ejendomsskatter	1.628	1.628	1.628	0
109	Renovation*	727	658	752	94
110	Forsikringer*	155	173	92	-81
111	El- og varme til fællesarealer*	88	65	64	-1
112	Bidrag til boligorganisationen	609	701	738	37
113	A- og/eller G-indskud	903	921	1.022	101
	OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT	4.109	4.146	4.296	150
VARIABLE UDGIFTER					
114	Renholdelse**	1.036	938	865	-73
115	Almindelig vedligeholdelse**	30	25	25	0
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse	3.240	3.275	2.456	-819
	- Dækket af tidl. henlæggelser	-3.240	-3.275	-2.456	819
117	Istandsættelse ved fraflytning*	319	429	384	-45
	- Dækket af henlæggelser	-319	-429	-384	45
119	Diverse udgifter **	131	144	159	15
	VARIABLE UDGIFTER I ALT	1.197	1.107	1.049	-58
HENLÆGGELSER					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse	3.301	3.518	3.900	382
122	Istandsættelse ved fraflytning*	565	578	591	13
123	Tab ved fraflytning	28	15	58	43
	HENLÆGGELSER I ALT	3.894	4.111	4.549	438
	ORDINÆRE UDGIFTER I ALT	9.914	10.078	10.608	530

* Kan ændres i henhold til beboernes forbrug eller adfærd

** Kan ændres i henhold til serviceniveauet i afdelingen

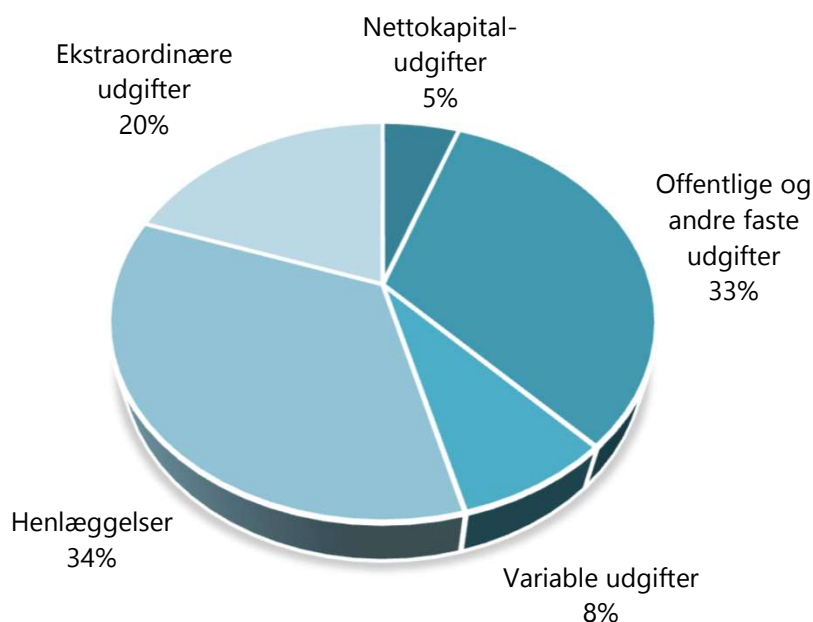
TAL I 1.000 KR.

KONTO	UDGIFTER	REGNSKAB 2022	BUDGET 2023	BUDGET 2024	BUDGET ÆNDRING
EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER					
125-127	Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder mv.***	2.604	2.693	2.580	-113
130	Tab ved fraflytninger	97	49	53	4
	- Dækket af henlæggelser	-48	-49	-53	-4
	- Dækket af dispositionsfonden	-48	0	0	0
131	Renter	1.331	0	0	0
134	Korrektioner vedr. tidligere år	3	0	0	0
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	3.937	2.693	2.580	-113
	UDGIFTER I ALT	13.851	12.771	13.188	417
140	Årets overskud	309			
	UDGIFTER I ALT INKL. ÅRETS OVERSKUD	14.160	12.771	13.188	417

KONTO	INDTÆGTER	REGNSKAB 2022	BUDGET 2023	BUDGET 2024	BUDGET ÆNDRING
INDTÆGTER					
201	Huslejeindtægt	12.681	12.684	12.641	-43
202	Renteindtægter	1.392	0	84	84
203	Andre ordinære indtægter	38	87	150	63
204-207	Ekstraordinære indtægter	49	0	0	0
	INDTÆGTER I ALT	14.160	12.771	12.875	104

HUSLEJEBEREGNING		BUDGET 2023	BUDGET 2024	BUDGET ÆNDRING
BUDGETTEREDE UDGIFTER		12.771	13.188	417
BUDGETTEREDE INDTÆGTER		12.771	12.875	104
NØDVENDIG HUSLEJEFORHØJELSE			313	

FORDELING AF UDGIFTER



VÆSENTLIGE AKTIVITETER I DRIFTS- OG VEDLIGEHOLDELSPLANEN 2024 (DV-PLAN)

Døre - vedligehold	100.000
Belægninger - vedligehold	300.000
Beplantning - vedligehold	400.000

Alle aktiviteter kan ses i DV-planen på afdelingens hjemmeside under økonomi.

ANTENNEBUDGET 2024 I KR. PR. MÅNED

	Nuværende	Ændring	Ny pr. 01.01.2024
Fælles antenneudgift	123	41	164
Lille tv pakke inkl. copydan og fælles antenne	211	47	258
Mellem tv pakke inkl. copydan og fælles antenne	351	58	409
Stor tv pakke inkl. copydan og fælles antenne	797	96	893

Afskrivningen på afdelingens realkreditlån til antenneanlægget er færdigbetalt i medio 2026.

DEN LILLE BUDGETFORKLARING

BALANCELEJE

En almen boligafdeling er en selvstændig økonomisk enhed med både udgifter til driften af afdelingen og indtægter primært i form af husleje.

Almene boliger er omfattet af den almene lejelov. Efter reglerne heri fastsættes den samlede husleje for boligene i en afdeling, så der til enhver tid er dækning af afdelingens driftsudgifter.

Dette princip hedder balanceløseprincipet og betyder kort sagt, at afdelingens samlede indtægter skal kunne dække afdelingens samlede udgifter. Der må derfor ikke budgetteres med hverken over- eller underskud på afdelingens drift.

En boligafdelings udgifter er inddelt i fem hovedgrupper: nettokapitaludgifter, offentlige og andre faste udgifter, variable udgifter, henlæggelser samt ekstraordinære udgifter. En del af disse er faste, eksempelvis udgifter til lån og offentlige udgifter reguleret af staten eller kommunen, mens andre udgifter er variable og relaterer sig til både den daglige og planlagte drift- og vedligeholdelse af afdelingen, forbrug af eksempelvis vand, varme og el samt forbedringer i afdelingen.

På det ordinære afdelingsmøde vedtages hvert år et budget med ovenstående udgifter og indtægter. Hvis den gældende leje ikke kan dække driftsudgifterne, skal lejen forhøjes med tre måneders varsel, så der igen er budgetmæssig dækning af udgifterne. Den eventuelt nødvendige husleje-forhøjelse vil fremgå af forsiden i budgettet.

I nedenstående kan du læse en kortfattet forklaring til de forskellige poster i budgettet. (Kontonummer står i parentes)

UDGIFTER

NETTOKAPITALUDGIFTER (101-105)

Udgifter til ydelser på lån optaget til finansiering ved ejendommens opførelse mv. Efter afbetaling af de oprindelige lån indbetales 2/3 af ydelsen til Landsdispositionsfondens og 1/3 til boligorganisationens dispositionsfond.

OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER

Udgifter til ejendomsskatter og evt. A- og G-indskud til Landsbyggefonden. Faste udgifter til administrationen og forsikringer samt forbrugsafhængige udgifter som vand, varme og renovation.

EJENDOMSSKATTER (106)

Betales til kommunen på baggrund af ejendommens grundværdi.

VANDAFGIFT (107)

Udgifter til ejendommens samlede vandforbrug med mindre det betales individuelt efter vandmåler.

RENOVATION (109)

Udgifter til afhentning af affald.

FORSIKRINGER (110)

Ejendommens forsikringer, blandt andet brandforsikring mv. Bemærk: indboforsikring indgår ikke og anbefales for hver enkelt husstand.

EL OG VARME TIL FÆLLESAREALER (111)

Til fællesfaciliteter, kældre, fælles lokaler, udearealer mv.

BIDRAG TIL BOLIGORGANISATIONEN (112)

Afdelingen betaler et administrationsbidrag til boligorganisationen og bidrag til hhv. boligorganisationens dispositionsfond og arbejdskapital.

A OG G-INDSKUD (113)

Lovmæssigt indskud til Landsbyggefonden. A-indskud er et fast årligt bidrag og G-indskud reguleres årligt efter fastsatte regler fra Landsbyggefonden.

VARIABLE UDGIFTER

Forbrugsafhængige udgifter til renholdelse, vedligeholdelse, beboeraktiviteter, tab ved fraflytning mm.

RENHOLDELSE (114)

Udgifter til løn mv. til ejendomsfunktionærer samt til fælles renholdelse eksempelvis trappevask, vinduespolering mv.

ALMINDELIG VEDLIGEHOLDELSE (115 - 116)/(120)

Til almindelig vedligeholdelse (115) afsættes årligt beløb til småreparationer, servicekontrakter mv. Udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse fremgår af konto 116 men påvirker ikke budgettet i det enkelte år, da udgiften afholdes af opsparede midler på konto 120.

ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (117)/(121/122)

Afhænger af vedligeholdelsesordningen (A eller B-ordning). På samme måde som ved planlagt og periodisk vedligeholdelse konto 116, påvirker udgiften ikke budgettet i det enkelte år, da udgifterne afholdes af opsparede midler på konto 121.

DRIFT AF FÆLLESFACILITETER (118)

Til drift af vaskeri, forskellige aktiviteter i afdelingen mv.

DIVERSE UDGIFTER (119)

Afdelingsbestyrelsens udgifter, kontingenter, kurser mv.

HENLÆGGELSER

Henlæggelser er opsparede midler til planlagte udgifter. Ved opsparing til større udgifter undgås store udsving i huslejeniveauet.

PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE (120)

Henlæggelser/opsparede midler til større planlagt vedligeholdelsesarbejde som fremgår af de 10-årige drift- og vedligeholdelsesplaner (DV-planer). DV-planen indeholder de nødvendige drifts- og vedligeholdelsesopgaver i ejendommen. De årlig anvendte udgifter fremgår af konto 116.

ISTANDSÆTTELSE VED FRAFLYTNING (121/122)

Henlæggelser/opsparede midler til istandsættelser ved fraflytninger. De årlige anvendte udgifter fremgår af konto 117.

EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER

Udgifter til optagelse af lån til fornyelsesopgaver, tab ved flyttelejligheder samt afvikling af evt. underskud i afdelingen.

YDELSER VEDR. LÅN TIL FORBEDRINGSARBEJDER (125-127)

Nogle forbedringsarbejder (fx udskiftning af tag eller vinduer) er større udgiftskrævende opretningsarbejder, der kræver optagelse af et lån til enten hele arbejdet eller dele af arbejdet. Dermed får afdelingen en ekstraordinær udgift til ydelser på et nyt lån.

TAB VED FRAFLYTNINGER (130)

Tab ved fraflytning opstår i det tilfælde at en fraflytter ikke kan betale sin flytteopgørelse. Beløbet dækkes af tidligere henlagte midler på konto 123 og af boligorganisationens dispositionsfond.

Afvikling af underskud (133)

Underskud fra seneste års/tidligere års regnskab skal budgetteres afviklet fra næste budgetlægning. Underskud skal afvikles over 3-10 år efter en vurdering af afdelingens økonomi.

INDTÆGTER

HUSLEJEINDTÆGT (201)

Her fremgår afdelingens lejeindtægter af boliger, kældre, garager, erhverv mv. Huslejen reguleres på baggrund af balanceleje, så indtægter og udgifter er lige store.

RENTER (202)

Af afdelingens midler enten i bank eller i boligorganisationen.

DIVERSE INDTÆGTER (203)

Indtægter fra vaskeri, beboer/selskabslokaler o. lign. Ligesom underskud fra tidligere års regnskaber skal afvikles, så skal overskud ligeledes afvikles. Overskud skal afvikles over 1-3 år.

EKSTRAORDINÆRE INDTÆGTER (204-207)

Kan være indtægter i forbindelse med modtaget driftsstøtte fra Landsbyggefonden.

Forslag til afdelingsmøde i afdeling:

Voldgaarden afd 7

Dato for afdelingsmødet:

17 august 2023

Forslag om (forslagsoverskrift):

Klip af udvendig hæk af ekstern leverandør som betales af afdelingen

Forslagsstiller (navn og adresse):

Afdelingsbestyrelsen

Forslagets tekst (vær opmærksom på, at der skal kunne stemmes ja eller nej til forslaget):

Benytte ekstern firma til hækklipning af alle haver i PAB afd. 7, Voldgaarden
 Hækkclipningen omfatter alene ydersiden samt toppen af hækkene. (- forhaver)
 Det afklippet opryddes og bortkøres.

Eventuel begrundelse for forslaget:

Der er beboere som af forskellige årsager ikke får klippet hæk til tiden jvfr gældende husorden.

Hvis vi i fællesskab beslutter at få ekstern firma til at klippe hækkene udvendig (- forhaver) så sikrer vi at alle får klippet hækken, hvilket også vil få området til at se pænt og skarp ud.

Medfører forslaget økonomiske udgifter?

Hvis JA hvilke?

JA



NEJ



Årlig udgift til hækkeklip ca. 82.000 incl moms (Evt. huslejestigning i % ca. 0,8)

Dato:

27.07.2023

Hvordan udfyldes skemaet?

- I **forslag** om skrives: En kort overskrift om, hvad forslaget omhandler.
- I **forslagsstiller** skrives: Dit navn og din adresse, hvis det er afdelingsbestyrelsen skrives dette i stedet.
- I **forslagets tekst** skrives: Et kort tekst, der kan stemmes ja eller nej om. Hvis det er relevant vedlægges tegninger eller lignende, ligesom der her skrives om, hvem der er med til at planlægge arbejdet (arbejdsgruppe eller lign.) Tidsplanen indskrives også her.
- I **eventuel begrundelse for forslaget** skrives: Hvorfor man ønsker at forslaget gennemføres, fordele/ulemper.
- I **økonomiske udgifter** skrives: Hvad forslaget kommer til at koste og om der er en løbende udgift.

Det er en rigtig god idé, at man som forslagsstiller er til stede på afdelingsmødet.

Forslaget offentliggøres og omdeles til samtlige husstande i din afdeling forud for afdelingsmødet.

Forslag til afdelingsmøde i afdeling:

PAB afd. 7 Voldgaarden

Dato for afdelingsmødet: 17.08.2023

Forslag om (forslagsoverskrift):

Godkendelse af ny Husorden

Forslagsstiller (navn og adresse):

Afdelingsbestyrelsen

Forslagets tekst (vær opmærksom på, at der skal kunne stemmes ja eller nej til forslaget):

Godkendelse af ny husorden, gældende for PAB afd. 7 Voldgaarden

Eventuel begrundelse for forslaget:

Administrationen i FA09 har udsendt en standard husorden som gælder for alle PAB afdelinger.

Denne husorden vi skal stemme om til afdelingsmøder 2023 er tilpasset, så den svarer til indholdet i vores "gamle" husorden.

Medfører forslaget økonomiske udgifter?

Hvis JA hvilke?

JA

NEJ

Dato:

01.08.2023

Hvordan udfyldes skemaet?

- I **forslag** om skrives: En kort overskrift om, hvad forslaget omhandler.
- I **forslagsstiller** skrives: Dit navn og din adresse, hvis det er afdelingsbestyrelsen skrives dette i stedet.
- I **forslagets tekst** skrives: Et kort tekst, der kan stemmes ja eller nej om. Hvis det er relevant vedlægges tegninger eller lignende, ligesom der her skrives om, hvem der er med til at planlægge arbejdet (arbejdsgruppe eller lign.) Tidsplanen indskrives også her.
- I **eventuel begrundelse for forslaget** skrives: Hvorfor man ønsker at forslaget gennemføres, fordele/ulemper.
- I **økonomiske udgifter** skrives: Hvad forslaget kommer til at koste og om der er en løbende udgift.

Det er en rigtig god idé, at man som forslagsstiller er til stede på afdelingsmødet.

Forslaget offentliggøres og omdeles til samtlige husstande i din afdeling forud for afdelingsmødet.

HUSORDEN

PAB afdeling 7 – Voldgården



Indhold

INDLEDNING

OVERHOLDELSE AF HUSORDEN

KLAGE

ÆNDRINGER I HUSORDEN

GENERELT

VEDLIGEHOVELSE AF BOLIGEN

1. AFFALD

2. CYKLER OG KNALLERTER M.M.

3. FORSIKRING

4. FÆLLESAREALER

4.1 INDENDØRS

4.2 UDENDØRS.

4.3 FÆLLESOMRÅDE

5. HAVER

5.1 HÆKKE OG HEGN

5.2 SNERYDNING

5.3 SÆRLIGE FORPLIGTIGELSER

6. ALTANER

7. HUSDYR

8. INDEKLIMA

9. LEG OG BOLDSPIL

10. MASKINER

11. MUSIK OG STØJ

12. INTERNET/FIBERNET, TV OG PARABOLER M.M.

12.1 BOLIGNET (fibernet)

12.2 FJERNBETJENING VELUX VINDUE

13. PARKERING OG MOTORKØRSEL

14. SKADEDYR

14.1. FODRING.

15. SKILTNING

16. VASKE- OG OPVASKEMASKINE

17. SKURE, UDESTUER, TERRASSEOVERDÆKNINGER OG TILBYGNINGER

17.1. UDESTUER OG TERRASSEOVERDÆKNING

17.2. TILBYGNINGER

18. GARAGER OG CARPORTE

19. FREMLEJE, OVERDRAGELSE OG BYTTE AF LEJEMÅL

INDLEDNING

I en almen boligafdeling bor vi rigtig mange mennesker sammen på et forholdsvis lille areal. Det er nærmest som at bo i et miniaturesamfund, hvor alle er forskellige og har forskellige forventninger og krav til at bo.

Vi skal kunne fungere sammen, og det er derfor nødvendigt med et fælles fodslag, som kan være med til at skabe et godt klima, tryghed og tilfredshed blandt afdelingens beboere.

Det er i alles interesse, at vores afdeling og friarealer holdes i en pæn stand – dels fordi vi gerne vil have noget pænt at se på, og dels for at holde omkostninger til vedligeholdelse nede.

Det er også vigtigt, at vi har det godt, der hvor vi bor, og dermed at alle bestræber sig på at tage hensyn til hinanden og forsøger at undgå konflikter.

Det er derfor, vi har **vores** husorden.

OVERHOLDELSE AF HUSORDEN

Når mange mennesker bor tæt sammen, er det svært helt at undgå konflikter. Hvis du som beboer føler dig generet af en medbeboer, kan det være en god idé at henvende sig personligt til den, der har forårsaget genen i en god og saglig tone. Dette vil oftest løse problemet og sikre et stadigt godt klima mellem beboerne.

Overvej dette inden du klager, da en formel klage kan være lang og ubehagelig, og ofte kan sagerne løses både hurtigere og bedre gennem en fælles dialog.

KLAGE

Hvis generne ikke ophører, kan du vælge at klage over overtrædelser af husordenen.

Klager skal altid fremsættes skriftligt til administrationen, der kan påtale forholdet over for den beboer, der ikke overholder husordenen. Vejledning og klageskema kan findes på din BeboerWeb.

I særlige tilfælde kan administrationen vælge at indbringe en klagesag for beboerklagenævnet.

ÆNDRINGER I HUSORDEN

Forud for det årlige afdelingsmøde kan den enkelte beboer fremsætte forslag til ændringer til husordenen. Sådanne forslag kan vedtages ved almindeligt stemmeflertal af de fremmødte beboere, og vil herefter være gældende for alle beboere i afdelingen.

Beboerne kan ikke i en husorden fastsætte regler, der strider mod lovgivningen om lejerens rettigheder.

GENERELT

Tag hensyn til andre beboere og udvis god ro og orden, så ingen har grund til at føle sig generet.

Pas på ejendommen, dens installationer og arealer, så den ikke bliver skadet eller skæmmet. Det er rart at bo et velholdt sted.

Undgå at genere eller bringe andre beboere eller ejendommen i fare med ting, som fx lugtgener, støj, og anden uhensigtsmæssig adfærd.

Det er ikke tilladt at foretage ændringer af din bolig under nogen form, fx køkken, badeværelse, installationer m.m. uden skriftlig tilladelse fra boligorganisationen.

VEDLIGEHODELSE AF BOLIGEN

Det er din pligt som beboer at sørge for at din bolig er ren og vedligeholdt, så der ikke opstår skader på ejendommen. Du kan læse mere om dine rettigheder og pligter i afdelingens vedligeholdelsesreglement. Hvis du er i tvivl, kan du få råd og vejledning på ejendomskontoret.

1. AFFALD

Luk dine affaldsposer forsvarligt, inden du smider dem i dagrenovationscontainerne.

Du skal sortere dit affald i de rette containere.

Farligt eller forurenede affald som fx rester af maling, opløsningsmidler, batterier og medicin skal i den røde boks, som afhentes sammen med dagrenovationen, eller afleveres på Brøndby Genbrugsstationen.

Storskrald afhentes en gang hver måned.

Haveaffald afhentes hver anden uge fra marts til og med november. Haveaffaldet stilles synligt ved vejen enten i den grønne havecontainer eller i papirsække, tidligst 1 døgn før.

Grene og større affald bundtes med natursnor.

Det er ikke tilladt at afbrænde haveaffald.

Du skal altid sortere dit affald efter kommunens forskrifter, er du i tvivl så ret henvendelse til kommunens afdeling for affaldshåndtering eller ejendomskontoret.

Du kan med fordel hente "Affaldsportal" som app, hvor du kan se afhentningsdage m.m.

2. CYKLER OG KNALLERTER M.M.

Cykler, barnevogne, legeredskaber må ikke henstilles på boligvejene eller på parkeringspladserne, men henvises til anbringelse indenfor de enkelte beboeres eget område.

Leg og færdsel gennem de beplantede fællesarealer er ikke tilladt.

Cykling, rulleskøjter, knallertkørsel og anden motoriseret trafik på afdelingens område, skal foregå under hensyntagen til legende børn og gående.

3. FORSIKRING

Du skal selv sørge for at forsikre dit indbo. Uanset hvad der forårsager skaden på dit indbo, dækker ejendommens forsikring ikke, da den kun dækker bygningen.

Det er derfor meget vigtigt at have en indboforsikring.
Skader på glas og kumme dækkes af afdelingen.

4. FÆLLESAREALER

Enhver form for henstilling af effekter eller forurening som fx henkastning af affald m.v. på afdelingens arealer er ikke tilladt.

Det er en stor udgift for afdelingen at have ansatte til at rydde op og gøre rent. I særlig grove tilfælde vil du få en regning for oprydning efter dig.

4.1 INDENDØRS

Det er ikke tilladt at opbevare eller bruge effekter, som medfører lugt, støj, brandfare m.v., der er til gene eller fare for bygninger, inventar og andre beboere.

Loftrummet indgår ikke i lejemålet og må under ingen omstændigheder benyttes til nogen form for opbevaring. Loftrummet kan til enhver tid besigtiges af ejendomskontoret.

4.2 UDENDØRS

Det er i alles interesse, at de udendørs arealer fremstår pæne og rene. Derfor må der ikke hensættes ting og smides affald, cigaretskodder mv. på arealerne.

Du må ikke foretage ændringer, fx male på eller bore i de udvendige bygningsdele uden særskilt tilladelse.

Det er ikke tilladt at tænde bål eller lignende på afdelingens område.

Affyring af fyrværkeri m.v. er ikke tilladt fra bygningen (tag og vindue)

Det accepteres dog, at der affyres fyrværkeri, når det sker under hensyntagen til de øvrige beboere, bygningen og bestemmelserne i politivedtægten. Det forudsættes, at beboerne selv fjerner fyrværkeriaffaldet senest dagen efter.

4.3 FÆLLESOMRÅDE

Ved brug af fællesområdet skal der udvises særligt hensyn til andre beboere og alle skal rydde op efter sig selv. Støjende selskabelighed skal ske med fornødent hensyn til de øvrige beboere. Høj musik er derfor ikke tilladt.

I tidsrummet mellem kl. 22.00 og 08.00 skal der være ro på fællesområdet.

5. HAVER

Du skal vedligeholde og renholde det til lejemålets tilhørende havneareal. Du skal beskære træer og buske, så de holder sig inden for den have, som stilles til rådighed for lejemålet. De må ikke hænge ud over vejene i bebyggelsen eller over nabohaven.

Træer, buske og andre vækster må kun være plantet i et omfang, hvor det efter boligselskabets skøn ikke hindrer hækkenes vækst.

Store træer vil, når de er til gene for hække, bygninger og naboer, blive forlangt fjernet. Træer på over 3,5 meter kan hvis det ønskes, af den pågældende lejer, blive fældet på afdelingens regning.

Have arealerne skal fremstå pæne og må ikke tjene som oplagsplads.

5.1 HÆKKE OG HEGN

Samtlige hække omkring haverne skal klippes/vedligeholdes på top og indvendig side af beboerne, mindst en gang årligt senest den 1. juli. Den maksimale højde og bredde på hækken, skal overholde til hver tid gældende lokalplan for området og anbefalinger i hegnsloven.

Klipning af top ud til veje og stier samt udvendig side af hække (- forhaver) varetages af ekstern leverandør og betales af afdelingen.

Du skal holde hækken fri for ukrudt, græs og andre vækster end dem hækken består af, for at sikre deres vækst.

Hvis hækken skal genetableres, skal samme type hæk plantes, således haverne fremstår ens. Du kan ansøge om udskiftning af hæk på hækkeskema, der kan hentes på <https://pab1-7.dk/hækkeskema>

Hvis der i forhaven plantes hæk, opsættes trådhegn, stakit eller lignende mod vejen eller naboskel, skal der ansøges herom på ejendomskontoret.

5.2 SNERYDNING

Du skal holde adgang til hoveddør, skraldecontainere og postkasse is- og snefrit.

5.3 SÆRLIGE FORPLIGTIGELSER

Der må ikke opsættes skruer eller søm i eller lade planter eller træer gro opad stenipladerne på endegavlene.

Beboere hvis baghave fører ud til de grusbelagte adgangsstier er forpligtet til at renholde disse stier, hvor der er offentlig adgang.

Beboere som bor ud til offentlig vej, er forpligtiget til at fjerne ukrudt fra hæk til brosten/fortov.

Beboere er forpligtet til at renholde vej, gangsti eller p-plads for blade og frugter fra træer eller lignende der er i beboers have.

Såfremt forhaven eller havegange belægges med perlesten eller lignende, er lejeren forpligtet til at holde stenene væk fra vejen.

Den udvendige vandhane skal lukkes og udluftes i vintermånederne inden frosten sætter ind. Ifald dette ikke er gjort og der sker skade/brud på vandhanen, skal beboeren selv betale for reparationen.

Stopphanen for vand med tilhørende mærkeplade samt kloakdæksel må ikke tildækkes.

6. ALTANER

Der er ikke altaner i afdelingen.

7. HUSDYR

Det er tilladt at holde en hund eller en kat i afdelingen. Der skal ansøges om tilladelse til hunde- eller kattehold. Du finder blanketten på afdelingens hjemmeside. Hunde skal føres i snor på afdelingens område. Det er ikke tilladt at holde muskel/kamphunde og blandinger, hvor disse hunde indgå, jvfr. gældende lovgivning.

Dette forbud gælder også for besøg af disse hundetyper.

8. INDEKLIMA

Din bolig er tæt og velisoleret, men ventilerer ikke sig selv. For at undgå eventuel fugt og skimmelsvamp i din bolig bedes du lufte effektivt ud flere gange dagligt i 5-10 minutter ad gangen.

Det er vigtigt, at alle rum holdes nogenlunde ens opvarmet ved ca. 20 grader. Luk ikke helt for varmen i rum, der ikke benyttes, og anbring ikke skabe og større møbler helt op ad en ydervæg, da luften skal kunne cirkulere frit bagom for at undgå fugtskader og skimmel på væggen. Du kan evt. læse mere på www.skimmel.dk.

I vinterhalvåret bør vinduer og døre af energisparehensyn ikke stå åbne i længere tid ad gangen.

9. LEG OG BOLDSPIL

Leg og boldspil skal altid foregå på de arealer, der er indrettet til det, og under hensyntagen til andre. I tidsrummet mellem kl. 22.00 og 08.00 skal der være ro.

10. MASKINER

Benyttelse af maskiner skal altid ske under størst mulig hensyntagen til de øvrige beboere. Maskiner, der kan medføre støjgener for andre, må kun benyttes i dagtimerne.

Brug af boremaskiner og lignende støjende værktøj, samt aktiviteter der kan medføre støjgener for andre i afdelingen, må kun foretages:

Mandag – fredag kl. 09:00 – kl. 21:00

Lørdag kl. 09:00 – kl. 16:00

Søn- og helligdage Ingen brug af støjende maskiner og aktiviteter jf. ovenstående.

Undtaget ved særlige tilfælde, hvor de andre beboere har accepteret brugen af ovennævnte værktøj.

11. MUSIK OG STØJ

Af hensyn til de øvrige beboere, skal du undgå støjende adfærd.

Støjende menneskelig adfærd, benyttelse af musikinstrumenter, radio og tv m.v., skal ske under hensyntagen til de øvrige beboere for lukkede vinduer og døre I tidsrummet mellem kl. 24:00 og 08:00 skal der vises særligt hensyn til andre beboere (jvfr politivedtægten)

Ved afholdelse af sociale arrangementer henstiller vi til, at dine naboer orienteres, så dine naboer kan tage forbehold for dette.

12. INTERNET/FIBERNET, TV OG PARABOLER M.M.

Der er mulighed for levering af internet/fibernet (herunder div. tv-pakker).

Det er ikke tilladt at opsætte antenner, paraboler og lignende på bygningens udvendige facader og tage.

Du må dog opsætte parabolantener, hvis diameteren for parabolen ikke overstiger 0,9 meter og overkanten af denne ikke rager mere end 1,20 meter over terræn. Denne må dog ikke fastgøres på murværk eller andre bygningsdele.

12.1 BOLIGNET (fibernet)

Du ansvarlig for den udleverede konverterboks og kan opkræves betaling for en ny ved mislighold eller bortkomst.

Du kan ved misligholdelse af din fiberforbindelse, der kræver besøg af teknikker, blive opkrævet omkostningen.

Du kan desuden blive opkrævet omkostningen ved et besøg af teknikker, hvis fejlen konstateres i dit eget udstyr.

12.2 FJERNBETJENING VELUX VINDUE

Du ansvarlig for den udleverede fjernbetjening og kan opkræves betaling for en ny ved mislighold eller bortkomst.

13. PARKERING OG MOTORKØRSEL

Parkering af motorkøretøjer henvises til de indrettede pladser.

Parkering må ikke ske på vendepladser, der findes for enden af stikvejene.

Der kan anlægges parkeringsplads for personbiler og campingvogne i forhaven, hvis der udlægges 2 rækker fliser, hvoraf den første flise anbringes helt op mod kantstenen eller fortovs-kanten.

Campingvogne og mobilhomes skal være indregistreret og må kun være parkeret fra 1. april til 1. oktober.

Af hensyn til beboernes sikkerhed skal al kørsel ske under hensyntagen til anden trafik.

14. SKADEDYR

Hvis du ser eller hører skadedyr i boligen eller på afdelingens område, fx mus, rotter, kakerlakker, hvepse, murbier og lignende, skal du straks melde det til ejendomskontoret.

Hvis der observeres rotter i afdelingen, skal man selv straks kontakte kommunen samt ejendomskontoret ved først mulig træffetid efter kommunen er tilkaldt.

For at mindske risikoen for skadedyr må du ikke henkaste affald, herunder køkkenaffald, uden for de dertil indrettede containere.

14.1. FODRING

Af samme årsag er det ikke tilladt at fodre vilde dyr på ejendommen eller afdelingens områder.

15. SKILTNING

Du må kun benytte skilte og reklamer, hvis du har indhentet forudgående skriftlig tilladelse fra ejendomskontoret.

16. VASKE- OG OPVASKEMASKINE

Du må gerne installere vaske- og opvaskemaskine, hvis arbejdet bliver udført fagligt forsvarligt af en autoriseret håndværker.

Installation af vaske- og opvaskemaskiner hører under installationsretten. Inden du påbegynder installationen, skal du anmelde det til ejendomskontoret, der skal syne og godkende installationen. Vejledning og ansøgningsblanket kan fås på ejendomskontoret.

I tilfælde af fejlinstallation eller misbrug vil du blive gjort erstatningsansvarlig og skal betale for udbedring af eventuelle skader.

17. SKURE, UDESTUER, TERRASSEOVERDÆKNINGER OG TILBYGNINGER

Opbevaring af farlige og giftige væsker i lejemål og skure, skal overholde gældende lovgivning.

Det er ikke tilladt at bruge skuret som opholdsrum.

Levende væsner (dyr) må ikke opholde sig/forefindes i skuret.

17.1. UDESTUER OG TERRASSEOVERDÆKNING

Du kan ifølge lokalplanen (124A) opføre udestue eller terrasseoverdækning eller en kombination af de to ting i hele husets længde. Udestuen må dog kun opføres ud for stuen. Du kan finde tegninger på <https://pab1-7.dk/udestue>

Du skal selv male, vedligeholde, forny eller fjerne tilbygningerne.

17.2. TILBYGNINGER

Brøndby kommune har under henvisning til lokalplan 124A, meddelt at der på hver parcel (området der stilles til rådighed for hvert lejemål) uden byggetilladelse, kun må opføres 2 skure eller drivhuse på under 10 m².

Du skal selv male, vedligeholde, forny eller fjerne tilbygningerne.

18. GARAGER OG CARPORTE

Brøndby kommune har under henvisning til lokalplan 124A, meddelt at der på hver parcel (området der stilles til rådighed for hvert lejemål) må opsættes carport.

Du skal selv male, vedligeholde, forny eller fjerne carporten.

19. FREMLEJE, OVERDRAGELSE OG BYTTE AF LEJEMÅL

Det er ikke tilladt at fremleje, overdrage eller bytte sit lejemål uden tilladelse fra Boligadministrationen.

Ansøgningskemaer til ovenstående kan findes på Administrationens hjemmeside www.fa09.dk

Overtrædelse af ovenstående kan få konsekvenser for dit lejeforhold.



Forslag

Forslag om at indføre kollektiv råderet til modernisering af køkkener i PAB afd. 7 – Voldgården

Mange af køkkenerne i afdelingen er af ældre dato og trænger for en dels vedkommende til at blive moderniseret, så disse lever op til dagens standard. Derfor stilles der forslag om, at der indføres kollektiv råderet til udskiftning af køkkener i afdelingen. Driften vurderer ved fraflytning om der skal udskiftes køkken på den kollektive råderet.

Har man allerede benyttet sig af den sidste pulje til opførelse af nyt køkken, kan man ikke benytte ordningen, før eksisterende lån er færdigbetalt.

Konkret bedes afdelingsmødet derfor beslutte følgende

A: At beboerne i Voldgården får mulighed for at modernisere deres køkkener via den kollektiv råderet. Puljen vil være gældende ca. 2 år fra den endelige kommunale godkendelse, lukkes 31/12-2026.

B: At den samlede beløbsramme til brug for modernisering maksimalt må udgøre ca. 14% af den nuværende leje inkl. alle omkostninger. Det kunne fx være udgifter til nedrivning og opsætning, udskiftning eller tilpasning af vvs- og elinstallationer, optagelse af lån og administration.

C: At der kan optages et 12-årigt lån til brug for modernisering af køkkener på 4.000.000 kr., hvilket giver mulighed for at udskifte minimum 33 køkkener. Afdelingens vedligeholdelsesandel udgør 25.000 kr. pr. køkken som afsættes i PPV-planen med 400.000 kr. årligt i 2 år.

D: At afdelingsbestyrelsen sammen med administration fastlægger de endelige rammer for valg af håndværkere og leverandører til brug af den kollektiv råderet i afdelingen.

Beslutningen er betinget af, at det kan være nødvendigt at gennemføre tekniske og økonomiske undersøgelser i afdelingen.

Beslutningen er endvidere betinget af, afdelingsmødets godkendelse samt Brøndby kommunes godkendelse.

Regneeksempler for kollektiv råderet til modernisering i 12 år.

Modernisering af køkken for 80.635 kr. vil give en huslejestigning på ca. 584 kr. pr. måned i 12 år.

Modernisering af køkken for 100.635 kr. vil give en huslejestigning på ca. 773 kr. pr. måned i 12 år.

Modernisering af køkken for 118.635 kr. vil give en huslejestigning på ca. 943 kr. pr. måned i 12 år.

Brug af den almindelige råderet

Vi skal gøre opmærksom på at det altid er muligt at bruge den individuelle råderet, hvor man selv finansierer moderniseringen. Dette kan for nogen være en billigere måde at få udført moderniseringen på. Arbejderne afskrives over 10 år. Hør mere om det praktiske på ejendomskontoret.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen



Forslag

Forslag om at indføre kollektiv råderet til modernisering af badeværelser i PAB afd. 7 – Voldgården

Mange af badeværelserne i afdelingen er fra bebyggelsens opførelse og trænger for en dels vedkommende til at blive moderniseret, så disse lever op til dagens standard. Derfor stilles der forslag om, at der indføres kollektiv råderet til udskiftning af badeværelser i afdelingen. Driften vurderer ved fraflytning om der skal udskiftes badeværelse på den kollektive råderet.

Har man allerede benyttet sig af den sidste pulje til opførelse af nyt badeværelse, kan man ikke benytte ordningen, før eksisterende lån er færdigbetalt.

Konkret bedes afdelingsmødet derfor beslutte følgende

A: At beboerne i Voldgården får mulighed for at modernisere deres badeværelser via den kollektiv råderet. Puljen vil være gældende ca. 6 år fra den endelige kommunale godkendelse, lukkes 31/12-2030.

B: At den samlede beløbsramme til brug for modernisering maksimalt må udgøre ca. 15% af den nuværende leje inkl. alle omkostninger. Det kunne fx være udgifter til nedrivning og opsætning, udskiftning eller tilpasning af vvs- og elinstallationer, optagelse af lån og administration.

C: At der kan optages et 20-årigt lån til brug for modernisering af badeværelser på 7.000.000 kr., hvilket giver mulighed for at udskifte minimum 40 badeværelser. Afdelingens vedligeholdelsesandel udgør 30.000 kr. pr. badeværelse som afsættes i PPV-planen med 210.000 kr. årligt i 6 år.

D: At afdelingsbestyrelsen sammen med administration fastlægger de endelige rammer for valg af håndværkere og leverandører til brug af den kollektiv råderet i afdelingen.

Beslutningen er betinget af, at det kan være nødvendigt at gennemføre tekniske og økonomiske undersøgelser i afdelingen.

Beslutningen er endvidere betinget af, afdelingsmødets godkendelse samt Brøndby kommunes godkendelse.

Regneeksempler for kollektiv råderet til modernisering i 20 år.

Modernisering af badeværelse for 117.249 kr. vil give en huslejestigning på ca. 643 kr. pr. måned i 20 år.

Modernisering af badeværelse for 142.249 kr. vil give en huslejestigning på ca. 812 kr. pr. måned i 20 år.

Modernisering af badeværelse for 167.249 kr. vil give en huslejestigning på ca. 981 kr. pr. måned i 20 år.

Brug af den almindelige råderet

Vi skal gøre opmærksom på at det altid er muligt at bruge den individuelle råderet, hvor man selv finansierer moderniseringen. Dette kan for nogen være en billigere måde at få udført moderniseringen på. Arbejderne afskrives over 20 år. Hør mere om det praktiske på ejendomskontoret.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

Forslag til afdelingsmøde i afdeling:

PAB afd 7 Voldgaarden

Dato for afdelingsmødet: 17.08.2023

Forslag om (forslagsoverskrift):

Ny kanal TV3 PULS

Forslagsstiller (navn og adresse):

Tina Larsen

Forslagets tekst (vær opmærksom på, at der skal kunne stemmes ja eller nej til forslaget):

Ny kanal TV3 PULS til vores eksisterende kanaludbud i programpakke 3

Eventuel begrundelse for forslaget:

Jeg er ikke til fodbold og andre action film, som jeg synes, de fleste af vores TV kanaler tilbyder. Jeg er mere til en rendyrket feelgood-kanal som er til både hende og ham TV3 PULS er en livsstilskanal, hvor man kan opleve tendenserne inden for mad, mode, indretning og design. Dette formidles gennem fascinerende og inspirerende programmer i et univers, der aldrig har travlt til nærvær og indlevelse. TV3 PULS inviterer desuden på store filmoplevelser i den prisbelønnede klasse

Jeg er desværre forhindret i at møde til afdelingsmødet, men jeg håber der er andre beboere som mig, som hellere vil se livsstilsprogrammer end fodbold og action film og som vil stemme ja til forslaget.

Medfører forslaget økonomiske udgifter?

Hvis JA hvilke?

JA



NEJ



Større udgift til modtagelse af TV kanaler (ved ikke hvad kanalen koster pr. måned)

Dato:

01.08.2023

Hvordan udfyldes skemaet?

- I **forslag** om skrives: En kort overskrift om, hvad forslaget omhandler.
- I **forslagsstiller** skrives: Dit navn og din adresse, hvis det er afdelingsbestyrelsen skrives dette i stedet.
- I **forslagets tekst** skrives: Et kort tekst, der kan stemmes ja eller nej om. Hvis det er relevant vedlægges tegninger eller lignende, ligesom der her skrives om, hvem der er med til at planlægge arbejdet (arbejdsgruppe eller lign.) Tidsplanen indskrives også her.
- I **eventuel begrundelse for forslaget** skrives: Hvorfor man ønsker at forslaget gennemføres, fordele/ulemper.
- I **økonomiske udgifter** skrives: Hvad forslaget kommer til at koste og om der er en løbende udgift.

Det er en rigtig god idé, at man som forslagsstiller er til stede på afdelingsmødet.

Forslaget offentliggøres og omdeles til samtlige husstande i din afdeling forud for afdelingsmødet.