



24244 MÅLØV PARK

# INVITATION

## TIL ORDINÆRT AFDELINGSMØDE

ONSDAG DEN 21. SEPTEMBER 2022 KL. 18.30 I FÆLLESHUSET, KLAKEBJERG 1E



### I DENNE FOLDER FINDER DU

- Afdelingens årsregnskab for 2021
- Afdelingsbestyrelsens budgetforslag for 2023
- Eventuelt indkomne forslag, som afdelingsmødet skal tage stilling til

### KOM OG VÆR MED

- - og hør, hvad afdelingsbestyrelsen har lavet siden sidste ordinære afdelingsmøde
- - og hør, hvilke forslag dine naboer er kommet med til ændringer i afdelingen. Du kan være med til at bestemme, om de skal føres ud i livet
- - og hør om budgetforslag, der giver en huslejestigning på 3,49 pct. for familieboliger

## VELKOMMEN TIL AFDELINGSMØDET

Afdelingsmødet er afdelingens øverste bestemmende myndighed.

På afdelingsmødet skal vi (beboere) sammen beslutte:

- Hvad skal huslejen være til næste år
- Hvem skal sidde i afdelingsbestyrelsen
- Hvilke forslag om ændringer i afdelingen skal gennemføres
- Ændringer til husorden

På afdelingsmødet er der også mulighed for:

- At høre om afdelingsbestyrelsens arbejde
- Hilse på dine naboer
- Komme med dine egne synspunkter og stille spørgsmål

Når der skal stemmes, har hvert lejemål to stemmer, og du skal møde personligt frem for at kunne stemme.

På afdelingsmødet skal du blandt andet godkende det budgetforslag, som afdelingsbestyrelsen og administrationen i samarbejde har udarbejdet for det næste år.

I en almen boligafdeling er der ingen, der skal tjene på boligerne. Huslejen skal netop svare til de udgifter, der er i afdelingen.

I budgetforslaget har vi valgt at opdele de enkelte budgetposter i tre grupper:

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

Denne opdeling skal være med til at vise dig, hvor du som beboer kan være med til at bestemme over huslejens størrelse.

Der er derfor mange gode grunde til at deltage i afdelingsmødet, og vi glæder os til at se dig.

Med venlig hilsen  
Afdelingsbestyrelsen

*Vil du have et specificeret afdelingsbudget eller årsregnskabet med noter tilsendt på mail, kan du skrive til [regnskab3b@kab-bolig.dk](mailto:regnskab3b@kab-bolig.dk). Ellers kan du henvende dig på ejendomskontoret og få det udleveret på papir.*



## Dagsorden til afdelingsmøde den 21. september 2022

**#. 18:30 - 19:00** Orientering om renovering i Måløv Park

1. Valg af dirigent – herunder valg af referent og stemmetællere samt godkendelse af forretningsorden (se bagsiden)
2. Fremlæggelse og godkendelse af beretning for perioden siden sidste møde
3. Fremlæggelse af årsregnskabet for 2021 til orientering
4. Behandling af eventuelt indkomne forslag
5. Fremlæggelse og godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2023
6. Valg af 3 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år.  
På valg er Henrik B., Joan, og Frank
7. Valg af 2 suppleanter for 1 år. På valg er Jack og en vakant
8. Eventuelt

## Forslag til forretningsorden for afdelingsmødet

Som retningslinjer for afdelingsmøder gælder sammen med foreningens vedtægter følgende bestemmelser:

### Afdelingsmødets opgaver

#### § 1

På det årlige, obligatoriske afdelingsmøde (budgetmødet) godkender afdelingsmødet afdelingens driftsbudget.

#### § 2

Afdelingen har tidligere besluttet vedligeholdelses- og istandsættelsesordning B.

Afdelingen har tidligere besluttet, at medlemmer af 3B's repræsentantskab vælges af afdelingsbestyrelsen.

#### § 3

Afdelingsmødet træffer beslutning om fx (listen er ikke udtømmende):

- Arbejder og aktiviteter (fx forbedringer, renoveringer og iværksættelse af forebyggende socialt arbejde)
- Individuel måling af vand
- Ændringer af husorden (herunder regler om husdyr)
- Udvidet råderet for beboerne (udvendige råderetsarbejder og kollektiv råderet)
- Sammenlægning af afdelinger

#### § 4

Afdelingsmødet godkender forslag fra afdelingens beboere, afdelingsbestyrelsen, organisationsbestyrelsen og repræsentantskabet om øvrige aktiviteter og arbejder i afdelingen.

#### § 5

Afdelingsmødet kan beslutte at uddelegere afdelingsmødets og afdelingsbestyrelsens kompetence på konkrete områder til beboergrupper, opgange, udvalg og lignende.

### Afdelingsmødets afholdelse

#### § 6

Adgang til afdelingsmødet har alle lejere og disses myndige husstandsmedlemmer. Adgang uden stemmeret har også organisationsbestyrelsen og dens repræsentanter fra administrationen. Afdelingsmødet kan desuden beslutte, at andre deltager i mødet uden stemmeret, ligesom organisationsbestyrelse kan beslutte, at andre deltager i mødet med taleret, men uden stemmeret.

#### § 7

Afdelingsmødet vælger en dirigent, der leder mødet og afstemningerne i overensstemmelse med dagsordenen og påser, at vedtægterne og denne forretningsorden overholdes.

#### § 8

Afdelingsmødet vælger et stemmeudvalg. Antallet af medlemmer til stemmeudvalget fastsættes af dirigenten.

#### § 9

Afdelingsmødet vælger en referent, der skriver et referat af de truffe beslutninger og af resultatet af de eventuelle afstemninger. Referatet underskrives af dirigenten og afdelingsformanden. Referatet skal gøres tilgængeligt for afdelingens lejere senest 4 uger efter mødet. 3B tilbyder, at det kan ske på [www.3b.dk/mitkab](http://www.3b.dk/mitkab)

#### § 10

Dirigenten styrer rækken af talere. Taletiden er ubegrænset, indtil dirigenten eller afdelingsmødet beslutter at fastsætte en begrænsning. Indlæg til et punkt på dagsordenen kan ikke fremsættes, efter debatten om det pågældende punkt er afsluttet.

### Valg og afstemninger

#### § 11

Afdelingsmødet beslutter afdelingsbestyrelsens størrelse (mindst 3 og et ulige antal) og vælger medlemmer og suppleanter til afdelingsbestyrelsen. Valgbare er lejere i afdelingen og disses myndige husstandsmedlemmer.

#### § 12

Formanden for afdelingsbestyrelsen vælges særskilt på afdelingsmødet.

#### § 13

Afdelingsmødet kan beslutte forslag om, at der fremover vælges repræsentantskabsmedlemmer og suppleanter for disse på afdelingsmødet, eller om afdelingsbestyrelsen udpeger afdelingens repræsentantskabsmedlemmer. I begge tilfælde er afdelingens lejere og disses myndige husstandsmedlemmer valgbare.

#### § 14

Ved valg og øvrige afstemninger har hvert tilstedeværende beboelseslejemål 2 stemmer uanset antallet af fremmødte personer fra lejemålet.

#### § 15

Bortset fra valg og de spørgsmål, der i vedtægterne er fastlagt præcise stemmeandele for, afgør afdelingsmødet alle spørgsmål ved almindeligt flertal blandt de afgivne stemmer. Ugyldige og blanke stemmer tæller ikke med i antallet af afgivne stemmer.

#### § 16

Ved valg foretages skriftlig afstemning. Forslag om skriftlig afstemning vedrørende andre spørgsmål afgøres ved almindeligt flertal. Herudover afgør dirigenten afstemningsformen.

#### § 17

Er der kun foreslået en kandidat til formand på afdelingsmødet, betragtes vedkommende som valgt uden afstemning. Er der foreslået 2 kandidater til formandsvalget, vælges den, der ved skriftlig afstemning opnår flere end halvdelen af de afgivne gyldige stemmer. Hvis begge kandidater opnår lige mange stemmer, foretages omvalg. Er der herefter fortsat stemmelighed, foretages lodtrækning. Hvis der er foreslået flere end 2 kandidater til formandsvalget, og ingen kandidater ved første skriftlige afstemning opnår flere end halvdelen af de afgivne stemmer, så foretages ny skriftlig afstemning mellem de 2 kandidater, der ved første afstemning opnåede flest stemmer.

#### § 18

Ved valg af afdelingsbestyrelsesmedlemmer, repræsentanter til boligorganisationens repræsentantskab og suppleanter gælder, at der stemmes på mindst én over halvdelen af det antal, der skal vælges – og højst det antal, der skal vælges. I modsat fald er stemmesedlen ugyldig.

## Afdelingsbestyrelsens beretning for perioden oktober 2021 til september 2022

Det forgangne år har været præget af primært at få mere håndfast styr på renoveringen her i Måløv Park, og ikke mindst finansieringen af denne. Vi er ramt af store prisstigninger på materialer, bl.a. på grund af krigen i Ukraine. Men også af manglende arbejdskraft i byggebranchen. Mange firmaer er fuldt booked op og det er i det hele taget vanskeligt at skaffe leverandører til opgaver. Det oplever vores Ejendoms kontor også, når de har bedt om bud på opgaver. Og det skruer jo priserne i vejret.

Vi står ved et vadested lige nu, hvor vores renovering og – efter vores egen opfattelse – nødvendige (i hvert fald ønskværdige) arbejder i Måløv Park, IKKE kan finansieres af os selv via huslejen. Og vi kan ikke opnå støtte fra Landsbyggefonden. Vores problemer med facader, vinduer, fugt under stuegulve mm. er simpelthen ikke alvorlige nok, i forhold til mange andre steder. Landsbyggefonden må prioritere. Og det er jo i den sammenhæng fuldstændig uanstændigt, at den tidligere regering har pålagt Landsbyggefonden at afsætte 10 mia. kr. til at rive gode almene boliger ned i de såkaldte Ghettoområder. Så vi må afvente, til vores problemer bliver mere alvorlige, end de er lige nu. Men samtidig arbejde på en større selvfinansiering af det der skal laves.

Vi må prioritere det aller mest nødvendige først. Vi mener det er taget og det varme vand. Vi vil gerne arbejde for at der kan komme solpaneler på vores tage.

Der bliver en gennemgang fra vores rådgivere på afdelingsmødet, som af samme grund starter kl. 18:30. Her vil de økonomiske konsekvenser også blive fremlagt.

Nedenfor er de områder/emner vi har arbejdet med. I alfabetisk orden og meget kort beskrevet.

**Affald.** Vi har fået nyt affaldssystem, hvor vi skal sortere affaldet og aflevere det i de 9 'affaldsøer'. Genbrugspladsen opretholdes til storskrald mm.

**Bestyrelsen.** Vi er 7 bestyrelsesmedlemmer og 2 (pt. 1) suppleanter. Alle deltager aktivt og vi trækker på samme hammel. Det giver en god stemning og vi har et åbent diskussionsforum. Og det er vigtigt at alle kan komme frem med deres meninger, holdninger og bekymringer. Kun på den måde kan der træffes afbalancerede og holdbare beslutninger. Vores indsats er ulønnet.

**Ejendomskontoret.** Vi har langt om længe fået ansat de rette og gode folk i vores drift. Bestyrelsen har et godt samarbejde med driften. Vi løser de forskellige opgaver/udfordringer i fællesskab og med et godt samarbejde. Vi håber I også kan mærke det stemningsskifte, der er med vores nye folk på Ejendomskontoret. Vi opfatter, at det har været positivt modtaget, at der kan laves kontortids-aftaler der passer den enkelte beboer. Aftalebestemt service/kontortid i stedet for fast kontortid.

Det **grønne. Vild med vilje.** Bestyrelsen og det Grønne udvalg har haft en gennemgang af vore grønne arealer sammen med en biolog. Det udmøntede sig i en rapport med forslag til hvordan Måløv Park kunne blive mere grøn og vild. Der er nu etableret en blomstereng hvor der er sået to forskellige blomsterblandinger, etableret en høj med restjord og tørv fra blomsterengen og de 8 affaldsøer. Når firmaet er færdige med at køre jord på, vil højen blive færdiggjort efter vore anvisninger. Der er kommet kvashegn, foreløbigt hvor vi kan se dem nu, men flere kan komme. Der er rejst en enkelt piletipi, flere kan komme og også andre steder end på Prærien. Alt dette i overensstemmelse med afdelingsmødets godkendelse. Når man beslutter sig for et projekt, så kan det være svært at forestille sig, hvordan det

kommer til at se ud. Der vil altid være forskellige forestillinger hos den enkelte og et sådant projekt skal have tid til at vokse sig til og udvikle sig. Nu er vi kommet i gang med Vild med Vilje og så er det nu der skal komme flere kræfter til at videreudvikle projektet rundt i hele bebyggelsen. Derfor opfordres alle beboere til at komme med forslag og også være med til at udforme dem. I bestyrelsen, og det Grønne udvalg, har vi talt om at lave en dyrefold langs med Prærien under træerne ud mod Måløv Parkvej. Her kunne der gå geder og græsse af urter og træer så der kommer lys og luft ind på bunden og plads til nye urter. Vi kunne så holde en "Gedefest" ud på efteråret og spise dyrene. Det er altså ikke klappegeder men køddyr. Geder kunne på sigt erstattes med lam. Vi har også talt om at anskaffe et par bistader og øge bestøvningen i vores område. Vi kunne evt. lave en Bi klub i Måløv Park. Honningen kunne så fordeles til klubbens medlemmer. Som skrevet, så er dette starten på Vild med Vilje, fra nu af kræver projektet beboer involvering og husk biodiversitet behøver ikke være grimt, men nogle gange skal naturen lige vænne sig til at blive sluppet fri og de arter vi gerne vil have skal have mulighed for at sprede sig.

**Klubber.** Vi har i øjeblikket 5 klubber: Rytmisk kor, Yoga, Senoryoga, Det grønne hjørne og Hønseringen. Der er pladser i alle klubberne. Se kontakter på hjemmesiden.

**Kulturgruppen.** Seneste begivenhed: Sommerfesten 2022.

Der er kun 4 medlemmer i Kulturgruppen. Vi kan ikke holde liv i aktiviteter uden yderligere aktive.

Så der bliver kun de aktiviteter og fælles arrangementer, som folk melder sig til at stå for og gennemføre. Så derfor er der brug for flere der melder sig til at stå for aktiviteter og arrangementer i Måløv Park.

### **Parkering**

Vi har i Bestyrelsen overvejet forslag om nye regler for parkering i vores husorden, da vi registrerer større pres og problemer med parkering for beboerne på vores p-pladser. Og vi har overvejet at entrere med et p-selskab, for at sikre reglerne overholdt. Forslag herom stillet af bestyrelsen kommer på afdelingsmødet.

**Renovering.** Vi skal have skiftet tag. Det er helt nødvendigt og påkrævet nu. Vi burde skifte vinduer, døre og facader - vi burde skifte stuegulv i forbindelse med at lægge fugtmembran i fundamentet. Og få køkkenet skiftet når gulvbrædder skiftes. Altså en gennemgribende renovering

Vi har bare ikke råd til det hele. Og vi kan ikke opnå støtte fra Landsbyggefonden. Så enkelt er det.

Så vi må leve adskillige år endnu med det vi ikke har råd til at finansiere selv i denne omgang.

Og vi må håbe på bedre konjunkturer for priser i byggebranchen. Og bedre økonomiske forhold for Landsbyggefonden. Bestyrelsen og driften presser hele tiden på for at der skal findes løsninger, helst løsninger som kan støttes, men det har ikke været muligt endnu. En af de grundlæggende udfordringer er at vi ikke betaler en ret høj husleje, i forhold til andre trængende boligafdelinger. Vi har endnu ikke opgivet at finde løsninger, men en ting kan vi slå fast – det er dyrt, ekstremt dyrt, at renovere, så vi må nok sande at det ikke bliver den store gennemgribende byggesag, men kun det mest nødvendige.

**Råderet.** Spør' før du gør. Det opfordrer vi til hver gang vi udsender en beboerinformation. Alligevel oplever vi, at folk bare gør, og at det så ikke er tilladt. Det er en ubehagelig og unødvendig konflikt at komme ud i. Du skal genoprette det, du ikke har tilladelse til, for egen regning.

### **Vedligeholdelse.**

I A-ordningen skal lejerer selv vedligeholde boligen for egen regning i boperioden. Det er først ved fraflytning regnskabet gøres op. I B-ordningen foretages der løbende indvendig vedligeholdelse – på lejerens opfordring og i samarbejde med udlejerer. Det er den indvendige vedligeholdelseskonto, der

dækker udgifterne. Det er vigtigt at understrege, at det **ikke** er den enkelte lejers egen konto. Kontoen skal anvendes til at vedligeholde hele boligen. Det er klogt at anmelde en vedligeholdelse på ejendomskontoret inden man går i gang, så man sikrer sig, at udbetalingsreglerne kan overholdes. Der er desværre flere tilfælde, hvor der er sagt nej til udbetaling – enten fordi det ikke var udført håndværksmæssigt korrekt/forsvarligt, eller fordi det har været samme rum der trækkes penge ud til. Det skal som sagt være en jævn vedligeholdelse af hele boligen.

For at sikre dette ikke går galt stiller bestyrelsen forslag om, at ordet 'frit' i vores vedligeholdelsesregler erstattes med ordet 'anmeldes'. Så kan eventuelle problemer angående anvendelse af vedligeholdelseskontoen afklares fra starten og inden skaden er sket. 'Spør' før du gør' er altid godt. Så undgås nej til udbetaling fra vedligeholdelseskontoen, fordi det er clearet inden, selvfølgelig forudsat at arbejdet håndværksmæssigt er i orden.

**Skimmel.** Vi oplever desværre stadigvæk tilfælde af skimmel i boligerne. Det koster mange penge at rette op på. Meget skyldes en kombination af vores boligers standard (eksempelvis kuldebroer) men også vores adfærd.

Det kan derfor ikke siges tydeligt nok: Luft ud, luft ud, luft ud. Sørg for der er en lav luftfugtighed i din bolig hele året rundt.

**Varmt vand.** Lige siden vores renovering i 1997 hvor vi gik fra el opvarmning til fjernvarme og fjernvarmeopvarmet vand, har der været problemer med det varme vand. Ikke med radiatorsystemet. Det har ofte givet sig udslag i, at forskellige boliger ikke kunne få varmt vand. Der har været ofret mange ressourcer på at rette op på dette. Det er nu endeligt konkluderet at det ikke er muligt at få det løst, efter mange års forsøg og derfor har vores rådgivere anbefalet, at der installeres en vandvarmeveksler i hver bolig, som via varmesystemet opvarmer det varme vand ude i boligerne. Det vil kræve en investering, men den skulle kunne tjenes hjem relativt hurtigt i forhold til besparelser på returløb og vandspild i de boliger der skal vente længe på at vandet bliver varmt. Der vil naturligvis blive afholdt et beboermøde om den konkrete løsning, hvor vi også vil blive præsenteret for besparelserne vi kan opnå ved skiftet.

**Vaskeri.** Priserne på en vask har i meget lang tid **ikke** svaret til den reelle pris på el, vand og sæbe for den enkelte vask. Derfor stiller bestyrelsen forslag om at prisen på el, vand og sæbe fastsættes så det harmonerer med den faktiske pris nu for den enkelte vask. Og at prisen reguleres halvårligt på baggrund af seneste halvårs priser på el, vand og sæbe.

Afdelingen betaler alle andre udgifter til vaskeriet, belysning i vaskeriet, indkøb af maskiner, service og vedligeholdelse af maskiner mm. Det er en del af den fælles værdi vi har og ønsker at beholde. Men selve udgiften ved at vaske den enkelte vask, har det altid været meningen, at brugeren selv skal betale.

På grund af antallet af maskinstarter på vaskeriet har vi besluttet, at hvis en maskine bryder helt sammen og skal erstattes af en ny, så gør vi ikke det lige med det samme. Vi ser på data og forbrug om den kan undværes i den samlede maskinpark.

**Økonomi.** Vores mulighed for SELV at finansiere alle de vedligeholdelses- og forbedringsopgaver, som er nødvendige og ønskværdige i Måløv Park, er ikke til stede. Det vil kræve et meget højere huslejeniveau end det nuværende. Et niveau der vil kræve mange års 'ekstra' huslejestigning at komme op på. Vores økonomiske muligheder vil blive uddybet på afdelingsmødet.







## Afdeling 24244 Måløv Park

### Årets resultat

<b>Underskud overført til resultatkonto</b>	<b>234.234,75</b>
---	-------------------

Der er flere årsager til, at regnskabet udviser et underskud. Hovedårsagen er, at der var budgetteret med en forrentning på +0,5 % af afdelingens mellemregning. Da afkastet i 2021 blev på -2,15 %, har afdelingen fået renteudgifter i stedet. Dette modsvares til dels af, at afdelingen har fået indtægter vedrørende regulering af feriepengeforpligtelse for 2019, som ikke var tilbageført i 2020

Revisionspåtegningen indeholder ikke forbehold eller supplerende oplysninger.

### **Opdeling af udgifter og indtægter i beboerregnskab og budget**

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

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



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

**En del af KAB-Fællesskabet**



Beboerregnskab for perioden 01.01.2021 - 31.12.2021	Regnskab 2021	Budget 2021	Afvigelse 2021
<b>Oprindelig lån i ejendom</b>	<b>3.669.328</b>	<b>3.797.306</b>	<b>-127.978</b>
■ Betaling på lån til opførelse af ejendommen, fratrukket støtte fra det offentlige.			
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>	<b>6.729.848</b>	<b>6.760.000</b>	<b>-30.152</b>
■ Ejendomsskatter	3.991.763	3.992.000	-237
▲ Renovation	677.660	716.000	-38.340
▲ Forsikringer	375.500	353.000	22.500
▲ Vand, fælles el mv.	318.823	303.000	15.823
▲ Administrationsbidrag, dispositionsfonden og arbejdskapital	1.366.101	1.396.000	-29.899
<b>Variable udgifter</b>	<b>3.556.818</b>	<b>3.383.200</b>	<b>173.618</b>
★ Løn til driftspersonale, trappevask og anden renholdelse	2.394.489	2.440.200	-45.711
★ Ejendomskontor	243.224	276.000	-32.776
★ Almindelig vedligeholdelse	301.631	98.000	203.631
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	3.742.890	3.859.000	-116.111
★ Dækket planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-3.742.890	-3.859.000	116.111
▲ Istandsættelse ved fraflytning mv.	132.271	0	132.271
★ Udgifter til fællesvaskeri, selskabslokale og fællesfaciliteter	378.085	396.000	-17.915
★ Beboerdemokratisk arbejde og beboerarrangementer	69.921	132.000	-62.079
▲ Diverse udgifter inklusiv BL kontigent og juridisk assistance	37.197	41.000	-3.803
<b>Henlæggelser</b>	<b>7.379.268</b>	<b>7.380.000</b>	<b>-732</b>
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	6.578.000	6.578.000	0
★ Istandsættelse ved fraflytning B-ordning, fælleskonto	146.000	146.000	0
★ Istandsættelse ved fraflytning B-ordning, individuel konto	569.268	570.000	-732
▲ Tab ved fraflytninger	86.000	86.000	0
<b>Ekstraordinære udgifter</b>	<b>5.227.804</b>	<b>4.688.894</b>	<b>538.910</b>
▲ Udgifter på lån til forbedrings- og renoveringsarbejder	4.623.553	4.681.000	-57.447
▲ Afskrivning på forbedringsarbejder	7.894	7.894	0
■ Renteudgifter	519.936	0	519.936
▲ Korrektioner vedr. tidligere år	76.421	0	76.421
<b>Udgifter i alt</b>	<b>26.563.067</b>	<b>26.009.400</b>	<b>553.667</b>
<b>Boligafgifter og leje</b>	<b>25.562.434</b>	<b>25.338.400</b>	<b>224.034</b>
★ Leje for boliger, erhverv, institutioner og indvendig vedligeholdelse	25.562.434	25.338.400	224.034
<b>Andre ordinære indtægter</b>	<b>524.602</b>	<b>671.000</b>	<b>-146.398</b>
■ Renteindtægter	534	139.000	-138.466
■ Tilskud fra boligorganisationen	42.313	35.000	7.313
▲ Indtægter fra fællesvaskeri, selskabslokale og fællesfaciliteter	211.755	227.000	-15.245
▲ Afvikling af opsamlet resultat (indtægt)	270.000	270.000	0
<b>Ekstraordinære indtægter</b>	<b>241.797</b>	<b>0</b>	<b>241.797</b>
▲ Korrektioner vedr. tidligere år	241.797	0	241.797
<b>Indtægter i alt</b>	<b>26.328.832</b>	<b>26.009.400</b>	<b>319.432</b>
<b>Årets underskud</b>	<b>234.235</b>		



**Balance pr. 31. december 2021**

<b>Aktiver</b>		<b>Passiver</b>	
Anlægsaktiver	153.714.249	Henlæggelser	20.770.553
Omsætningsaktiver	27.047.053	Opsamlet resultat	778.959
		Langfristet gæld	154.630.051
		Kortfristet gæld	4.581.739
<b>I alt</b>	<b>180.761.302</b>	<b>I alt</b>	<b>180.761.302</b>

**Bemærkninger til beboerregnskab 2021**

**Oprindelig lån i ejendom**

Reguleringsprocenten på beboernes andel af udgifter til lån blev i 2021 lavere end forventet i budgettet.

**Offentlige og andre faste udgifter**

Udgifterne til renovation har været lavere, da der ikke har været så stort et behov for tømning af affald. Derudover har der været lavere udgifter til forbrugsregnskaber.

**Variable udgifter**

Der har været lavere udgifter til skadedyrsbekæmpelse. Udgifterne til almindelig vedligeholdelse er steget grundet udgifter til skimmelsvampsager. Derudover har der ikke været henlæggelser nok til at dække istandsættelse ved fraflytning og der er derfor en udgift der. Dette modsvarer til dels af, at der har været afholdt færre beboeraktiviteter i løbet af året.

**Ekstraordinære udgifter**

Der var budgetteret med en forrentning på +0,5 % af afdelingens mellemregning. Da afkastet i 2021 blev på - 2,15 %, har afdelingen fået renteudgifter i stedet. Korrektionerne vedrører genhusning i forbindelse med skimmelsvamp i 2020.

**Boligafgifter og leje**

Der var budgetteret med, at indtægterne for råderet køkken skulle være stoppet i slutningen af 2020, men de er først stoppet i 2021.

**Andre ordinære indtægter**

Der var budgetteret med en forrentning på +0,5 % af afdelingens mellemregning. Da afkastet i 2021 blev på - 2,15 %, har afdelingen fået renteudgifter i stedet.

**Ekstraordinære indtægter**

Korrektionerne vedrører regulering af feriepengeforpligtelse for 2019, som ikke var tilbageført i 2020.





## Afdelingsbestyrelsens forslag til budget 2023

Afdelingsbestyrelsen har i samarbejde med KAB udarbejdet budgetforslaget for 2023.

**Budgetforslaget vil medføre, at huslejen pr. 1. januar 2023 stiger med kr. 857.000, hvilket svarer til 3,49 %.**

Stigningen skyldes, henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse er hævet for at sikre, at afdelingen kan dække de fremtidige forventede vedligeholdelsesarbejder. Derudover er udgifterne til renovation sat op, samtidig med at der grundet det usikre rentemarked, er vedtaget ikke at indregne renteindtægter på afdelingens mellemregning med 3B. Og der skal afvikles på et mindre opsamlet overskud.



### Lejæændring pr. 1. januar 2023

	Ændring i %	Ændring i kr. pr. år total	Gennemsnitsleje pr. m <sup>2</sup> pr. år
Familieboliger	3,49	854.348,00	976,10

### Eksempel på månedlig leje for år 2023 inklusiv indvendig vedligeholdelse.

	Størrelse	Nuværende leje pr. mdr.	Ændring pr. mdr.	Ny leje pr. mdr.
5-rums Familiebolig	110 m <sup>2</sup>	8.838 kr.	301 kr.	9.139 kr.
2-rums Familiebolig	41 m <sup>2</sup>	4.169 kr.	143 kr.	4.312 kr.
2-rums Familiebolig	69 m <sup>2</sup>	6.658 kr.	228 kr.	6.886 kr.

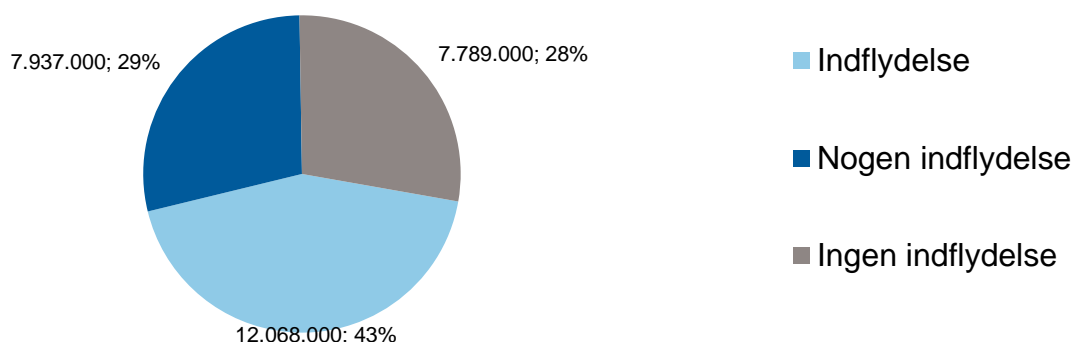
### Opdeling af udgifter og indtægter i beboer regnskab og budget

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

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

### Diagrammet viser, hvor stor indflydelse du har på din husleje

I alt 27.794.000 kr.





Beboerbudget for perioden 01.01.2023 - 31.12.2023	Budget 2023	Budget 2022	Afvigelse
<b>Oprindelig lån i ejendom</b>	<b>3.797.000</b>	<b>3.797.000</b>	<b>0</b>
■ Betaling på lån til opførelse af ejendommen, fratrukket støtte fra det offentlige.			
<b>Offentlige og andre faste udgifter</b>	<b>7.191.000</b>	<b>6.769.000</b>	<b>422.000</b>
■ Ejendomsskatter	3.992.000	3.992.000	0
▲ Renovation	949.000	713.000	236.000
▲ Forsikringer	263.000	362.000	-99.000
▲ Vand, fælles el m.v.	349.000	279.000	70.000
▲ Administrationsbidrag, dispositionsfonden og arbejdskapital	1.638.000	1.423.000	215.000
<b>Variable udgifter</b>	<b>3.232.000</b>	<b>3.430.384</b>	<b>-198.384</b>
★ Løn til driftspersonale og anden renholdelse	2.364.000	2.405.000	-41.000
★ Ejendoms kontor	243.000	326.000	-83.000
★ Almindelig vedligeholdelse	102.000	99.960	2.040
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	15.188.000	3.166.424	12.021.576
★ Dækket planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	-15.188.000	-3.166.000	-12.022.000
★ Udgifter til fællesvaskeri, selskabslokale og fællesfaciliteter	395.000	434.000	-39.000
★ Beboerdemokratisk arbejde og beboerarrangementer	88.000	128.000	-40.000
▲ Diverse udgifter inklusiv BL kontingent og juridisk assistance	40.000	37.000	3.000
<b>Henlæggelser</b>	<b>8.963.000</b>	<b>8.454.000</b>	<b>509.000</b>
★ Planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser	8.000.000	7.594.000	406.000
★ Istandsættelse ved fraflytning B-ordning, fælleskonto	250.000	146.000	104.000
★ Istandsættelse ved fraflytning B-ordning, individuel konto	626.000	627.000	-1.000
▲ Tab ved fraflytninger	87.000	87.000	0
<b>Ekstraordinære udgifter</b>	<b>4.611.000</b>	<b>4.685.000</b>	<b>-74.000</b>
▲ Udgifter på lån til forbedrings- og renoveringsarbejder	4.603.000	4.677.000	-74.000
▲ Afskrivning på forbedringsarbejder	8.000	8.000	0
<b>Udgifter i alt</b>	<b>27.794.000</b>	<b>27.135.384</b>	<b>658.616</b>
<b>Boligafgifter og leje</b>	<b>26.412.000</b>	<b>26.400.960</b>	<b>11.040</b>
★ Leje for boliger, erhverv, institutioner og indvendig vedligeholdelse	26.412.000	26.400.960	11.040
<b>Andre ordinære indtægter</b>	<b>525.000</b>	<b>734.000</b>	<b>-209.000</b>
■ Renteindtægter	0	143.000	-143.000
■ Tilskud fra boligorganisationen	29.000	29.000	0
▲ Indtægter fra fællesvaskeri og selskabslokale	281.000	212.000	69.000
▲ Afvikling af opsamlet resultat (indtægt)	215.000	350.000	-135.000
<b>Indtægter i alt</b>	<b>26.937.000</b>	<b>27.134.960</b>	<b>-197.960</b>
<b>Nødvendig merindtægt</b>	<b>857.000</b>		

★ Indflydelse

▲ Nogen indflydelse

■ Ingen indflydelse



## Bemærkninger til Budget 2023

### Offentlige og andre faste udgifter

Grundgebyret til renovation er steget og derfor er renovationsudgifterne sat op. Forsikringerne i KAB-fællesskabet har været i udbud, hvilket har givet en besparelse. Dette modsvares til dels af, at udgiften til fælles el stiger, grundet den nuværende prisudvikling. Derudover er taksten for Lokalt driftsbidrag flyttet fra posten "Løn til driftspersonale m.v." til posten "Administrationshonorar til boligorganisationen" efter henstilling fra Landsbyggefonden.

### Variable udgifter

Udgiften til løn driftspersonale m.v. falder da taksten for Lokalt driftsbidrag, er flyttet til posten "Administrationshonorar til boligorganisationen" efter henstilling fra Landsbyggefonden, samtidig med at der er en ændring af medarbejderstaben, som giver en merudgift på lønninger. Udgiften til ejendomskontor er sat ned i forhold til budget 2022, da der i 2022 var budgetteret med renovering. Derudover er udgifterne til selskabslokale også sat ned, i forhold til udgifterne i 2021

### Henlæggelser

Henlæggelserne til planlagt og periodisk vedligeholdelse og istandsættelse ved fraflytning er hævet for at sikre, at afdelingen kan dække de fremtidige forventede vedligeholdelsesarbejder.

### Ekstraordinære udgifter

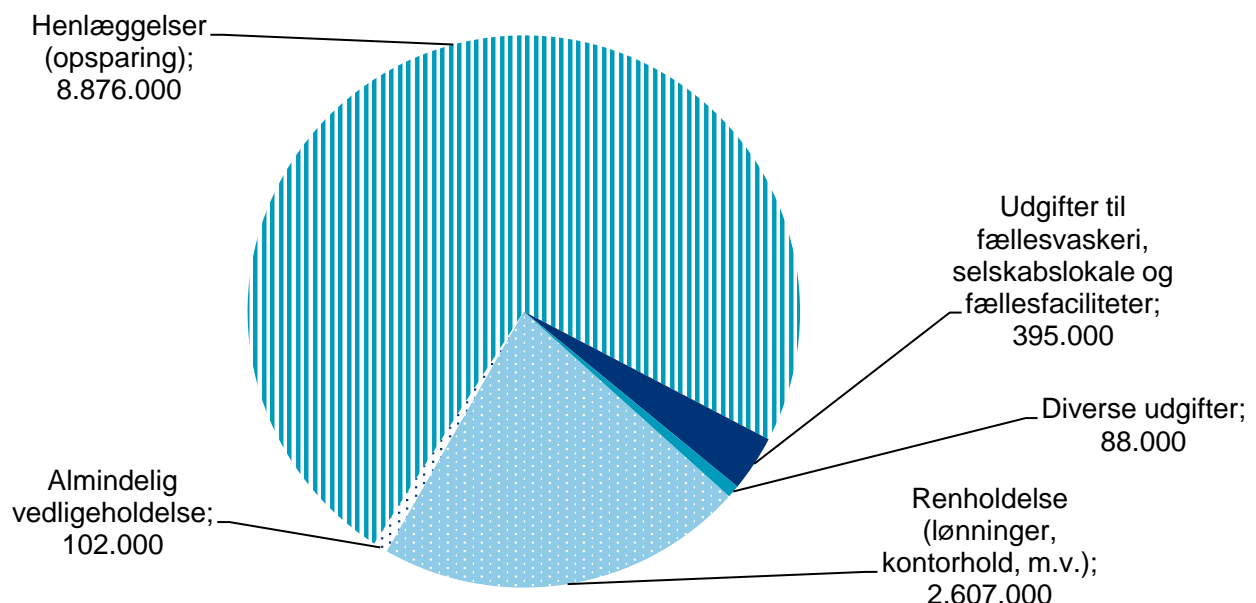
Beboernes andel af lånet, er blevet lavere end forventet i budget 2022 og derfor falder udgiften på lån til forbedrings- og renoveringsarbejder.

### Andre ordinære indtægter

På grund af det usikre rentemarked, er det vedtaget ikke at indregne renteindtægter på afdelingens mellemregning med 3B. Derudover falder afvikling af opsamlet resultat, da afdelingen fik et underskud i 2021. Det betyder at afdelingen skal afvikle på et mindre opsamlet overskud.

## Diagrammet viser udgifterne du har indflydelse på

I alt 12.068.000 kr.





## Vedligeholdelsesplan for 2023

<b>Her følger en oversigt over udvalgte større vedligeholdelsesopgaver:</b>	(1.000 kr.)
Veksler i bolig	9.000
Affaldsstationer	1.000
Udskift brystningsplader	834
Rens af ventilationskanaler	500
Udskift vaskemaskiner	394
Behandling fibercement, gavle	304
Boliger skimmelsvamp	250
Genopret betonsøjler	225
Vedligeholdelse hårde hvidevarer, boliger	225
Vedligeholdelse sanitet	225
<b>Udvalgte opgaver i alt</b>	<b>12.957</b>

## Henlæggelsesplan for 2023-2032

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

Budget år	Saldo primo	Udgifter for året	Saldo før henlæggelser	Årets henlæggelser	Anden finansiering	Saldo ultimo
	(1.000 kr.)	(1.000 kr.)	(1.000 kr.)	(1.000 kr.)	(1.000 kr.)	(1.000 kr.)
2023	19.786	15.188	4.598	8.000	0	<b>12.598</b>
2024	12.598	117.552	-104.954	8.500	105.895	<b>9.441</b>
2025	9.441	2.840	6.601	8.500	0	<b>15.101</b>
2026	15.101	3.914	11.187	6.578	0	<b>17.765</b>
2027	17.765	5.799	11.966	6.578	0	<b>18.544</b>
2028	18.544	4.259	14.285	6.578	0	<b>20.863</b>
2029	20.863	3.302	17.561	6.578	0	<b>24.139</b>
2030	24.139	4.428	19.711	6.578	0	<b>26.289</b>
2031	26.289	5.543	20.746	6.578	0	<b>27.324</b>
2032	27.324	4.784	22.540	6.578	0	<b>29.118</b>

## Budget for fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester til orientering

<b>Opkræves pr. måned:</b>	<b>Pr. bolig</b>	<b>Ændring</b>
Drift af antenneanlæg	16	11
I alt pr. måned	16	11





Budget for fællesantenne og adgang til elektroniske kommunikationstjenester pr. 1. januar 2023

	Budget 2023	Budget 2022	Regnskab 2021
<b>Fællesantenne</b>			
Administrationsbidrag	14.075	14.000	12.179
Vedligeholdelsesudgifter	11.950	12.000	0
Henlæggelse til fornyelser	47.800	48.000	47.800
Antenneudgifter i alt	73.825	74.000	59.979
Antennebidrag			-68.832
Antenneindtægter i alt			-68.832
<b>Overskud i alt - 2021</b>			-8.853
Tidl. års resultat overført (- overskud / + underskud)	-27.276	-60.719	-65.819
<b>Udgifter i alt / årets resultat</b>	<b>46.549</b>	<b>13.281</b>	<b>(74.672)</b>
Antennehenlæggelse			-95.600
Antal lejemål i alt (drift af antenneanlæg):	239		
<b>Pr. lejemål / pr. måned</b>	<b>Nuværende bidrag</b>	<b>Ændring</b>	<b>Bidrag efter ændring</b>
Drift af antenneanlæg	5	11	16
<b>I alt</b>	<b>5</b>	<b>11</b>	<b>16</b>

## Indkomne forslag

### Forslag 1

Stillet af Måløvgårdsvej 6

#### **At det er muligt at kunne holde 1 huskat.**

1. Som skal registreres med chip nr. i husstanden.
2. Skal ved indskrivning forevises at den er steriliseret/kastreret.

Da katte i området vil give færre skadedyr, både i form af skægkræ, rotter, mus og andet skidt, ser jeg det helt klart som et gode, hvis de er kastreret/steriliseret så vi ikke ender ud i en masse ikke ønskede katte, men kan holde det på et plan, hvor de er til hjælp og gavn. Vi selv er ret plaget af skægkræ, og kattene elsker at guffe dem i sig.

### Forslag 2

Stillet af Knastebakken 165

#### **Tilladelse til at have en indekat**

### Forslag 3

Stillet af Knastebakken 253

#### **beskære alle træer ned, ud mod vejene og på alle parkeringspladser.**

**Omkostning fremlægges på afdelingsmødet.**

### Forslag 4

Stillet af Knastebakken 253

#### **Max højde på alle træer/buske i for- og baghave på 2 meter inkl. stamme og krone.**

Omtanke og hensyn for at undgå træer/buske kaster skygge i naboens have og er til gene.

### Forslag 5

Stillet af Knastebakken 253

#### **Beskæring af de høje piletræer ude på legepladsen bag gyngerne hver 4.år. (Gældende fra i år).**

### Forslag 6

Stillet af Måløvgårdsvej 6

#### **En rampe til barnevogne/kørestole/cykler/gang besværede**

Det er den trappe ned til parkeringen fra Måløvgårdsvej 2-16. Det er ikke helt ufarligt at prøve at komme ned af trapperne med en barnevogn eller rollator og ellers skal man helt ud på fortovet eller bagom vores række for at komme til parkeringspladsen, hvilket er noget af en omvej for en gangbesværet.

**Omkostning fremlægges på afdelingsmødet.**

## Forslag 7

Stillet af Afdelingsbestyrelsen

### Ændring af vaskeripriser og regulering fremover i oktober og april.

I forarbejdet til budgettet for 2023 har vi i bestyrelsen set på økonomien i vores vaskeri, udgifter og indtægter, og særligt nu hvor energipriserne er steget så voldsomt, foreslår vi at priserne på brug af maskinerne hæves, så vi kommer tættere på hvad prisen på at vaske faktisk er.

Derfor foreslår vi at priserne fremover justeres i oktober og april så de svarer til de reelle vaskeudgifter for den enkelte vask, altså el, vand og sæbe.

Lige nu pr. 1. oktober i år foreslås priserne justeret svarende til en el-pris på 5,00 kr./kWh, hvilket giver følgende nye priser på vask:

#### Små

#### vaskemaskiner

Ny pris    Nuv. Pris

Kogevask 90  
grader

16,55    8,48

Kulørtvask 60  
grader

13,65    7,28

Strygelet 40 grader

9,68    5,61

#### Store

#### vaskemaskiner

Kogevask 90  
grader

18,73    10,45

Kulørtvask 60  
grader

14,61    8,66

Strygelet 40 grader

10,24    6,69

### Prisen på tørretumblere justeres tilsvarende.

Baseret på forbrug for 2021 vil det give en merindtægt på vaskeriet på ca. 70.000 kr.

I budgettet for 2023 er denne indtægt indregnet.

# Hvis forslaget godkendes, vil stigning i budget 2023 forsat være på 3,49%

# Hvis det ikke godkendes, vil stigningen i budget 2023 være på 3,78 %

## Forslag 8

Stillet af Afdelingsbestyrelsen

### Ændring af reglerne for 'Almindelig indvendig vedligeholdelse'

#### Almindelig indvendig vedligeholdelse **Rød slettes, Blå indsættes.**

I Måløv Park er B-ordningen for indvendig vedligeholdelse gældende. Det vil sige, at der ikke standardindsættes ved indflytning, men til gengæld har hver bolig en vedligeholdelseskonto. **Kontoen tilhører boligforeningen og lejermålet. Det er ikke den enkelte lejers egen konto.**

I øjeblikket hensættes **183 221** kr. om måneden på den indvendige vedligeholdelseskonto dvs. **2196 2.652** kr./år pr. lejemål på 110 m<sup>2</sup>.

Beboeren har pligt til at **sørge for at** vedligeholde boligen indvendig, men kan trække fra kontoen til at dække de fleste udgifter, **såfremt nedenstående overholdes**. Det indebærer i princippet at en fraflytter kun får en fraflytterregning for direkte misligholdelse eller selvforskyldt ødelæggelse. Tilflytteren overtager boligen som den er og **overtager også beløbet på vedligeholdelseskontoen. kan fortsætte den indvendige vedligeholdelse og anvende kontoen efter gældende regler.** Tilflytteren sikres dog minimum 4.000 kr. på kontoen. Det sidste er ikke en del af den officielle B-ordning, men en særlig ordning vi har indført i Måløv Park.

Nedenfor kan du i skemaform se, hvad den indvendige vedligeholdelseskonto kan anvendes til.

#### **Frit betyder Anmeldes betyder**

At arbejdet kan foretages **uden forudgående ansøgning**, efter det er anmeldt på **ejendomskontoret**. Ved anmeldelsen kan ejendomskontoret dels hjælpe med gode råd, dels sige god for, at udgifterne kan dækkes af vedligeholdelseskontoen. **men 'Driftsafdelingens regler vedrørende udbetaling' skal naturligvis følges.** Når arbejdet er udført syner Ejendomskontoret og er det udført håndværksmæssigt korrekt udbetales fra kontoen.

Man skal især lægge mærke til, at beløb under 300 kr. ikke udbetales, at arbejder, der ikke er udført fagmæssigt forsvarligt vil blive afvist, og at gentagen vedligeholdelse af det samme også kan afvises, da det forudsættes, at kontoen anvendes til en jævn vedligeholdelse af hele lejemålet.

#### **Ansøges betyder**

At følgende skal overholdes og opfyldes for at få dækning fra den indvendige vedligeholdelseskonto:

1. Der skal ansøges inden arbejdet udføres.  
Ansøgning sker ved henvendelse til **viceværten ejendomskontoret**.
2. **Ejendomskontoret Viceværten** besigtiger boligen, hvorefter der gives tilladelse eller afslag.  
Det er en forudsætning for tilladelse, at lejligheden i øvrigt er i pæn stand i forhold til det beløb, der vil stå på kontoen efter arbejdets udførelse.
3. Efter arbejdets udførelse synes på ny, og er arbejdet udført fagmæssigt forsvarligt udbetales fra kontoen.

#### **Det kan du bruge kontoen til**

Beskrivelse	Ansøges	Bemærkninger
Lakering af gulv	<b>Frit Anmeldes</b>	Lakér i tide, så nedslidning/misfarvning af trægulvet undgås.

Afhøvling (slibning) af gulv	<b>ANSØGES</b>	Se råderetskataloget
Ny gulvbelægning i køkken.	<b>ANSØGES</b>	Der må kun anvendes <b>vinyl, linoleum eller kork</b> som ny gulvbelægning.
Ny gulvbelægning i spisekrog/alrum	<b>ANSØGES</b>	Spisekrog/alrum er forlængelsen af køkkenet til indgangen af stuen. Der må kun anvendes <b>vinyl, linoleum eller kork</b> som ny gulvbelægning.
Fliser på køkkenvæg	<b>ANSØGES</b>	Der skal opbevares et mindre parti fliser til evt. reparation. Ekstreme farver skal undgås.
Maling af væg og loft	<b>Frit Anmeldes</b>	
Tapetsering	<b>Frit Anmeldes</b>	Bemærk at der kun godtgøres pris for standardtapet.  Bemærk endvidere at der ikke må opsættes tapet hvor der i forbindelse med skimmelsvamprensning er foretaget en særlig vægbehandling med glasfilt.
Fjernelse af tapet	<b>Frit Anmeldes</b>	Du må gerne fjerne tapet for at opnå malede vægge. Leje af dampanlæg dækkes af kontoen. Efterfølgende kan væggene spartles, pudses med mørtel eller der kan opsættes glasfilt og spartles.  Hvis du vil have pudsede vægge anbefaler vi at du får en murer til det Det er ret svært selv at gøre og ikke så dyrt at få udført af en professionel.
Maling af træværk	<b>Frit Anmeldes</b>	
Nye fodlister		Nye fodlister til erstatning af dem der har huller efter det gamle elvarmesystem udleveres af viceværten. Der udleveres 17 m. og for dem trækkes der 600,- kr. fra kontoen.

### Driftsafdelingens regler vedrørende udbetaling

Vedligeholdelseskonto kan kun anvendes til dækning af udgifter til den indvendige vedligeholdelse med hvidtning/maling af lofter, tapetsering af vægge, maling af vægge, maling eller lakering af træværk samt behandling af gulve.

Tapet godtgøres med kr. 75,00 pr. rulle (standard), der løbende prisreguleres. Endvidere dækkes udgiften til tapetafrensning (leje af dampanlæg). Værktøj, som pensler, ruller, spartler og afdækningspapir m.v. dækkes i et omfang der svarer til det udførte arbejde.

Såfremt beboeren selv udfører arbejdet, skal der være specificerede regninger på malerverker mv. fra leverandøren. Udføres arbejdet af håndværksmestre skal denne være momsregistreret, og regninger skal være specificeret. Udføres arbejdet af lejeren selv eller en medhjælp, vil der ikke kunne udbetales arbejds løn.

Straks efter arbejdets afslutning, skal der rettes henvendelse til ejendomskontoret, som vil sørge for, at arbejdet vil blive synet. Godkendelse vil ske, såfremt arbejdet er udført fagmæssigt forsvarligt.

Boligselskabet/-foreningen forbeholder sig ret til at afvise regninger, hvor det ved besigtigelsen konstateres, at arbejdet er af ringe kvalitet. Ligeledes afvises regninger på gentagne tapetseringer/**maling i samme rum**, idet det forudsættes, at der sker en jævn vedligeholdelse af hele lejemålet.

Godkendte beløb vil blive udbetalt fra den indvendige vedligeholdelseskonto. Dog kan der ikke udbetales større beløb, end der er opsparet. Mindste beløb, der udbetales, er kr. 300.

En gang årligt vil beboeren modtage opgørelse over indestående på vedligeholdelseskontoen.

Direkte henvendelse til boligselskabet/-foreningen fra lejere, farvehandlere eller malermestre med anmodning om udbetaling fra vedligeholdelseskontoen vil blive afvist.

## **Ved fraflytning**

### Et Forsyn

Ved fraflytning er det muligt at henvende sig til **inspektøren Ejendomskontoret** inden man siger op og få en vurdering af lejlighedens tilstand, samt en vurdering af hvilke genopretninger der kan betales af kontoen for indvendige vedligeholdelse. Når opsigelsen foreligger, lukkes kontoen.

**De mere omfattende og retslig forpligtende bestemmelser som vedrører den indvendige vedligeholdelse er i tilpasset form gengivet under *Brugervejledning*. Dette dokument beskriver også situationen omkring indflytning og fraflytning, ligesom du vil finde henvisninger til *Råderetten*.**

**I Vedligeholdelsesreglementet kan du se mere om reglerne for vedligeholdelse af din bolig – ved indflytning, i bo-perioden og ved fraflytning.**

### **Forslag 9**

Stillet af Afdelingsbestyrelsen

#### **Den nuværende husorden vedrørende parkering erstattes med:**

Parkering af motorkøretøjer må kun ske på parkeringspladserne indenfor de afmærkede båse.

Det er ikke tilladt at parkere campingvogne, trailere eller køretøjer over 3500 kg. på parkeringspladserne. Dog kan trailere placeres i rabatten på parkeringspladsen med indkørsel fra Måløvgårdsvej, med tilladelse fra ejendomskontoret. Tilladelsen skal fornys årligt.

Der er op til to parkeringstilladelser til hver husstand, som udstedes til det køretøj/bruger af køretøjet, der er registreret til adressen.

Der vil være mulighed for gæsteparkering.

### **Forslag 10**

Stillet af Afdelingsbestyrelsen

#### **Parkeringselskab**

Bestyrelsen bemyndiges til at indgå aftale med et parkeringselskab, om håndhævelse af afdelingens parkeringsregler. Forudsætningen er at afdelingen holdes udgiftsneutral i forhold til opmærkning og skiltning. Derudover skal der sikres elektronisk anmeldelse af gæsteparkering og administrationen af tilladelser.

### **Forslag 11**

Stillet af Måløvgårdsvej 8

#### **Forslag om opmærkning af P-pladser.**

Da der med årene er kommet flere biler i Måløvpark og en del parkerer lidt dårligt og ofte fylder flere pladser, forslås det at der bliver opmærkede P-pladser, det alene vil måske nok hente 3-5 pladser

Jeg ved ikke helt hvordan det er på de andre pladser i bebyggelsen, med den store plads på Måløvgårdsvej er der ofte trængsel, og der må ofte parkeres "alternativt" og det er heller ikke blevet bedre af at et par pladser er blevet inddraget til affaldsø.

Dette kunne evt. suppleres med at P-pladserne kun bliver for Måløvparks beboere, da der er andre i området der fast bruger vores P-Plads.

**Omkostning fremlægges på afdelingsmødet.**

### **Forslag 12**

Stillet af Knastebakken 241

#### **Den store legeplads gøres røgfri.**

Tobaksrøg kan genere både børn og voksne på trods af, at der ryges i "fri luft".

Der ligger ofte hensmidte cigaretskodder rundt om i græs og grus på legepladsen. Små fingre kan finde på at putte dem i munden.

Hvis flere udendørsområder bliver røgfri, bliver børn og unge hjulpet mod en røgfri fremtid.

Det går godt i tråd med tidens tendens til at offentlige sports-, fritids- og legefaciliteter gøres røgfri.

**Omkostning fremlægges på afdelingsmødet.**

### Forslag 13

Stillet af Knastebakken 309

#### **Ændring af husorden vedrørende 'Musik og støj'**

**Rød = slettes. Blå = indsættes**

Generelt skal støjende adfærd undgås. Specielt indskærpes følgende forhold:

- Benyttelse af fjernsyn, musikanlæg og musikinstrumenter skal ske med fornøden hensyntagen. **Det er ikke tilladt at høre højt musik for åbne vinduer eller døre. og må ikke finde sted for åbne døre og vinduer.**
- Musikudøvelse må ikke finde sted mellem kl. 22 og kl. 8.
- Fjernsyn og musikanlæg må ikke kunne høres hos naboen mellem kl. 22 og kl. 8.
- **Man skal moderere råben, trampen i gulvet og løb på trappen. I boligen må der ikke råbes, trampes i gulve og løbes på trapper.**
- Generende støj - herunder motorstøj indenfor bebyggelsen - er ikke tilladt
- Brud på reglerne kan føre til opsigelse af lejemålet

### Forslag 14

Stillet af Knastebakken 53

#### **Der opstilles el-standere til ladning af el- og hybridbiler på områdets parkeringspladser.**

Der kunne fx vælges E-on, Clever eller lignende. Det foreslås da der er behov for grøn omstilling, og mange på nuværende tidspunkt enten har svært ved at få deres biler ladet, eller fravælger en el- hybridbil grundet manglende lade muligheder.

Det foreslås i tillæg til dette, at man enten kan leje sig ind på en stander - nogle standere kan der være to biler tilknyttet af gangen, eller at der oprettes et system, hvor man kan booke ladninger. Jeg tænker, at det er vigtigt, at der er kode, chip, reserveret parkering eller andet omkring ladestanderne, så vi ikke får folk udefra, som lader hos os.

Jeg tænker i øvrigt, at det ville være smart med en ladestander med Chademo (hurtigt stik), så flere biler kan lades op hurtigt, og ikke behøver, at have fast plads der om natten.

**Omkostning fremlægges på afdelingsmødet.**

### Forslag 15

Stillet af Knastebakken 53

#### **Sandkasserne renses for kattelort, og der kommer net på alle sandkasser i området.**

I tillæg til dette kan man potentielt vælge at komme nyt sand i sandkasserne.

### Forslag 16

Stillet af Knastebakken 53

#### **Legepladserne gennemgås og renoveres.**

- Flere legepladser har søm eller andet farligt der stikker ud til skade for børn og tøj.
- Flere legepladser står øde hen, eller har affald liggende
- Legepladserne kunne med fordel opdateres, så de både er sikre og indbydende.

### Forslag 17

Stillet af Knastebakken 53

#### **Mere og oftere information fra drift/bestyrelse**

Det foreslås at der oftere kommer opdateringer og information fra bestyrelsen/driften ang. renovation, vedligehold mm af Måløvpark.



## Forslag 18

Stillet af Knastebakken 233

**Rød = slettes, blå = indsættes.**

### Etablering af hegn **bag** i baghaven

**Hegnets udtryk.** Hegnets overkant skal være vandret. Det er altså ikke tilladt med hegn der har bueform hverken den ene eller den anden vej. Det er tilladt at have en enkelt lægte i samme højde som sideplankeværket. **Mellem lægte og hegn må der være en let og meget luftig fletkonstruktion.** Hegnets materiale skal være træ. Der kan fx. anvendes spånplet, (pile)grenflet, rafter eller lignende. Der må ikke anvendes plademateriale. Det enkelte hegn skal være ensartet. **Kommende hegn** Hegnet skal have en tydeligt lettere karakter end sideplankeværket, men et eksisterende hegn med en større tyngde kan få lov til at blive stående. Hegnene må **males med samme træbeskyttelses-farver som sidehegnet eller sort træbeskyttelse. ikke males da de skal kunne patinere og fremstå neutralt.**

## FORKLARINGER TIL REGNSKAB 2021 OG BUDGET 2023

### Renovation

I visse kommuner er gebyr til dagrenovation steget væsentligt. Der er forskellige årsager, men den væsentligste er de landsdækkende krav om affaldssortering, som udrulles i forskellig takt i kommunerne.

### El-priser

El-priserne er steget i løbet af efteråret 2021. Pga. krigen i Ukraine ser priserne ud til at stige yderligere i 2022. Derfor budgetteres der med en væsentlig højere el-pris i budget 2023.

### Lokalt driftsbidrag

Alle beboere er med til at betale for løn mv. til driftschefer og elever i 3B. Det kalder vi 'lokalt driftsbidrag'. Tidligere hørte det lokale driftsbidrag ind under posten 'Løn til driftspersonale m.v.'. Nu hører det ind under posten 'Administrationshonorar til boligorganisationen'. Det er Landsbyggefonden, der har gjort os opmærksom på, at det er den rigtige post i budgettet.

### Administrationsgebyr på vaskeri

Administrationsgebyr på vaskeri har tidligere været opkrævet under 'Drift af fællesvaskeri' i boligafdelingernes regnskab.

Fra den 1. januar 2023 bliver vaskerigebyret opkrævet direkte hos de beboere, der rent faktisk bruger vaskeriet. Det betyder, at gebyret ikke længere optræder i boligafdelingens budget. Det vil derimod stå på den enkelte beboers huslejeopkrævning – hvis han/hun altså bruger vaskeriet.

### Henlæggelser

Henlæggelser er de penge, hver boligafdeling sparer op til at vedligeholde, forny og istandsætte i boligafdelingen.

Boligafdelingerne skal sørge for spare korrekt op, så bygninger og boliger bliver ved med at være attraktive og rare at bo i.

Boligafdelingerne skal også spare op til tab ved fraflytninger, så boligafdelingen har opsparede penge på kontoen, hvis der skulle ske et økonomisk tab ved fraflytning.

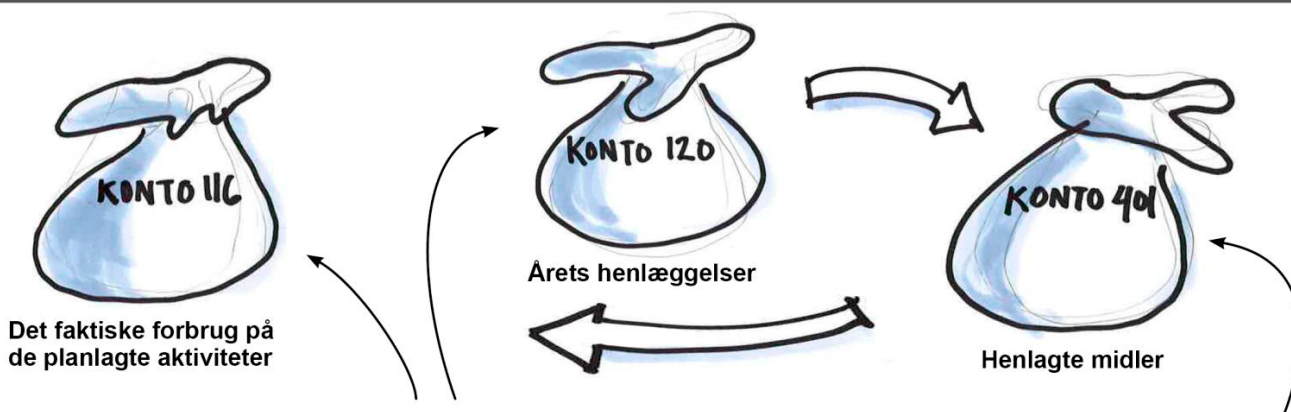
### Negativ renteudgift

3B investerer boligafdelingernes opsparede penge – dem vi kalder henlæggelser – via investeringsforeninger. Loven siger, at almene boligorganisationer ikke må investere i aktier. Vi må kun investere i danske stats- og realkreditobligationer. Det gav igennem mange år pæne renteindtægter til de enkelte boligafdelinger. De renteindtægter har hjulpet med til at holde huslejen nede.

På grund af corona, forsyningsusikkerhed og stigende inflation oplever mange boligafdelinger desværre, at de får negative renter på deres opsparede penge. Det bliver til en ekstraordinær udgift, der ikke var budgetteret med.

Vi ved ikke, hvornår den udvikling i samfundet stopper, og der er af samme årsag ikke budgetteret med renteindtægter for 2023.

## PRINCIP FOR HENLÆGGELSER TIL PLANLAGT OG PERIODISK VEDLIGEHOLDELSE

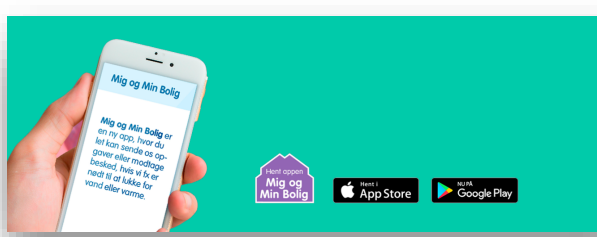
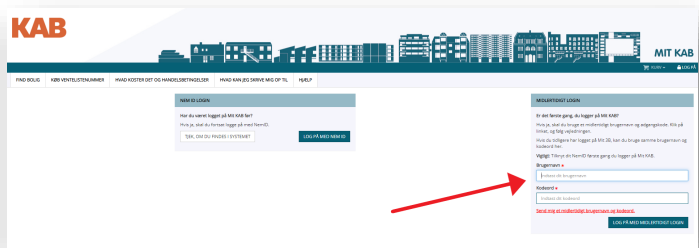
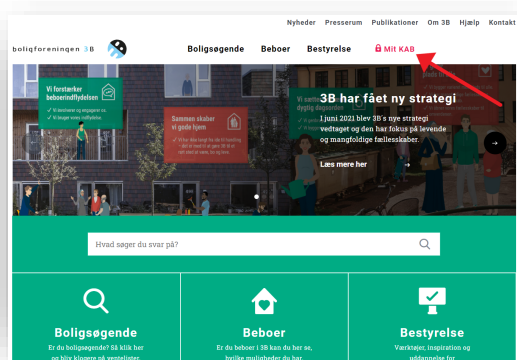
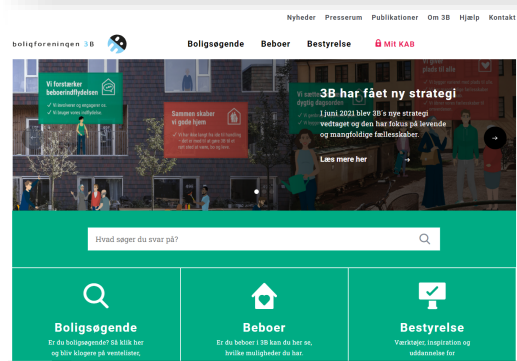
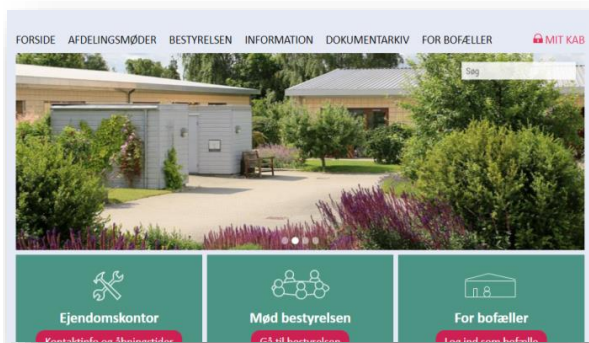


Langtidsplanen for de kommende 25 års vedligeholdelsesaktiviteter (konto 116) bestemmer niveauet for henlæggelserne (konto 120)

Beløbet, der er opsparret i "banken" (konto 401), må aldrig blive mindre end samme års henlæggelser (konto 120)



## Find selv mere information



## Se din afdelings hjemmeside

Har din afdeling en hjemmeside, finder du den herunder.

## 3B's hjemmeside

På 3B's hjemmeside [www.3b.dk](http://www.3b.dk) finder du information om 3B, vores boligafdelinger og hjælp til både bestyrelser, beboere og boligsøgende. Du finder også nyheder fra 3B og om den almene sektor, ligesom du kan læse mere om beboer-app'en.

## Log ind på Mit KAB

Via [www.3b.dk](http://www.3b.dk) kan du logge på selvbetjeningsportalen Mit KAB. Her finder du information om din bolig, dit forbrug, dokumenter fra din afdeling og meget mere. Det er også her, du kan skrive dig op som boligsøgende og vælge, hvilke boliger, du ønsker at være skrevet op til.

## Tilknyt dit NemID/MitID

Når du logger på Mit KAB første gang bliver du bedt om at tilknytte dit NemID/MitID. Det gør du for din egen sikkerheds skyld, så vi er sikre på, kun du får adgang til information om din bolig.

## Mig og Min Bolig-app

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