

18. juni 2021

Til:
**Boligtagerne
i Hegnsgården**

bh/-

Afd. 17 – Hegnsgården.**Referat af ordinært afdelingsmøde afholdt mandag den 14. juni 2021.**

1. Formanden bød velkommen til deltagere fra 32 lejemål + 1 fuldmagt, Svend Aage Larsen fra hovedbestyrelsen, Brian Hemmingsen og Jonathan Schønning fra administrationen og Henrik Rudbæk Sørensen fra Easyline, som skulle fortælle om renoveringen af faldstammerne.

Fra ejendomskontoret deltog Brian Andersen, Nils Dam, Lasse Grumløse Dominik, Thomas Rye Hühn, Jimmy Larsen og Michael Skytte fra ejendomskontoret.

Svend Aage Larsen blev valgt til dirigent, Brian Hemmingsen til referent og Nils Dam og Brian Andersen til stemmetællere.

Mødet blev konstateret lovligt indvarslet og herefter blev dagsordenen gennemgået.

Det blev aftalt at punkt 5 – forslag behandles før punkt 3 og 4 - regnskab og budget.

2. **Beretningen** var udsendt på forhånd til alle husstande og denne blev godkendt uden bemærkninger.
3. **Regnskab 2020** blev taget til efterretning med samlede udgifter på kr. 11.453.306, heri et overskud på kr. 127.528, der benyttes til afskrivning af affaldsmolokkerne. Der resterer herefter kr. 387.729, som afskrives i budgettet fra 2022 med kr. 58.000 årligt.
4. **Budget 2022** blev godkendt med samlede udgifter på kr. 11.290.000. Der varsles således en huslejestigning på 1,8% + 1,2% som konsekvens af vedtagelsen af punkt 5a. De samlede årlige udgifter udgør herefter 11.412.000, hvilket svarer til 764 pr. m² pr. år. Gældende budget af 17. juni 2021 vedlagt.

5. Forslag:

a. Renovering af faldstammer i alle boliger.

Henrik fra Easyline viste en video om teknikken bag "relining" (maling/foring) af afløbsrørene. – Præsentationen kan også ses på Greve Boligselskabs hjemmeside under Hegnsgården/afdelingsinformation.

Herefter gennemgik han en PowerPoint præsentation (vedlagt), hvor tidsplan, varslinger og arbejdsgange blev gennemgået.

Der blev herefter stillet spørgsmål til bl.a. påbegyndelsestidspunkt, arbejdets varighed i boligen, nøgleopbevaring, eventuelle lugtgener, ventilation, holdbarhed, dimensioner på forsnævringen, antallet af toiletter og ønsker om flere.

Projektet forventes påbegyndt i september måned og der varsles efter gældende regler. Håndværkerne skal have fri afgang til boligen mellem kl. 7.45 og 18.00 samme dag. Det er en forudsætning at man er hjemme eller at håndværkerne har fået udleveret en nøgle til boligen. Under arbejdet bliver, eventuel udleveret nøgle, opbevaret i en sikret boks i opgangen, dog uden fysisk alarm.

Arbejdet varer kun en dag i boligen. Først tages boligerne på 0.-2. sal og på dag 2 tages lejlighederne på 3.-6. sal. Det betyder at for 0.-2. sal må man ikke bruge vand eller toilet den efterfølgende dag hvor rørerne på etagerne over renoveres.

Der forventes ingen lugtgener, da alt arbejde sker bag vandlås og direkte i rørene. Rørene bliver videogennemgået og renses forud for den indvendige støbning/maling, også for at undgå forstoppelse og eventuelle rørbrud.

Udvendige kloakker og ventilationssystem er ikke en del af projektet.

Der gives en garanti på 50 år og støbningen på indersiden udgør 3-4 millimeter i diameter.

Der var enkelte der ønskede 1 toiletvogn pr. bolig, hvilket der ikke er taget højde for i prisen. I prisen er der lagt op til at der vil være en toiletvogn til to boliger i dagtimerne – derudover kan der åbnes op for beboerhuset og evt. gæstehuset. Hvis man har svært ved at

komme ned på toilettet vil der kunne lånes et tørkloset under arbejdets udførsel.

Herefter blev der foretaget afstemning, hvor det blev enstemmigt vedtaget at gennemføre projektet med en huslejestigning på 1,2%, som skal indarbejdes i budgettet ved at hæve konto 125 med 122.000 og huslejeindtægten på konto 201 med samme beløb.

b. Brug af lugtfrie og mere miljørigtige rengøringsmidler ved trappevask. Der var lidt forskellige holdninger til om rengøringsmidlerne skulle være parfumeret eller ej.

Ejendomskontoret vil tage kontakt til rengøringsfirmaet for at sikre at de mest miljørigtige midler og at doseringerne er de korrekte.

c. Forslag om at udvide terrasserne i nummer 16. Der er flere andre steder der allerede har udvidet deres haver/terrasser. Der var i forsamlingen ingen modstand over udvidelser hvis beboeren selv finansiere dette. Boligselskabet skal dog i hvert tilfælde ansøges.

d. Opsætning af spritbeholder i containergården.

Grundet holdbarheden er det ikke muligt at opsætte dette udendørs. Forslaget blev derfor trukket.

e. Opførsel af flere carporte.

Der er interesse for flere carporte. Udfordringen er blot at ved opførsel af flere carporte reduceres antallet af nuværende pladser og carporten bliver reserveret, således at andre ikke kan benytte denne når den er tom. - Forslaget blev derfor ikke vedtaget.

6. Valg af formand

Formanden vælges i lige år og grundet aflysningen sidste år, skal formanden kun vælges for 1 år. Alice Storgaard var på valg og blev genvalgt for 1 år.

7. Valg af bestyrelsesmedlemmer:

- a) Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer der vælges i lige år, var på valg for 1 år. Pia Philipsen og Susanne Møller var på valg og blev genvalgt for 1 år.
- b) Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer der vælges i ulige år, var på valg for 2 år. Sonja Frederiksen og Morten Phillipsen blev genvalgt for to år.

- c) Valg af 2 suppleanter for 1 år. Som suppleanter blev Maybritt Olsen og Jesper Eichler valgt som hhv. 1. og 2. suppleant uden afstemning.

Bestyrelsen er herefter:

Alice Storgaard, (formand) Hegnsgården 7, 2. th.

Sonja Frederiksen, Hegnsgården 7, 3. th.

Susanne Møller, Hegnsgården 16, 1. th.

Morten Philipsen, Hegnsgården 17, 4. tv.

Pia Philipsen, Hegnsgården 1, 2. lejl. 1

Suppleanter:

Maybritt Olsen, Hegnsgården 9.2.2

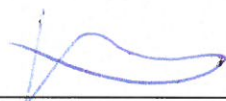
Jesper Eichler, Hegnsgården 17. 2.th.

8. Eventuelt.

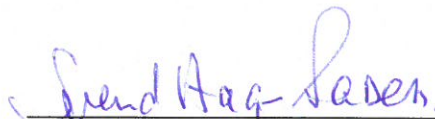
- Ønske om flere cykelparkeringsmuligheder samt spørgsmål til hvornår der ryddes op i cykelskurene. Ejendomskontoret oplyste, at der ryddes op i skuerne én gang årligt, hvilket snart sker igen. Der opfordres til at beboerne benytter eget skur til de cykler der ikke benyttes så ofte. Der er opsat 10 nye cykelstativer uden overdækning. Hvis der er ønske om at der skal etableres flere cykelskure f.eks. mellem carportene kan der arbejdes videre med et projekt, som kan stilles som forslag. Dette undersøger bestyrelsen nærmere.
- Der var spørgsmål til afdelingens Facebookside og informationer herpå.
- Der var spørgsmål til kvaliteten af de nye overvågningscameraer. Det blev oplyst at de har en væsentlig bedre billedkvalitet – også i mørke.
- Der er lidt udfordringer med udefrakommende der benytter afdelingens arealer og chikanerer forbipasserende. Der opfordres til at der opsættes større skilte om at udefrakommende ikke må benytte arealerne.
- Der er stadig problemer ved nr. 11, hvor mange udefrakommende benytter kældertrappen til ophold. Forholdene har gjort at det ikke har været muligt at opsætte en låge uden også at etablere både tag og sider. Bestyrelsen genovervejer eventuelle løsningsmuligheder.
- Der var interesse for opsætning af porte i hele Hegnsgården. Til dette undersøges det om andelsboligerne stadig er interesseret i dette og hvilke begrænsninger kommunen har til at aflukke området.

- Der er blevet observeret flere overnattende hunde i Hegnsgården, som ikke er tilladt i afdelingen. Administrationen vil udsende et brev til alle beboer om at det ikke er tilladt at holde hund eller kat ej heller passe hund eller kat for andre. Jf. gældende husordensregler.
- Formanden opfordrede interesserede i at tilmelde sig legepladsudvalget.
- Der var interesse for at man kunne lave en blomsterløggruppe – dette arbejde bestyrelsen videre med.

Slutteligt takkede formanden og dirigenten for god ro og orden.



Alice Storgaard,
afdelingsbestyrelsesformand



Svend Aage Larsen
dirigent

Hegnsgården 1-17

Lejemål: : 198

M²: : 13.658

	Udgifter	Regnskab 2019	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022
	Nettokapitaludgifter:					
105.1	Afviklede lån overført til dispositionsfonden	1.429.960	1.429.960	1.430.000	1.430.000	1.430.000
105.2	Afviklede lån overført til Landsbyggefonden	2.859.919	2.859.919	2.860.000	2.860.000	2.860.000
	Offentlige og andre faste udgifter:					
106	Ejendomsskatter	537.759	537.759	558.000	538.000	538.000
107	Vandafgift og kloakbidrag	484.965	511.283	600.000	515.000	520.000
109	Renovation/affaldshåndtering	235.790	370.932	300.000	350.000	361.000
110	Forsikringer	242.331	244.210	260.000	260.000	262.000
111	El til fællesarealer	281.107	286.704	310.000	300.000	300.000
112	Administrationsbidrag	580.614	564.470	585.000	565.000	504.000
	Variable udgifter:					
114	Renholdelse	1.125.941	1.157.177	1.130.000	1.150.000	1.173.000
115	Almindelig vedligehold	608.868	599.693	650.000	650.000	650.000
116	Planlagt vedligeholdelse	1.557.105	1.803.556	1.798.000	4.350.000	0
116.9	- dækkes af henlæggelser (401)	-1.557.105	-1.803.556	-1.798.000	-4.350.000	0
117.1	Istandsættelse ved fraflytning	261.868	266.254	0	0	0
117.2	- dækkes af henlæggelser (402)	-261.868	-266.254	0	0	0
118.10	Fællesvaskeri	45.733	68.279	50.000	50.000	50.000
118.20	Klublokaler og værelser	6.652	15.885	5.000	7.000	7.000
118.30	Beboerhuse og fælleslokaler	31.402	18.418	35.000	35.000	35.000
119	Diverse	63.468	48.946	70.000	70.000	70.000
	Henlæggelser:					
120	- til planlagt vedligeholdelse	1.600.000	1.700.000	1.700.000	1.800.000	1.800.000
121	- til A-ordning	400.000	450.000	450.000	200.000	200.000
	Ekstraordinære udgifter:					
125	Forbedringsarb. (lån)	41.371	43.738	50.000	50.000	172.000
126	Forbedringsarb. (afskrivninger)	384.618	418.408	350.000	440.000	480.000
	Overskud:					
140.1	Afvikling af underfinansiering	99.268	127.528	0	0	0
140.2	Overføres til resultatkonto	320.358	0	0	0	0
	Udgifter i alt	11.380.122	11.453.306	11.393.000	11.270.000	11.412.000

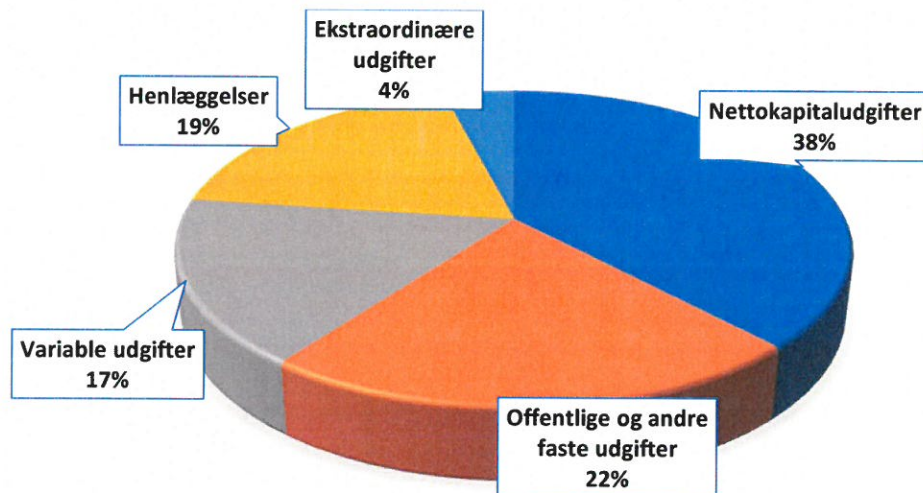
Indtægter		Regnskab 2019	Regnskab 2020	Budget 2020	Budget 2021	Budget 2022
Ordinære Indtægter:						
201.1	Beboelse	10.136.496	10.136.496	10.136.000	10.136.000	10.441.000
201.11	Særlig lejeforhøjelse ved forb.arbejder	384.618	418.408	350.000	382.000	422.000
201.6	Knallertrum, kældre og antennemaster	24.000	15.000	24.000	12.000	12.000
201.7	Carporte	45.600	45.600	46.000	46.000	46.000
202	Renter	130.727	108.708	100.000	100.000	100.000
203.2	Fællesvaskeri	109.662	105.845	120.000	110.000	110.000
203.3	Fælleslokaler og gæsteværelser	8.100	6.900	7.000	7.000	7.000
203.4	Selskabslokaler	36.900	16.200	25.000	30.000	30.000
203.6	Overført fra opsamlet resultat	500.000	585.000	585.000	447.000	244.000
Ekstraordinære indtægter:						
206	Korrekationer tidl. år	4.020	15.148	0	0	0
Indtægter i alt		11.380.122	11.453.306	11.393.000	11.270.000	11.412.000

Huslejeniveau	2018	2019	2020	2021	2022
Husleje pr. m² pr. år	742	742	742	742	764
Gns. % - stigning i husleje	-2,0	0,0	0,0	0,0	3,0
Stigning pr. m² pr. måned	-1,26	0,00	0,00	0,00	1,86

1 lejeprocent udgjorde i regnskabsperioden kr:

101.365

Hvordan fordeler udgifterne sig i seneste regnskab:



Særlige bemærkninger:



Alt samlet under et tag

- Vores medarbejderstab tæller både VVS-montører, blikkenslager, tømrere, murere og foringsteknikker.
- Stor erfaring i renoveringsprojekter
- Professionel projektstyring og bebor information
- Der bliver etableret kontor, samt opsat postkasse til nøgler og sedler retur til EASYliner
- Der bliver oprettet en vagttelefon som kan træffes alle dage fra kl. 07:00 til 22:00
- Udenfor dette tidsrum henvises der til vores døgnvagten.
- Der opsættes nøgleboks i opgangen

Arbejdsgangen / Tidsplan

- Omdeling af varslinger:
- 6 ugers
- 14 dags (indsamling af nøgler til lejligheden)
- Forhåndsregistrering
- 3 dags varsling
- Færdigmelding
- Mangel udbedring
- **Hvor lang tid tager hele projektet i alt?**
- Arbejdstiden er dagligt fra kl. 07:45 til ca. kl. 18:00 (mandag til torsdag)
- Vi anslår det til at have en varighed på 17 uger.

Arbejdsgang i lejligheden

- Afdækning af arbejdsområder i lejligheden
- Afmontering af wc/toilet og køkkenvask
- Afrensning af afløbsinstallationer (faldstamme og grenrør)
- Tørring af afløbsinstallationer (faldstamme og grenrør)
- Foring af afløbsinstallationer (faldstamme og grenrør)
- Dette udføres min. 3 gange i løbet af dagen (med 45-60 min. Mellemrum)
- Genmontering af wc/toilet og køkkenvask i lejligheden
- Oprydning af afdækningsmateriale etc. I lejlighed og i opgangen

Toilet forhold for boligen

- Der bliver opsat en toiletvogn med 3 toiletter, således at der er max. 2 lejligheder der dele toilet i dags timerne, grundet COVID 19 vil der blive foretaget en daglig rengøring af disse, og der vil selvfølgelig være sprit etc. tilgængeligt i hver kabine, ligesom der vil være nøgler som udleveres og indsamles dagligt at vores teknikker (efter endt arbejdsdag)
- Der kan stilles et tørkloset til rådighed såfremt man ikke kan gå ned til toiletvognen.

Udkast til tidsplan

			Lukket	Lukket
3	Dag 2		Lukket	Lukket
2			Lukket	Lukket
1	Dag 1		Lukket	
st			Lukket	
5	Dag 2		Lukket	Lukket
4			Lukket	Lukket
3			Lukket	Lukket
2	Dag 1		Lukket	
1			Lukket	
st			Lukket	