



Postfunktionærernes
Andels-Boligforening
Afdeling 7, Voldgården

Dato:	10. august 2022.
Til:	Information.
Fra:	Postfunktionærernes Andels-Boligforening Afdeling 7 Torpedammen 66A 2605 Brøndby. Telefon: E-mail: pabafd7@voldgaarden.dk
Vedr.:	Udsendelse af materiale til afd. mødet d. 18-8-22

Indkaldelse til ordinært afdelingsmøde er omdelt i afdelingen brevkasser d. 17. juli 2022.

Til beboernes information er punkt 1, 2, 3 og 5 udsendt senest onsdag 10. august 2022.

1. Endelig indkaldelse til afdelingsmøde
2. Afdelingsbestyrelsens beretning for perioden fra 10. august 2021. til 5. august 2022
3. Afdelingens budget for 2023
4. Afdeling 7's langtidsbudget og detaljeret regnskab kan udleveres på afdelingsmødet.
5. Indkomne forslag.

Forslag om ændring og tilføjelse til eksisterende husorden.
Husorden med rettelser.
Forslag til udskiftning af bolignet (internet og telefoni)

På afdelingsbestyrelsens vegne

Tor Darre

VOLDGÅRDEN

POSTFUNKTIONÆRERNES ANDELS-BOLIGFORENING



MATERIALE TIL AFDELINGSMØDE

Kære beboer

10. august 2022

Her får du det endelige materiale til afdelingsmødet som afholdes **den 1**

8. august 2022 kl. 18.30.

Mød op og vær med til at bestemme udviklingen i din boligafdeling og deltag i den fælles debat.

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

Materialet til afdelingsmødet finder du også på afdelingens hjemmeside:

<http://www.pab.dk/afdelinger/voldgarden/>

Torsdag den 18. august 2022 kl. 18.30

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

Dagsorden for afdelingsmødet

1. Valg af dirigent
2. Valg af referent og stemmetællere
3. Afdelingsbestyrelsens beretning
4. Fremlæggelse af driftsbudget for det kommende år til godkendelse samt antennebudget til efterretning og sidste års regnskab til efterretning
5. Behandling af indkomne forslag.
Der er ikke indkommet forslag fra beboerne i afdeling 7.
Afdelingsbestyrelsen har udarbejdet 2 forslag:
 1. Forslag til ændring og tilføjelser til eksisterende husorden.
 2. Forslag til udskiftning bolignet (internet og telefoni)
6. På valg til afdelingens bestyrelse er:
Formand til afdelingsbestyrelsen for 2 år: Tor Darre genopstiller.
1 Medlem til afdelingsbestyrelsen for 2 år: Grethe Andersen genopstiller ikke, så der skal vælges 1 nyt medlem til afdelingsbestyrelsen for 2 år
2 Suppleanter for 1 år: Peter Larsen genopstiller og der skal vælges yderligere en suppleant for 1 år.
7. Eventuelt.

Du kan deltage på afdelingsmødet, hvis du er fyldt 18 år og har fast bopæl i afdelingen. Hvert lejemål har 2 stemmer.



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

AFDELINGSBESTYRELSENS BERETNING
FOR PERIODEN D. 10-8 2021 TIL d. 5.8 2022.

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.

Repræsentantskabsmødet i PAB blev i 2022 afholdt d. 19. maj 2022 og ekstraordinært d. 21. juni 2022. For PAB 7 deltog Grethe Andersen og Tor Darre

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

Formand	Nikolaj Jørgensen afd. 14
Næstformand	Kai Dinesen afd.7
Bestyrelsesmedlem	Børge Stendersø afd. 6
Bestyrelsesmedlem	Jens Gregersen afd. 9
Bestyrelsesmedlem	Per Steinmeier afd. 5
Bestyrelsesmedlem	Kent Just Christensen afd. 4
Bestyrelsesmedlem	Jan Brock Jørgensen

1. Bestyrelsessuppleant Tor Darre afd. 7
2. Bestyrelsessuppleant Dorthe Lodberg afd. 1

2.2 AFDELING 7 GENERELT.

2.2.1 Der blev i oktober på beboernes opfordring afholdt ekstraordinært afdelingsmøde med valg af afdelingsformand og et afdelingsbestyrelsesmedlem.

Nye beboere

Afdelingsbestyrelsen byder alle nye beboere velkommen til afdeling 7.

2.2.2 Administration.
Fællesadministration af 2009, forkortet til FA09, omfatter nu PAB, BAB, Hvidovrebo, Boligselskabet Hjem, Øresundskollegiet og Gladsaxe Almennyttige Andelsboligforening.??
Afdeling 7 køber administration udlejningsarbejde, driftsarbejde og budget- og regnskabsarbejde i FA09 med administrationsbidraget.

2.2.3 Husorden.
Udover afdelingen 7's egen husorden er for vores område, lokalplan 124A vedtaget af Brøndby kommunalbestyrelse, gældende.
Afdelingsbestyrelsen vil på afdelingsmødet d. 18-8-22 fremsætte forslag til en revideret husorden.

2.2.4 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.

2.2.5 Service for beboerne.

PAB 7 har siden det sidste afdelingsmøde fået en ny driftschef.

Oline Gaardal har fået nyt job. og som ny driftschef er kommet

Karsten Nørgaard

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 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 og ejendomsmester Allan Bundgaard.

2.2.6 Råderet.

Råderetten er fortsat stillet i bero, i henhold til beslutning på det ekstraordinære afdelingsmøde i november 2017, til forholdene om renoveringerne er afklaret,

2.3 HUSENE.

2.3.1 Vedligehold.

Afdelingsbestyrelsen har iværksat pudsning udvendig af ovenlysvinduerne.

Der er også blevet rensede tagrender.

Disse 2 opgaver vil fremover blive udført 1 gang om året.

2.3.1.1 Servicesaftale.

Der blev i 2020 vedtaget en servicesaftale som er udsendt til beboerne.

Serviceaftalen bliver optaget til revision hvert år i forbindelse med udarbejdelse af en drifts- og vedligeholdsplan.

2.3.1.2 Istandsættelse ved fraflytninger.

Istandsættelsen er beskrevet i vedligeholdsreglementet.

I det omfang hvor afdelingsbestyrelsen og driftschef bliver opmærksom på revner i vægge og andre bygningsmæssige forhold, som ikke kan henføres til mislighold, bliver der gennemført en reparation på afdelingens regning.

2.3.1.3

Fugt.
Henvisning til pkt. 2.4.6.

2.3.1.4

Maling.
Malerarbejdet på nordsiden (indgangssiden) er under udførelse her i 2022.

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 og vinduer.
Udskiftning af døre og vinduer foregår løbende efter drøftelse mellem snedkerfirmaet PREBYG, driftschefen og afdelingsbestyrelsen.
Der kan stadig monteres 3-punktlåse på hoveddørene hvis beboerne ønsker det.

2.4.5

Fuger i murværket.
Der udføres stadig reparationer af murværket i takt med konstatering af revner.

2.4.6

Renovering som følge af fugt.
Beslutningen på det ekstraordinære afdelingsmøde i november 2017 om at iværksætte en omfattende renovering af lejemål ved fraflytning og bytning er stillet i bero.
Sideløbende med disse renoveringer har Fa09 for PAB 7 indgivet en ansøgning til Landsbyggefonden om støtte til en helhedsplan.
BYG er en afdeling i FA09 der arbejder med de projekter, som FA09 udfører for de boligorganisationer, der er tilknyttet FA09 og således også PAB.
Afdeling BYG i FA09 har i samarbejde med det rådgivende firma NIRAS arbejdet på en plan, men på grund af ændringer i medarbejderstaben i BYG er arbejdet sat i stå.
Afd. 7 er blevet lovet at arbejdet bliver genoptaget i dette efterår.
Som nævnt i tidligere udsendte skrivelse af 15.07.2021 ang. status på afdelingens renoveringsprojekt, kan det forventes, at der kan gå yderligere 4-5 år inden sagen er behandlet i Landsbyggefonden. Afdelingsbestyrelsen vil naturligvis informere mere, når der er nyt i sagen.

2.5 TILBYGNINGER.

Oplysningerne under pkt. 2.4.6.

På basis af oplysningerne under pkt. 2.4.6 vil afdelingsbestyrelsen anbefale beboerne at udskyde evt. tilbygninger og andre ændringer af boligerne til forholdene om renoveringer er afklaret.

2.5.1 Udestuer – brandmure.

I henhold til lokalplan 124A er det tilladt at bygge en udestue foran stuen og en terrasseoverdækning foran kamrene.

Tegninger findes på pab1-7.dk

2.5.2 Udhuse af træ i forbindelse med det murede udhus.

Tegninger til den af Brøndby Kommune godkendte tilbygning til det murede udhus findes på pab1-7.dk.

2.5.3 Småhuse og tilbygninger.

Se i den gældende husorden pkt. 13.

2.6 TEKNISKE ANLÆG.

2.6.1 Om TV kanaler.

På det eksisterende bolignet kan der nu kun modtages digitale TV signaler. Modernisering og udbygning af vores TV modtageanlæg er således udbygget som besluttet på afdelingsmødet i 2012.

Moderniseringen er gennemført for at kunne imødekomme ønsker om mulighed for flere HD kanaler.

Anlægget bliver løbende serviceret og opdateret for at sikre bedst muligt TV signaler hos den enkelte beboere.

Der er ingen ændringer på TV kanaler.

.

2.6.2 Telefon og internetforbindelserne.

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med DKTV fået udarbejdet et forslag til opgradering af vores anlæg for internet.

Forslaget vil blive fremlagt til beslutning på afdelingsmødet d. 18-8-22.

Hvis forslaget om opgradering af internet bliver vedtaget. Bliver telefoncentralen nedlagt og udskiftet med en mediekonverter boks i de tilsluttede lejemål.

Hvis internettet bliver fejlfremt, så er det ikke muligt at telefonere og 112 vil ikke virke. Ved normal drift vil der ikke være problemer med at ringe 112

2.6.3 Varmevekslerne.

Afdelingens vedligeholdelseskostninger til varmeuniten i udhuset er fortsat høje, men ikke så høje, at der bør foretages en samlet udskiftning.

Brøndby Fjernvarme har sænket fremløbstemperaturen og afdelingsbestyrelsen har derfor en aftale med det VVS-firma der servicerer vores anlæg, at når varmeveksleren for varmtvandsforsyningen skal udskiftes vil det blive til en større udgave.

Afdelingsbestyrelsen har fortsat en aftale om at Brøndby Fjernvarme oplyser, hvis enkelte beboere har for dårlig afkøling af fjernvarmevandet.

Når afdelingsbestyrelsen har denne oplysning, får vi VVS firmaet til at justere varmeunitten.

2.6.4 Låse i hoveddøre.

Det er fortsat afdelingen der vedligeholder låsene i hoveddørene.

2.6.5 Vandledninger og stophaner.

Beboerne bedes fortsat sørge for at stophanerne er frit lagt, så de er til at finde, * men beboerne bør ikke forsøge at betjene stophanerne i jord.

Det er en afdelingsmødebeslutning, at beboerne selv skal betale for reparation af vandhanen i baghaven, hvis vinterlukningen ikke er gennemført korrekt.

2.6.6 Kloakledninger.

Når Brøndby Kommune meddeler, at der er huller i kloakledninger efter rottebesøg, får vi vores kloakfirma ABAK til at reparere ledningerne.

2.6.7 Rotter.

Afdelingsbestyrelsen har fortsat et godt samarbejde med Brøndby Kommune i forbindelse med bekæmpelse af rotter.

Vi bør alle overholde forbuddet mod at fodre fugle, da det desværre også giver føde til rotterne.

2.7 HAVERNE.

2.7.1 Hækkene.

Afdelingsbestyrelsen har udformet et skema, som ligger på afdelingskontoret og på pab1-7.dk, hvor beboerne kan beskrive problemer med hækkene.

I oktober bliver der en ny inspektion af hækkene på baggrund af de udfyldte skemaer.

Afdelingsbestyrelsen har besluttet, at der kun bliver udskiftet hække om efteråret, da foråret kan være så tørt at hækplanterne går ud.

Der har været nogle angreb af bladlus og ejendomsbestyrelsen har fået et firma til at vurdere hvilke hække der angrebet og sprøjte de angrebne hække.

2.7.2 Træer i haverne.

Det er fortsat således, at beboerne kan få hjælp af afdelingen til at få fældet træer, der er mere end 3,5 m høje.

2.7.3 Campingvogne og mobilhomes.

Den indførte bestemmelse i husordenen, håber vi, at beboerne er tilfredse med.

2.8 ANLÆG.

2.8.1 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.

Hjertestarterne har været anvendt 3 gange.

Der har været henvist et ukendt antal gange hjertestarterne hvor de ikke har været i brug.

2.9.1 Renhold og Glatførebekæmpelse af området.

Afdelingen har fået en kontrakt med Firmaet A. F. Ejendomsservice der varetager vedligeholdet af området med fejning af veje og fortove og græsslåning, samt hækklipning af de hække afdelingen skal vedligeholde.

A. F. Ejendomsservice har også fået kontrakt på glatførebekæmpelse og snerydning i afdelingen.

2.9.2 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.

Ordningen fungerer.

Beholderne for bioaffald er lidt snavsede, men Brøndby Kommune har meddelt at vi ikke må vaske beholderne og lade vandet løbe ud i rendestenene.

Afdelingsbestyrelsen har bedt ejendomsmesteren om at indhente tilbud på vask af beholderne og opsamle vaskevandet i en tankbil.

Den første entreprenør havde ikke forventet at beholderne havde skilleplader, så de meddelte på dagen for vasken, at de ikke kunne udføre opgaven.

Vi afventer nu en ny entreprenør, som mener, at det ikke er noget problem.

Haveaffaldet kan sættes ud i tilsvarende beholder eller i papirsække.

Anvendelse af plastiksække til haveaffald er forbudt og medfører at affaldet ikke bliver afhentet.

- 2.9.3 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.
- 2.9.4 Fortove.
I afdelingens økonomi er der afsat penge til at renovere fortovene.
Der er indhentet tilbud på udskiftning af revnede fliser og reparation af den tilstødende asfalt.
Overkørslerne fra stikvejene i Torpedammen har været medtaget af den tunge kørsel med renovationsbilerne.
Det er aftalt med ejendomsmesteren, som forsøg, at udføre 1 overkørsel i Torpedammen med SF sten eller lignende.
Der afventes et kontroltilbud da prisen er temmelig høj.
Efter opfordring på det ordinære afdelingsmøde i 2021 er der blevet opsat bomme på stien mellem Krogdammen og Park Allè.
- 2.9.5 Vejbelysning.
Der er ikke ændret noget på vejbelysningen, den vedligeholdes af Andel Lumen.
- 2.9.6 Veje og parkeringspladser.
Når beboerne anvender parkeringspladserne på stikvejene i Lundedammen og Torpedammen bør man tage hensyn, både om sommeren, når vejene skal fejes og om vinteren, når der skal saltes og ryddes for sne.
Brøndby Fjernvarme har afsluttet deres gravearbejde i området i 2014.
Det er aftalt at vejbelægningen renoveres, når vi kender planerne for reovering af husene.
Brøndby Fjernvarme vil bidrage til den nye asfalt.
Parkeringspladserne i Krogdammen er blevet opmærket med hvide striber.
- 2.9.7 Legepladser.
Vores tømrerfirma PREBYG 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 årligt.
Der er bestilt udskiftning af sandunderlaget (faldsand) på de 2 legepladser, som vil blive udført i løbet af sommeren.
- 2.9.8 Område mellem bebyggelsen og voldtræerne.
Da det ikke er afdeling 7's matrikel må vi affinde os med at vedligeholdet sker i det tempo, der passer Brøndby Kommune.

- 2.9.9 Husdyr.
Det er afdelingsbestyrelsens opfattelse, at de beboere, der har hund eller kat, har fået registreret deres husdyr i henhold til husordenen.
Afdelingsbestyrelsen har den opfattelse, at ikke alle efterlever den tilladelse, de har underskrevet, hverken med hensyn til støj, snor eller dyrenes efterladenskaber.
- 2.10 KLAGER.
- 2.10.1 Klager over støj.
Der har ikke været klager over støj fra motoriserede haveredskaber i den forløbne periode.
- 2.10.2 Diverse klager.
Der har desværre været tilfælde af skriftlige klager, som er blevet behandlet af afdelingsbestyrelsen og af administrationen.
- 2.11 FESTER.
- 2.11.1 Fastelavnsfest 2022.
Fastelavnsfesten blev gennemført i et samarbejde mellem Lejerbo afd. 94 og PAB 7 hos Lejerbo.
Efter tøndeslagningen var der traktament i selskabslokalerne og overrækning af præmier og diplomer.
Det var rimeligt vejr og de fremmødte, både børn og voksne, havde en hyggelig dag.
- 2.11.2 Sommerfest.
Afdelingens sommerfest i 2021 forløb hyggeligt.
Som sædvanlig blev fortæringen m.m. betalt over afdelingens budget.
Afdelingens sommerfest 2022 bliver afholdt d. 19. august, der er blevet udsendt særskilt indbydelse.
Afdelingsbestyrelsen håber at mange af beboerne vil møde op.
- 2.11.3 Juletræstændingsarrangement 2021 blev afholdt.
Nissen kom og juletræet blev tændt.
- 2.11.4 Udsmykningen på afdelingskontorets gavl ser nu ud til at kunne modstå vind og vejr.
Børnene i afdelingen udførte kunstværket en lørdag i september 2018.

2.12 AFSLUTTENDE BEMÆRKNINGER.

2.12.1 10 års budgetter

Afdelingsbestyrelsen har i år i samarbejde med administrationen udarbejdet et 30 års budget for planlagt vedligehold og fornyelser for afdelingen (DV-plan).

Det omfatter en oversigt over størrelsen af de henlagte midler og forbruget af disse midler.

DV-planen kan ses på vores hjemmeside PAB1-7.dk under Dokumenter/Økonomi

2.12.2 Husleje.

Budgetforslaget for 2023 vil ikke medføre nogen huslejestigning.

2.12.4 Antenneudgift.

Den nye antenneudgift vil være gældende fra 1. januar 2023.

2.12.5 Afdelingsbestyrelsen mener at afdeling 7, på trods af oplysningerne om eventuelle renoveringer, 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. 18. august 2022.

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 2023

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.

UÆNDRET HUSLEJE	0,00%
------------------------	--------------

HUSLEJE I KR./M² PR. ÅR (GENNEMSNIET)

Nuværende leje	870 kr./m ²
Ændring	0 kr./m ²
NY LEJE	870 kr./m²

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

BOLIGTYPE		HUSLEJE PR. MÅNED		
Antal rum	Antal m ²	Nuværende husleje	Ændring i kr.	Ny husleje 01.01.2023
4-rums familieboliger	90,00	6.521	-	6.521
4-rums familieboliger	107,00	7.756	-	7.756

BUDGET FOR 2023

TAL I 1.000 KR.

KONTO	UDGIFTER	REGNSKAB 2021	BUDGET 2022	BUDGET 2023	BUDGET ÆNDRING
NETTOKAPITALUDGIFTER					
101-105	Nettokapitaludgifter	714	715	714	-1
	NETTOKAPITALUDGIFTER I ALT	714	715	714	-1
OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER					
106	Ejendomsskatter	1.628	1.628	1.628	0
109	Renovation*	541	546	658	112
110	Forsikringer*	198	216	173	-43
111	El- og varme til fællesarealer*	70	65	65	0
112	Bidrag til boligorganisationen	590	694	701	7
113	A- og/eller G-indskud	876	882	921	39
	OFFENTLIGE OG ANDRE FASTE UDGIFTER I ALT	3.903	4.031	4.146	115
VARIABLE UDGIFTER					
114	Renholdelse**	700	1.059	938	-121
115	Almindelig vedligeholdelse**	100	25	25	0
116	Planlagt og periodisk vedligeholdelse**	2.047	2.423	3.275	852
	- Dækket af tidl. henlæggelser	-2.047	-2.423	-3.275	-852
117	Istandsættelse ved fraflytning**	398	416	429	13
	- Dækket af henlæggelser	-398	-416	-429	-13
119	Diverse udgifter **	138	142	144	2
	VARIABLE UDGIFTER I ALT	937	1.226	1.107	-119
HENLÆGGELSER					
120	Planlagt og periodisk vedligeholdelse**	4.025	3.301	3.518	217
122	Istandsættelse ved fraflytning**	552	565	578	13
123	Tab ved fraflytning	0	28	15	-13
	HENLÆGGELSER I ALT	4.576	3.894	4.111	217
	ORDINÆRE UDGIFTER I ALT	10.131	9.866	10.078	212

* Kan ændres i henhold til beboernes forbrug eller adfærd

** Kan ændres i henhold til serviceniveauet i afdelingen

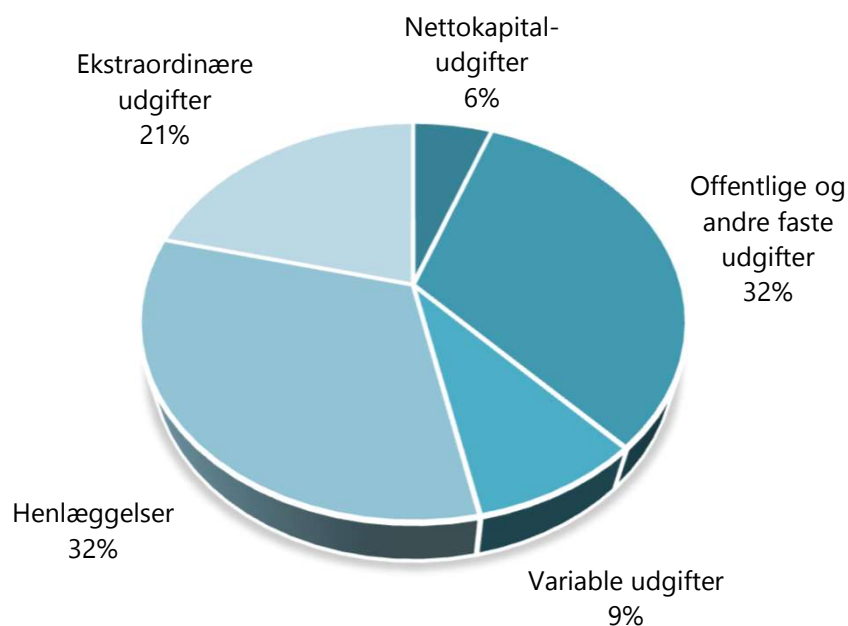
TAL I 1.000 KR.

KONTO	UDGIFTER	REGNSKAB 2021	BUDGET 2022	BUDGET 2023	BUDGET ÆNDRING
EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER					
125-127	Ydelser vedr. lån til forbedringsarbejder mv.***	2.791	2.909	2.693	-216
130	Tab ved fraflytninger	14	48	49	1
	- Dækket af tidl. henlæggelser	-14	-48	-49	-1
131	Renter	92	0	0	0
	EKSTRAORDINÆRE UDGIFTER I ALT	2.883	2.909	2.693	-216
	UDGIFTER I ALT	13.014	12.775	12.771	-4
140	Årets overskud	147			
	UDGIFTER I ALT INKL. ÅRETS OVERSKUD	13.161	12.775	12.771	-4

KONTO	INDTÆGTER	REGNSKAB 2021	BUDGET 2022	BUDGET 2023	BUDGET ÆNDRING
INDTÆGTER					
201	Huslejeindtægt	12.513	12.685	12.684	-1
202	Renteindtægter	0	52	0	-52
203	Andre ordinære indtægter	119	38	87	49
204-207	Ekstraordinære indtægter	530	0	0	0
	INDTÆGTER I ALT	13.161	12.775	12.771	-4

HUSLEJEBEREGNING		BUDGET 2022	BUDGET 2023	BUDGET ÆNDRING
BUDGETTEREDE UDGIFTER		12.775	12.771	-4
BUDGETTEREDE INDTÆGTER		12.775	12.771	-4

FORDELING AF UDGIFTER



VÆSENTLIGE AKTIVITETER I DRIFTS- OG VEDLIGEHOLDELSESPLANEN 2023 (DV-PLAN)

Klimaskærm, døreudskiftning	80.000
Vedligeholdelse af belægning	300.000
Tekniske installationer i fællesanlæg	600.000

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

ANTENNEBUDGET 2023 I KR. PR. MÅNED

	Nuværende	Ændring	Ny pr. 01.01.2023
Fælles antenneudgift	124	-1	123
Lille tv pakke inkl. copydan og fælles antenne	211	0	211
Mellem tv pakke inkl. copydan og fælles antenne	350	1	351
Stor tv pakke inkl. copydan og fælles antenne	736	61	797

Afdelingens navn: _____

Dags dato: _____ Dato for afdelingsmøde: _____

Forslag om (overskrift):	
Forslagsstiller (navn og adresse)	
Selve forslaget: Vær opmærksom på, at der skal kunne stemmes ja eller nej til forslaget.	
Evt. begrundelse for forslaget:	
Medfører forslaget økonomiske udgifter? Hvis JA, hvilke?	JA <input type="checkbox"/> NEJ <input type="checkbox"/>

Hvordan udfyldes skemaet?

Forslag om: En kort overskrift om, hvad forslaget omhandler.

Forslagsstiller: Dit navn. (Hvis det er afdelingsbestyrelsen, skrives dette i stedet.)

Selve forslaget: En 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.

Evt. begrundelse for forslaget: Hvorfor man ønsker, at forslaget gennemføres, fordele/ulemper.

Medfører forslaget økonomiske udgifter: Hvad forslaget kommer til at koste og om det medfører en løbende udgift.

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

Forslaget offentliggøres (uden adresse) og omdeles til samtlige husstande i din afdeling forud for afdelingsmødet.

Indholdsfortegnelse.

<u>Side nr.</u>	<u>Pkt. nr.</u>	<u>Tekst.</u>
1		Indholdsfortegnelse.
2		Journal for rettelser.
3		Indledning
4	1.	Afdelingens drift og ledelse.
4	2.	Fremleje og fremlån.
4	3.	Flytning.
4	4.	Diverse skader
5	5.	Bekæmpelse af skadedyr.
5	6.	Husdyr.
5	7.	Snerydning.
5	8.	Fugt.
5	9.	Lofter.
5	10.	Tekniske installationer
6	11.	Musik og støjende aktiviteter.
6	12.	Endegavlene, Steniplader.
6	13.	Tilbygninger.
7	14.	Udvendig vedligeholdelse(maling).
7	15.	Selskabslokaler.
7	16.	Fælles områder.
7	17.	Haverne.
8	18.	Haveaffald.
8	19.	Almindeligt affald.
8	20.	Stort affald (storskrald).
8	21.	Parkering.

	Journal for rettelser		
Rettede pkt.nr.	Vedtaget på	Dato	Årstal
Pkt.11 og 12	afdelingsmødet	21. september	2000
Pkt. nr.13 og 14	afdelingsmødet	19. september	2002
Pkt. nr. 1,3 og 17	afdelingsmødet	8. september	2003
Pkt.nr. 1	afdelingsmødet	1. september	2004
ordet varmemester udskiftet med ordet afdelingsbestyrelsen	afdelingsmødet	5. september	2005
Pkt.nr. 4,6,11,17,18 og 20	afdelingsmødet	26. august	2009
Pkt. nr. 3b,13a og b 21c og 21d	afdelingsmødet	25. august	2011
Pkt. nr. 21d	afdelingsmødet	23. august	2012
Pkt. nr. 7a,13a,c og e, 18b.	afdelingsmødet	15. august	2019

Til beboerens notater:

Indledning.

Et godt klima er meget værd.

En boligafdeling med mange beboere kan sammenlignes med et miniatyresamfund.

Man bliver mere eller mindre afhængig af hinanden, man bliver fælles om mange ting, og derfor er det naturligt at opstille visse regler, som skal medvirke til at skabe et godt klima i bebyggelsen.

Som beboer i en almen boligafdeling er man gennem lejekontrakten sikret en række rettigheder, men har samtidig påtaget sig nogle pligter. De af pligterne, der drejer sig om forholdet til de øvrige beboere i afdelingen, er fastlagt i denne husorden.

Husordenen har til formål at skabe tryghed, tilfredshed og et godt miljø for beboerne, holde bebyggelsen og friarealerne i god, pæn orden og samtidig holde omkostningerne - og dermed huslejen - så lave som muligt. Forud for det årlige afdelingsmøde kan den enkelte beboer fremsende forslag til ændringer af denne husorden. Sådanne forslag kan vedtages ved almindeligt stemmeflertal af de fremmødte beboere, og vil herefter være gældende for alle beboere i afdelingen.

Afdelingsbestyrelsen.

1) Afdelingens drift og ledelse.

- a) Den lokale ledelse af afdelingen varetages af afdelingsbestyrelsen, der på det årlige afdelingsmøde vælges af andelshaverne i afdeling 7 efter vedtægterne for Postfunktionærernes Andels – Boligforening.
- b) Den lokale ledelse af afdelingen kan træffes i henhold til de udsendte informationer.
- c) I tilfælde af uregelmæssigheder på fjernvarmenettet, der kræver øjeblikkelig indgriben, kontaktes Brøndby Fjernvarme.
Tlf. 43 45 20 60.
- d) Eventuelle klager fra beboerne skal afleveres skriftligt til afdelingsbestyrelsen.

2) Fremleje og fremlån.

- a) Fremleje eller fremlån af rækkehuset eller dele deraf, må kun finde sted efter boligforeningens skriftlige tilladelse.
- b) Tilladelse til fremleje eller fremlån gives normalt ikke, såfremt personantallet vil overstige rækkehusets værelsesantal.

3) Flytning.

- a) Ved opsigelse af boligoverenskomsten anvendes en særlig blanket, der kan fås i administrationen, FA09 eller pab1-7.dk/dokumenter
- b) Adressen for administrationen er:
Fællesadministrationen af 2009, forkortet til FA09
Stationsparken 24
2600 Glostrup
Tlf. nr. 43 42 02 22

4) Diverse skader.

- a) Brud i alle ruder i afdelingen, inkl. ruder i terrasseoverdækninger og udestuer, skal anmeldes til afdelingskontoret.
Skaderne dækkes normalt af afdelingen.
Ved farvet eller andet specielt glas betales differencen af lejereren.
- b) Skader på sanitet, hvor toilet, cisterne, bidet, håndvask, eller badekar bliver utæt, skal det anmeldes til Belfor Skadeservice på 70122122.
Skaderne dækkes normalt af afdelingen.

5) Bekæmpelse af skadedyr.

- a) Skadedyr indvendig i lejemålet.
Ved konstatering af angreb af sorte havemyrer, hvepse, bier, kakerlakker, fårekylinger, væggelus, klannere og mus indvendigt i lejemålet, bedes Belfor Skadeservice 70122122 underrettet. Afdelingen har en aftale med et firma om bekæmpelse.
- b) Skadedyr udvendig ved lejemålet.
Ved konstatering af hvepseboer og murbier udvendigt ved lejemålet, bedes Belfor Skadeservice 70122122 kontaktes. Afdelingen har en aftale med et firma om bekæmpelse.
- c) Ved konstatering af rotter skal man straks rette henvendelse til Brøndby kommune.
Materielgården tlf.: 43 28 24 60.
- d) **Fodring af dyr: Det er ikke tilladt at fodre fugle og andre dyr på ejendommen og arealer, hvor det kan medføre griseri fra fuglene eller hvor fodring kan tiltrække andre skadedyr.**

6) Husdyr.

- a) Husdyr må ikke holdes uden foreningens skriftlige tilladelse.
- b) Tilladelse gives kun til en hund eller en kat.
- c) Ansøgningsskema fås hos afdelingsbestyrelsen **eller på hjemmesiden pab1-7.dk/dokumenter**
- d) Hunde **skal** på PAB's område føres i snor.
- e) Det er ikke tilladt at holde muskel/kamphunde og blandinger, hvor disse hunde indgår. Dette forbud gælder også besøg af disse hundetyper.

7) Snerydning.

- a) Det påhviler lejereren at holde adgang til hoveddør, skraldetanter og postkasse is- og snefrit

8) Fugt og skimmelsvamp.

- a) For at undgå fugt i husene bør der sørges for en effektiv udluftning, samt en rimelig opvarmning i alle rum.

- b) **Anvisninger til at bevare et godt indeklima:**
Luft ud. Det er vigtigt at lufte ud – gerne 2-3 gange dagligt af 5-10 min. varighed. Det gælder særligt i de rum, der har et højere fugtighedsniveau såsom badeværelse og køkken. Det er en god idé at åbne et vindue når man har været i bad og lade det være åbent i 15-20 min. Tør vindueskarme og ruder af. Hvis dine vinduer dugger til i løbet af natten, bør disse tørres af - ellers risikerer du, at der dannes mug og skimmel i og omkring dine vinduer.
Gør jævnlige rent. En god renlig standard i lejemålet hjælper med at holde skimmelsvampen væk. Støv binder nemlig skimmelsvamp.
Undgå at tørre tøj indenfor
Det er bedst hvis lejer helt kan undgå at tørre tøj indenfor i lejemålet. Hvis lejer ikke kan undgå det, må lejer sørge for at lufte ekstra godt ud, imens der tørres tøj og efterfølgende. Derudover kan det være en god ide at unnlade at tørre store mængder af tøj på samme tid.
Lad være med at slukke helt for varmen
Når der er mulighed for lidt varme i radiatorerne, så udnyt det – også selvom det ikke er vinter.

9) Lofter.

- a) Loftrummet indgår ikke i lejemålet og kan til enhver tid besigtiges af bestyrelsen.
- b) Husenes loftrum må under ingen omstændigheder benyttes til nogen form for opbevaring.
- c) Loftrummet bliver synet ved fraflytning.

10) Tekniske installationer.

- a) Antennemaster og tagantenner må ikke etableres.
- b) Alle husene er tilsluttet et fælles antenneanlæg for modtagning af FM-radio og TV.
- c) Det er forbudt at sætte private Tv-antenner op af andre typer end parabolantenner.
- d) Der må kun opsættes parabolantenner, såfremt diameteren for parabolen ikke overstiger 0,9 m og overkant af antennen ikke rager mere end 1,20 m over terræn.
Antenner må ikke fastgøres på murværk eller andre bygningsdele.
- e) Til amatør-radiostationer og lignende, skal der søges tilladelse til gennem administrationen, efter de bestemmelser, der er udgivet af **Vækst og Erhvervsministeriet**.

- f) Det er beboerens ansvar selv at indkøbe div. batterier til de elektriske enheder mm. som kræver batterier og selv udskifte dem.
- g) Det er beboerens ansvar selv at indkøbe og udskifte elpærer.
- h) Velux vindue i badeværelse: den udleverede fjernbetjening tilhører afdelingen. Ved mislighold eller bortkomst kan afdelingen opkræve betaling for ny hos beboeren.
- i) bolignet: For Fibernet eller Konverterboks udleveret af afdelingen. Ved mislighold eller bortkomst, kan afdelingen opkræve betaling for ny hos beboeren.
- j) Fiber forbindelse: Ved mislighold som kræver tekniker besøg for reparation kan afdelingen opkræve omkostningerne hos beboeren
- k) Bolignet for tekniker besøg hvor fejlen efterfølgende konstateres i beboerens eget udstyr, kan afdelingen opkræve omkostningerne hos beboeren.

11) Musik og støjende aktiviteter.

- a) Musik eller lignende skal foregå med hensyntagen til andre beboere (ifølge politivedtægten).
- b) Brug af boremaskine, hammer, motoriserede haveredskaber og andet støjende værktøj er ikke tilladt efter kl. 21.00.
- c) Undtaget er særlige tilfælde, hvor de andre beboere har accepteret brug af ovennævnte værktøj.
- d) Græsslåning og brug af andre motoriserede haveredskaber bør undgås før kl. 09.00 efter kl. 16.00 om lørdagen og bør helt undgås søndage og helligdage.

12) Endegavlne, Steniplader.

- a) Det er ikke tilladt at opsætte skruer eller søm i steniplader. Det er ikke tilladt at lade planter og træer gro op ad steniplader.

13) Tilbygninger.

- a) Ud over udestuer, carporte., redskabsskure og terrasseoverdækning er det ifølge lokalplanen (lokalplan 124A) for området ikke tilladt at etablere tilbygninger. Det betyder at der kan opføres udestuer eller terrasseoverdækning eller en kombination af de to ting i hele husets længde. Men udestuen må kun opføres udfor stuen.
- b) Ved etablering skal der søges af hver enkelte beboer

- c) **Ansøgninger og tegninger findes på afdelingens hjemmeside på pab1-7.dk.**
- d) Brøndby Kommune skal søges om byggetilladelse ved etablering af udestuer (lokalplan 124A).
- e) Brøndby Kommune har under henvisning til lokalplan 124A, meddelt at der på hver parcel (området der stilles til rådighed hvor hvert lejemål), uden byggetilladelse, kun må opføres 2 skurer eller drivhuse på under $10 m^2$. I øvrigt skal BR 18 overholdes.
- f) Det påhviler beboerne selv at vedligeholde og forny tilbygningerne eller at fjerne dem.
- g) Det påhviler beboerne selv at holde tilbygningerne med maling efter behov. Behøvet skønnes af afdelingsbestyrelsen.

14) Udvendig vedligeholdelse (maling).

- a) Døre, vinduer, tagudhæng og træbeklædning på gavle vedligeholdes af afdelingen.

15) Selskabslokaler.

- a) De til Lejerbo hørende lokaler under forretningen Kærdammen 1, kan lejes ved henvendelse til en person udpeget af Lejerbo. Kontaktpersonen kan træffes på Lejerbos afdelingskontor i gavlen af Torpedammen 30.

16) Fælles områder.

- a) Cykler, barnevogne, legeredskaber må ikke henstilles på boligvejene eller på parkeringspladserne, men henvises til anbringelse indenfor de enkelte beboeres eget område.
- b) Leg og færdsel gennem de beplantede fællesarealer er ikke tilladt. Cykling, rulleskøjter, knallertkørsel og anden motoriseret trafik på afdelingens område, skal foregå under særlig hensyntagen til legende børn og gående.

17) Haverne.

- a) Lejerne er forpligtet til at holde haver samt bagskel rengjorte for ukrudt og lignende.
- b) **Lejerne er forpligtet til at holde hækkene på en rimelig højde jævnfør "Hegnsloven"**

- c) I forhaven kan der også mod vejen plantes hæk. Der må derimod ikke opsættes trådhegn, stakit eller lignende i skel, hverken i forhave eller baghave.
Afstanden fra skel til eventuelt stakit skal være ca. 3 m inde på lejemålet, dette gælder dog ikke hvis trådhegn, stakit eller lignende kun sættes i naboskellet.
Ved uenighed om opsættelse af trådhegn, stakit eller lignende, kan trådhegn, stakit eller lignende opsættes på eget lejemål i naboskellet.
Opsættelse af trådhegn, stakit eller lignende skal overholde reglerne for højden af hæk jvf. husorden pkt. 17 stk. b.
- d) **Lejerne er forpligtet til at klippe hækken minimum 1. gang inden 1. august** og holde den fri for ukrudt, græs og andre vækster end dem hækkene består af.
- e) Træer, buske og andre vækster må kun være plantet i et omfang, hvor de efter boligselskabets skøn ikke hindrer hækkenes vækst.
- f) Lejerne er forpligtet til at renholde vej, gangsti eller P-plads for blade og frugter fra træer eller lignende der er i lejerens have.
- g) **Beboer hvis baghave føre ud til de grusbelagte adgangsstier er forpligtet til at renholde disse stierne hvor der offentlig adgang. De lejere som bor ud til offentlig vej er forpligtet til at fjerne ukrudt fra hæk til brosten/fortov.**
- h) Såfremt forhaven eller havegange belægges med perlesten eller lignende, **er lejeren forpligtet til at holde stenene væk fra vejen. Evt. ved kantsætning eller på anden måde, at holde stenene væk fra vejene.**
- i) Lejerne er forpligtet til at beskære træer og buske så de holdes inden for den have, som stilles til rådighed for lejemålet og ikke er til gene ved at hænger ud over vejene i bebyggelsen og ind over nabohaven.
Træer over 3,5 meter kan såfremt det ønskes blive fældet på afdelingens regning.
- j) **Udskiftning af hække sker i efteråret. Ved ønske om ny hæk – anvendes et hækkeskema som kan hentes på afdelingskontoret eller på hjemmesiden pab1-7.dk/dokumenter**
- k) **Den udvendige vandhane skal lukkes i vintermånederne inden frosten sætter ind. Ifald dette ikke er gjort og der sker skade/brud på vandhane, skal lejeren selv betale for reparationen.**
- l) Stopphanen for vand med tilhørende mærkeplade samt kloakdæksel må ikke tildækkes.

- m) Kasserede ting, for eksempel cykler, knallerter, biler eller køle/fryseskabe m.m. må ikke hen stilles i haverne.

18) Haveaffald.

- a) Afdelingen er tilsluttet den kommunale ordning med afhentning af haveaffald.
- b) Haveaffaldet afhentes hver anden uge fra marts til november.
- c) Affaldet stilles ud, synligt, senest kl. 6.00 på afhentningsdagen og tidligst et døgn før.
Haveaffald skal lægges i enten den grønne havecontainer eller papirsække.
Der må ikke benyttes plastiksække.
- d) Grene og større affald bundtes.
- e) Yderligere oplysning kan findes på affald@brondby.dk
- f) Afbrænding af haveaffald er forbudt.

19) Almindeligt rest/bio affald.

Bliver afhentet 1 gang om ugen.
Se hvornår på: affald@brondby.dk

20) Stort affald (storskrald).

Afhentning af større kasserede brugsgenstande sker 1 gang i hver måned. Yderligere oplysning kan findes på: affald@brondby.dk

21) Parkering.

- a) Parkering af motorkøretøjer henvises til de indrettede pladser.
- b) Parkering må ikke finde sted på vendepladser, der findes for enden af stikvejene.
- c) Der kan anlægges parkeringsplads for personbil er og campingvogne i forhaven, såfremt der udlægges 2 rækker fliser, hvoraf den første flise anbringes helt op mod kantstenen eller fortovskanten.
- d) Campingvogne og mobilhomes skal være indregistreret og må kun parkeres fra 1. april til 1. oktober.

--	--

Afdelingens navn: Pab Afd 7

Dags dato: 19-07-2022

Dato for afdelingsmøde: 18-08-2022

Forslag om (overskrift):	Udskiftning af Bolignet (Internet og Telefoni)
Forslagsstiller (navn og adresse)	Afdelingsbestyrelsen
Selve forslaget: Vær opmærksom på, at der skal kunne stemmes ja eller nej til forslaget.	Afdelingsbestyrelsen foreslår udskiftning af Bolignet
Evt. begrundelse for forslaget:	Tiden er løbet fra vores anlæg vi har problemer med at skaffe reservedele ved de sidste 3 fejl har vi været heldige at kunne købe brugte reservedele. Da udviklingen samtidig går mod at man skifter fra alm kabelTv (vores antenneanlæg) til streaming tjenester (internet) vil belastningen også stige på vores nuværende net og det er det ikke gearret til. I samarbejde med Dansk Kabel tv foreslå vi på en løsning på udskiftning af bolignet dvs internet og telefoncentral Hvilket også vil betyde nye hurtigere og stabile hastigheder 50/50 Mbit til 109kr ændres til 200/200Mbit 75/75 Mbit til 149kr ændres til 400/400Mbit 100/100 Mbit til 199kr ændres til 800/800Mbit Den gamle telefoncentralen udskiftes med en boks hos den enkelte beboer
Medfører forslaget økonomiske udgifter? Hvis JA, hvilke?	JA <input checked="" type="checkbox"/> NEJ <input type="checkbox"/> Vi forventer en pris på ca 500.000kr for udskiftning af bolignet , beløbet betales af vores henlæggelser (opsparing) så det medfører ikke huslejestigning

Hvordan udfyldes skemaet?

Forslag om: En kort overskrift om, hvad forslaget omhandler.

Forslagsstiller: Dit navn. (Hvis det er afdelingsbestyrelsen, skrives dette i stedet.)

Selve forslaget: En 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.

Evt. begrundelse for forslaget: Hvorfor man ønsker, at forslaget gennemføres, fordele/ulemper.

Medfører forslaget økonomiske udgifter: Hvad forslaget kommer til at koste og om det medfører en løbende udgift.

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

Forslaget offentliggøres (uden adresse) og omdeles til samtlige husstande i din afdeling forud for afdelingsmødet.