

**Til boligtagerne.  
Incl.: Ungdomsboliger og  
ældreboliger**

Den 1. april 2022  
BH/jw

## **Erindringsskrivelse Invitation!**

### **Afd. 7 – Elkærparken.**

**Ordinært afdelingsmøde afholdes mandag den 11. april 2022 kl. 19.00 i  
beboerhuset, Industrihegnet 11.**

#### **Dagsorden:**

1. Valg af dirigent, stemmetællere og referent.
2. Beretning for det forløbne år.
3. Gennemgang af regnskab 2021.
4. Godkendelse af budget 2023.
5. Forslag:
  - a. Revidering af husordensregler (bilag 1).  
Forslagsstiller: Bestyrelsen.
  - b. Der gives principiel godkendelse til, at der kan etableres ladestandere til el-biler på afdelingens parkeringsarealer i takt med, at behovet opstår.  
Forslagsstiller: Bestyrelsen.
  - c. Lejen for beboerhuset fastsættes til kr. 2.200 for en weekend (bilag 2).  
Forslagsstiller: Bestyrelsen.

6. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
  - a. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.  
Brian Bech Skovlund og Jane Noesgaard er på valg og modtager begge genvalg.
  - b. Valg af 1 bestyrelsesmedlem for 1 år.  
Vibeke Quaade er på valg og modtager genvalg.
  - c. Valg af 2 suppleanter for 1 år.
7. Eventuelt.

Med venlig hilsen

**Afdelingsbestyrelsen.**

Bilag: Beregning, regnskab og budget samt forslag.

---

**Adgang og stemmeret** har boligtagerne, disses ægtefæller eller hermed sidestillede personer. Hver husstand har 2 stemmer uanset husstandens størrelse.

# ÅRSBERETNING

## Greve Boligselskab – Afd. 7 – Elkærparken

### 2021

De sidste par år har været præget af begrænsninger på grund af corona, vi kunne ikke holde afdelingsmøde i 2020 og mødet i 2021 blev udsat til september, men nu er begrænsninger væk og vi kan som sædvanlig holde vores afdelingsmøde i april, denne gang mandag den 11. april kl. 19:00

Sidste afdelingsmøde blev afholdt 1. september 2021, så beretningen i år bliver korte end den plejer.

Allerførst det vi alle tænker på når der skal holdes afdelingsmøde, huslejen. Der er heller ikke i budgettet for 2023 lagt op til huslejestigning, vi er således ikke steget i husleje siden afslutningen af renoveringen i 2014.

Som man kan læse i medierne er opvarmning med gasfyr blevet en bekostelig affære, selvom Elkærparkens varmecentral er drevet af gas er varmen i Elkærparken dog kun steget marginalt.

E.ON som driver varmecentralen meddelte at de var nødsaget til at hæve gasprisen pr. 1. december 2021 med knapt 10%, da gasforbruget dækker ca. halvdelen af den samlet regning for at drive varmecentralen, svarer det til en prisstigning på ca. 5 %.

E.ON forventer at kunne holde prisen i hele 2022.

Når vi så snakker om varmecentralen, vil de fleste kunne huske at, vi på et ekstraordinært afdelingsmøde i november 2019, besluttede at lade E.ON arbejde videre med et projekt, hvor der skulle opstilles varmepumpe ved varmecentralen til delvis erstatning for gaskedlen.

Corona, lovændringer og personaleudskiftning hos E.ON, gjorde at projektet blev sat på standby.

E.ON er nu igen på sagen og arbejder med flere løsningsmodeller, nærmere information kommer.

På grund af nedlukningerne, har det ikke været muligt at holde nogle beboeraktiviteter de sidste par år, afdelingsbestyrelsen besluttede derfor op til jul 2021 at alle beboere skulle have en lille julehilsen.

Vi håber i år at kunne lave lidt beboeraktiviteter.

På beboermødet den 1. september 2021, blev det besluttet at parkeringsarealerne i Elkærparken skulle belægges med sf-sten, arbejdet med dette påbegyndes i maj måned 2022.

Vel mødt på afdelingsmødet  
11. april 2022 – Kl. 19:00

Afdelingsbestyrelsen



## 7 - Elkærparken

Elkærparken 1-207, Lindevej 41-69, Industrihegnet 11-25

Lejemål: : 248

M²: : 21.927

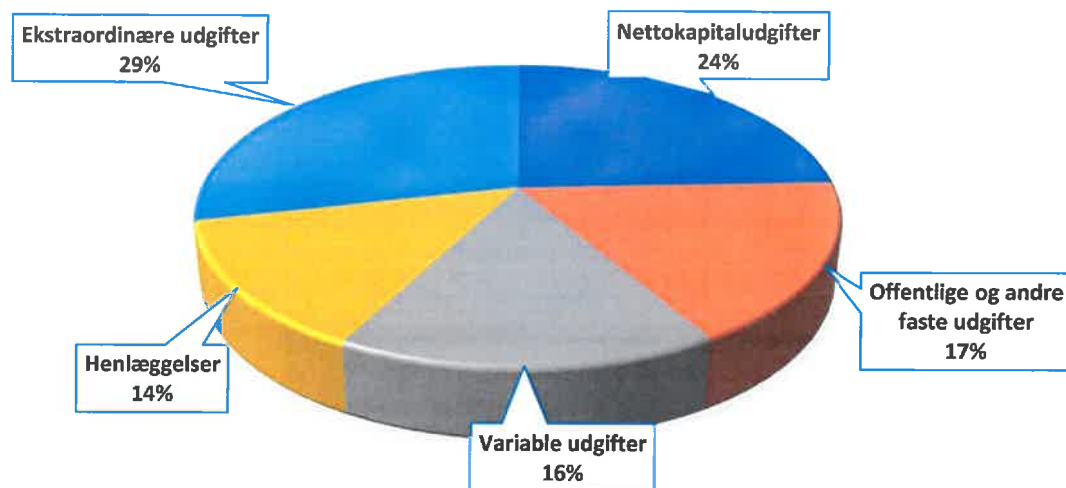
|        | Udgifter                                    | Regnskab<br>2020  | Regnskab<br>2021  | Budget<br>2021    | Budget<br>2022    | Budget<br>2023    |
|--------|---------------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
|        | <b>Nettokapitaludgifter:</b>                |                   |                   |                   |                   |                   |
| 101    | Prioriteringsydelse                         | 1.807.084         | 1.796.630         | 1.853.000         | 1.862.000         | 1.850.000         |
| 102    | - Offentlig støtte                          | -194.735          | -179.823          | -200.000          | -200.000          | -170.000          |
| 105.2  | Afviklede lån overført til Landsbyggefonden | 2.541.443         | 2.541.443         | 2.550.000         | 2.550.000         | 2.550.000         |
|        | <b>Offentlige og andre faste udgifter:</b>  |                   |                   |                   |                   |                   |
| 106    | Ejendomsskatter                             | 738.157           | 738.157           | 750.000           | 750.000           | 750.000           |
| 107    | Vandafgift og kloakbidrag                   | 225.880           | 164.500           | 100.000           | 120.000           | 120.000           |
| 109    | Renovation/affaldshåndtering                | 704.449           | 737.813           | 710.000           | 760.000           | 760.000           |
| 110    | Forsikringer                                | 366.513           | 383.883           | 395.000           | 395.000           | 395.000           |
| 111    | El til fællesarealer                        | 224.688           | 223.503           | 200.000           | 230.000           | 250.000           |
| 112    | Administrationsbidrag                       | 784.880           | 704.720           | 785.000           | 705.000           | 705.000           |
|        | <b>Variable udgifter:</b>                   |                   |                   |                   |                   |                   |
| 114    | Renholdelse                                 | 1.383.085         | 1.420.533         | 1.333.000         | 1.460.000         | 1.528.000         |
| 115    | Almindelig vedligehold                      | 980.369           | 1.212.460         | 1.700.000         | 1.500.000         | 1.400.000         |
| 116    | Planlagt vedligeholdelse                    | 1.497.399         | 1.064.817         | 1.750.000         | 1.070.000         | 1.090.000         |
| 116.9  | - dækkes af henlæggelser (401)              | -1.497.399        | -1.064.817        | -1.750.000        | -1.070.000        | -1.090.000        |
| 117.1  | Istandsættelse ved fraflytning              | 651.041           | 679.370           | 0                 | 0                 | 0                 |
| 117.2  | - dækkes af henlæggelser (402)              | -651.041          | -679.370          | 0                 | 0                 | 0                 |
| 118.10 | Fællesvaskeri                               | 9.181             | 8.515             | 10.000            | 9.000             | 9.000             |
| 118.30 | Beboerhuse og fælleslokaler                 | 52.730            | 60.195            | 100.000           | 100.000           | 110.000           |
| 119    | Diverse                                     | 50.544            | 71.364            | 140.000           | 140.000           | 140.000           |
|        | <b>Henlæggelser:</b>                        |                   |                   |                   |                   |                   |
| 120    | - til planlagt vedligeholdelse              | 2.150.000         | 1.700.000         | 1.700.000         | 1.700.000         | 1.700.000         |
| 121    | - til A-ordning                             | 700.000           | 600.000           | 600.000           | 650.000           | 650.000           |
| 123    | - til tab ved fraflytning                   | 50.000            | 50.000            | 50.000            | 0                 | 0                 |
|        | <b>Ekstraordinære udgifter:</b>             |                   |                   |                   |                   |                   |
| 125    | Forbedringsarb. (lån)                       | 38.467            | 34.665            | 41.000            | 41.000            | 35.000            |
| 126    | Forbedringsarb. (afskrivninger)             | 923.113           | 1.140.070         | 1.000.000         | 1.075.000         | 1.150.000         |
| 127    | Forbedringsarb. (lån - byggeskader)         | 3.648.729         | 3.633.960         | 3.705.000         | 3.724.000         | 3.724.000         |
| 131    | Renteudgifter mellemregning                 | 0                 | 109.915           | 0                 | 0                 | 0                 |
| 134    | Korrektioner tidl år                        | 0                 | 1.313             | 0                 | 0                 | 0                 |
|        | <b>Overskud:</b>                            |                   |                   |                   |                   |                   |
| 140.1  | Afvikling af underfinansiering              | 907.727           | 578.072           | 0                 | 0                 | 0                 |
|        | <b>Udgifter i alt</b>                       | <b>18.092.305</b> | <b>17.731.887</b> | <b>17.522.000</b> | <b>17.571.000</b> | <b>17.656.000</b> |

| Indtægter                        |                                         | Regnskab<br>2020  | Regnskab<br>2021  | Budget<br>2021    | Budget<br>2022    | Budget<br>2023    |
|----------------------------------|-----------------------------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Ordinære Indtægter:</b>       |                                         |                   |                   |                   |                   |                   |
| 201.1                            | Beboelse                                | 14.374.716        | 14.374.715        | 14.375.000        | 14.375.000        | 14.375.000        |
| 201.11                           | Særlig lejeforhøjelse ved forb.arbejder | 523.113           | 590.070           | 450.000           | 525.000           | 600.000           |
| 201.2                            | Ungdomsboliger                          | 529.836           | 529.836           | 530.000           | 530.000           | 530.000           |
| 201.3                            | Ældreboliger                            | 1.865.568         | 1.865.568         | 1.865.000         | 1.865.000         | 1.865.000         |
| 201.7                            | Carporte                                | 120.960           | 120.960           | 121.000           | 121.000           | 121.000           |
| 202                              | Renter                                  | 96.248            | 94.823            | 106.000           | 80.000            | 90.000            |
| 203.1                            | Tilskud fra boligorganisationen         | 0                 | 109.915           | 0                 | 0                 | 0                 |
| 203.4                            | Selskabslokaler                         | 30.900            | 42.900            | 75.000            | 75.000            | 75.000            |
| 203.6                            | Overført fra opsamlet resultat          | 538.890           | 0                 | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>Ekstraordinære indtægter:</b> |                                         |                   |                   |                   |                   |                   |
| 206                              | Korrektioner tidl. år                   | 12.074            | 3.100             | 0                 | 0                 | 0                 |
| <b>Indtægter i alt</b>           |                                         | <b>18.092.305</b> | <b>17.731.887</b> | <b>17.522.000</b> | <b>17.571.000</b> | <b>17.656.000</b> |

| Huslejeniveau               | 2019 | 2020 | 2021 | 2022 | 2023 |
|-----------------------------|------|------|------|------|------|
| Husleje pr. m² pr. år       | 765  | 765  | 765  | 765  | 765  |
| Gns. % - stigning i husleje | 0,0  | 0,0  | 0,0  | 0,0  | 0,0  |
| Stigning pr. m² pr. måned   | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 | 0,00 |

1 leje procent udgjorde i regnskabsperioden kr: 167.701

Hvordan fordeler udgifterne sig i seneste regnskab:



Særlige bemærkninger:

| Aktiver                   |                                       | Regnskab<br>2020   | Regnskab<br>2021   |
|---------------------------|---------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Anlægsaktiver:</b>     |                                       |                    |                    |
| 301                       | Ejendommens anskaffelsessum           | 121.092.701        | 121.092.701        |
| 302                       | Indeksregulering vedr. prioritetsgæld | 4.464.002          | 4.464.180          |
| 303.1                     | Forbedringsarbejder                   | 4.546.670          | 3.640.254          |
| 303.2                     | Bygningsrenovering                    | 71.749.503         | 68.876.484         |
| <b>Omsætningsaktiver:</b> |                                       |                    |                    |
| 305                       | Tilgodehavende                        | 75.127             | 117.939            |
| 307                       | Likvide beholdninger                  | 9.682.714          | 10.358.780         |
| <b>Aktiver i alt</b>      |                                       | <b>211.610.716</b> | <b>208.550.337</b> |

| Passiver                 |                                           | Regnskab<br>2020   | Regnskab<br>2021   |
|--------------------------|-------------------------------------------|--------------------|--------------------|
| <b>Henlæggelser:</b>     |                                           |                    |                    |
| 401                      | Planlagt og periodisk vedligehold         | 6.169.072          | 6.804.255          |
| 402                      | Istandsættelse ved fraflytning            | 1.310.011          | 1.230.641          |
| 405                      | Tab ved lejeledighed og fraflytning       | 138.916            | 185.042            |
| <b>Resultatkonto:</b>    |                                           |                    |                    |
| <b>Langfristet gæld:</b> |                                           |                    |                    |
| 408                      | Prioritetsgæld                            | 25.860.918         | 24.420.226         |
| 409                      | Beboerindskud                             | 2.134.750          | 2.134.750          |
| 411                      | Afskrivning på ejendom                    | 97.561.035         | 99.001.904         |
| 413.1                    | Andre lån - Forbedringsarbejder           | 2.236.776          | 2.034.352          |
| 413.2                    | Andre lån - Bygningsrenovering            | 71.749.503         | 68.876.484         |
| 414                      | Forhøjet indskud ved genudlejning og omb. | 2.233.105          | 2.261.105          |
| 416                      | Anden langfristet gæld                    | 109.500            | 114.000            |
| <b>Kortfristet gæld:</b> |                                           |                    |                    |
| 421                      | Skyldige omkostninger                     | 1.371.094          | 1.061.657          |
| 422                      | Mellemregning med fraflyttere             | 300                | 2.845              |
| 423                      | Forudbetalte boligafgifter                | 142.956            | 76.449             |
| 425                      | Afsluttede forbrugsregnskaber             | 592.780            | 346.627            |
| <b>Passiver i alt</b>    |                                           | <b>211.610.716</b> | <b>208.550.337</b> |

Det fulde regnskab kan hentes på Greve Boligselskabs hjemmesiden (afdelingssiden) eller ved at skrive til [boghold@greve-bolig.dk](mailto:boghold@greve-bolig.dk)



## **FORSLAG**

### **Husorden**

Bilag 1.

#### **Afd. 7 – Elkærparken, Lindevej og Industrihegnet**

For at skabe et godt bomiljø er det vigtigt, at alle viser størst muligt hensyn til naboer, at alle passer på afdelingens fællesområder.

Der skal være plads til både børnefamilier, unge og gamle. Plads til dem der arbejder om dagen og dem der arbejder på andre tider.

Formålet med husordenen er at skabe tryghed og skabe plads til alle.

Lejeren er ansvarlig for, at alle i husstanden, gæster og personer, som opholder sig i boligen, overholder gældende husorden.

Vær opmærksom på, at overtrædelse af husordenen kan betyde opsigelse af lejemålet.

##### **1. Affald**

- Affald skal sorteres i henhold til Greve Kommunes anvisninger.
- Affald må ikke henstilles i udearealerne.
- Storskrald afhentes efter en plan udsendt fra ejendomskontoret.
- Haveaffald afhentes i sommerhalvåret efter udsendt plan fra ejendomskontoret.
- Farligt affald (malerrester, kemikalier m.v.) afleveres på ejendoms kontor efter forudgående aftale.

##### **2. Fodring af vilde dyr og fugle**

- Det er ikke tilladt at fodre vilde dyr og fugle i afdelingen, da det kan tiltrække rotter og andre skadedyr.

##### **3. Parkering og færdsel**

- Biler skal parkeres på de indrettede parkeringsarealer.
- Parkering skal ske indenfor de afmærkede parkeringsbåse.
- Køretøjer over 3.500 kg må ikke parkeres på afdelingens område.
- Kørsel på græsarealer er ikke tilladt.
- Ikke indregistrerede køretøjer må ikke parkeres på afdelingens område.
- Trailere og campingvogne må ikke parkeres i afdelingen.
- Cykel- og knallertkørsel er ikke tilladt på fortove og gangstier.

##### **4. Antenner/paraboler**

- Det er ikke tilladt at opsætte antenner eller paraboler udvendigt i afdelingen.

## **5. Husdyr**

- Der kan gives tilladelse til at holde to husdyr (hund eller kat) ad gangen i hvert lejemål. Hvalpe og killinger må max. opholde sig sammen med moderen i 4 måneder.
- Udover hunde, som er forbudt i henhold til dansk lovgivning, er følgende hunde og blandinger heraf forbudt:  
Anatolsk Hyrdehund, Bullmastiff, Cane Corso Italiano, Cao fila de sao Miguel, Dogo canario, Iberisk dogge, Maremma, Mastin español, Mastino napoletano, Polski owczarek podhalanski, Rottweiler og Staffordshire Bull Terrier.
- Hunde skal være forsikret og mærket i henhold til dansk lovgivning.
- Husdyret skal registreres på ejendomskontoret, hvorefter der kan udstedes en tilladelse til husdyrhold. Boligselskabet har kompetencen til at afgøre, om der kan gives tilladelse til at holde det ønskede husdyr i den enkelte bolig.
- Hunde skal føres i snor på fællesområder.
- Husdyr må ikke færdes frit i fællesområder.
- Ingen husdyr må være til gene for afdelingens øvrige beboere. (F.eks. støj, truende adfærd og forurening af fællesarealer).
- Lejeren er ansvarlig for enhver skade som husdyret forvolder.
- Lejeren er forpligtet til at fjerne husdyrets efterladenskaber.
- Andre husdyr end hund og kat kan holdes i lejemålet, men kontakt ejendomskontoret inden anskaffelsen.

## **6. Støjende maskiner, musik, m.v.**

- Radio, tv, musik og anden støjende adfærd f.eks. fra selskabelighed, skal ske med al mulig hensyntagen til omkringboende og efter kl. 22:00 søndag til torsdag dæmpet og for lukkede døre og vinduer, fredag og lørdag efter kl. 24:00.
- Brug af boremaskiner og lign. er ikke tilladt efter kl. 22:00.

## **7. Sundt indeklima**

- Tørring af tøj indendørs frarådes, da det kan være årsag til skimmelsvamp.
- Luft grundigt ud (gennemtræk) flere gange dagligt, så fugt og skimmelsvamp undgås. (Et fugtigt indeklima er skadeligt for helbred og kan ødelægge bygningen).
- Boligen holdes ryddelig af hensyn til brandfare og skadedyr.

## **8. Bad, toilet og køkken**

- Vær opmærksom på hvad der skylles ud i afløb, så tilstoppede afløb undgås (bl.a. skal fedt og madolie undgås).
- Bleer, vat og lignende må ikke kommes i toilettet, men skal til affald.

## **9. Postkasse**

- Postkasse skal tømmes regelmæssig. Reklamer, aviser m.v. skal fjernes omkring postkassen.

#### **10. Skadedyr**

- Hvis der konstateres skadedyr i boligen eller på afdelingens område, skal ejendomskontoret straks kontaktes.

#### **11. Hærværk, kriminalitet m.v.**

- Lejer er erstatningsansvarlig for hærværk og ødelæggelser i afdelingen, som er begået af én i husstanden eller af gæster eller andre, som lejer har givet adgang til boligen.
- Der gøres opmærksomt på, at såfremt ét enkelt medlem af husstanden bliver dømt for en kriminel handling, kan hele husstanden udsættes af boligen.

#### **12. Haver**

- Have og gårdrum skal fremstå vedligeholdt og i pæn stand.
- Haven betragtes vedligeholdt og i pæn stand såfremt følgende er overholdt:
  - Græsset slås jævnlige.
  - Hæk/hegn holdes fri for ukrudt.
  - Haven luges jævnlige.
  - Hækken klippes af lejer indvendigt mindst en gang hver sommer og hækkens højde må ikke overstige 1,80 m.
  - Hegn kan opsættes i begrænset omfang og mod fællesarealerne i en max. højde på 1,60 m.
  - Træer og lignende må ikke være højere end 4 m. Hvis de skygger eller på anden måde generer omkringboende, skal de fjernes eller beskæres efter påbud fra ejendomskontoret.
  - Der må ikke opbevares eller opmagasineres effekter, som ikke benyttes i haven.
- Opsætning af skure, drivhuse, markiser samt overdækning af gårde mv. skal godkendes af boligselskabet.
- Flagstænger må ikke opsættes

#### **13. Klager**

- Inden du klager over en eller flere beboere i afdelingen, er det en god idé først at tale med vedkommende om, hvad det er du oplever, og hvorfor du har følt dig generet.
- Fortsætter generne, kan du sende en skriftlig klage til Greve Boligselskabs administration.

Nærværende husorden er godkendt på ordinært afdelingsmøde den xx. og er gældende fra denne dato.



## Bilag 2.

Forslag til Beboermødet den 11. april 2022 – fremsat af afdelingsbestyrelsen.

Lejen for beboerhuset fastsættes fremover til kr. 2.200 for en weekend leje (fredag kl. 12:00 – mandag kl. 07:00) inklusive slutrengøring.

Beboerhuset har i flere år være lejet ud til kr. 1.800 for en weekend, huset er i perioden siden det blev bygget i 2007, blevet opgraderet, bl.a. med nyt stort køkken, tilbygning af kaffestue samt installation af internet og SONOS anlæg.

En lejestigning som nævnt vil give en mer indtjening på ca. 15.000 årligt.

I 2021 havde afdelingen et mindre underskud på kr. 17.000 på driften af beboerhuset.

Med et lejeniveau på kr. 2.200 vil der være en større afstand til Byagerparkens hus, der er væsentlig mindre og i dag udlejes for kr. 1.500 for en weekend, og dog stadig noget billigere end andre alternativer i Tune.