

**Til boligtagerne
Afd. 22 Bøgehegnet****26. juni 2022
bh/ -****Referat af afdelingsmøde afholdt onsdag den 20. april 2022, i beboerhuset, Bøgehegnet 78.****1 Valg af dirigent, stemmetællere og referent.**

Bente Puggaard bød velkommen og præsenterede bestyrelsen, Kim Kjermann fra Greve Boligselskabs organisationsbestyrelse, Brian Hemmingsen og Jonathan Schiønning fra administrationen samt til Kim Brønnum fra ISTA. Fra ejendomskontoret deltog Jørgen Jensen og Ricky Bennetsen.

Formanden foreslog herefter Kim Kjermann som dirigent, som herefter blev valgt. Dirigenten konstaterede herefter at mødet var indvarslet rettidigt og gennemgik herefter dagsordenen.

Som stemmetæller blev Jørgen Jensen og Ricky Bennetsen valgt og som referent blev Brian Hemmingsen valgt.

2 Orientering om varmemålere.

Afdelingen skal have opsat varmemålere i løbet af 2022 og derfor var Kim Brønnum fra varmemålingsfirmaet ISTA inviteret til at fortælle mere om den kommende opsætning og opmålingen.

Kim Brønnum startede med at fortælle om firmaets historie og størrelse, hvorefter han fortalte om selve måleren.

Måleren vil blive installeret på alle radiatorer og placeres 25% fra toppen. Selve måleren tæller ens uanset radiatorens størrelse. Det er blot en anden faktor tælleren ganges med ved afregning.

Måleren kan aflæses manuelt, på App eller ISTAs hjemmeside. Data gemmes i op til maksimalt 5 år. Ved fraflytning lukkes brugeradgangen og uaktuelle data slettes.

Målerens tællerstand sendes 2 gange dagligt men data kan have op til 6 dages forsinkelse inden de kan ses på hjemmesiden. Lejer kan således følge forbruget hver måned da de opgøres 12 gange årligt og dermed vil kunne sammenlignes måned for måned og år for år.

Der vil blive udsendt en varslings når målerne skal installeres og en informationsskrivelse når målerne kan tages i brug. Den første varmeregnskabsperiode bliver 2023 og i første regnskabsperiode vil der blive opkrævet det samme aconto som der bliver i 2022. Det vil først være 6-8 uger efter montering at man kan følge forbruget på appen eller på hjemmesiden.

- 3 Beretningen** var udsendt på forhånd og der var kun et enkelt spørgsmål til beretningen vedrørende udskiftning hoveddøre i rækkehusene, som sker i lighed med øvrige hoveddøre.

Beretningen blev herefter godkendt.

- 4 Regnskab 2021** blev taget til efterretning med samlede driftsudgifter på kr. 10.259.083, her i et overskud på kr. 322.769, hvor kr. 110.313 benyttes til fuld afskrivning på de nye p-pladser og kr. 212.456 anvendes til afskrivning på affaldsanlæg, hvorefter der resterer kr. 334.622 på dette forbedringsarbejde.

- 5 Budget 2023.** Der var i indkaldelsen udsendt et forkert budgetudkast. På mødet blev der omdelt et nyt revideret budget af 18. marts 2022. Budgettet blev gennemgået og godkendt med samlede udgifter på kr. 10.114.000. Der varsles dermed ingen huslejstigning pr. 1. januar 2023. (Nyt godkendt budget af 18. marts 2022 vedlagt).

6 Forslag.

a. Revidering af husordensregler

Administrationen oplyste om baggrunden for ændringen af husordensreglerne, som primært skyldes et ønske om en ensartning i alle GB-afdelinger med hensyntagen til afdelingernes forskelligheder. Standardiseringen skal bl.a. sikre en nemmere sagsbehandling og beboerklagenævnshandling ved eventuelle klagebehandlinger.

Administrationen gennemgik kort husordensreglerne og oplyste om tilføjelser og ændringer ift. eksisterende ordensregler. Der blev efter gennemgangen foretaget følgende ændringer til udkastet:

Afsnit 4, punkt 6 blev tilføjet "el-løbehjul" til cykel- og knallertkørsel.

Afsnit 11, punkt 3 blev ændret således at det fremstår hvornår der "ikke" må benyttes støjende maskiner. Derudover blev søn- og helligdage efter afstemning, ligestillede med lørdage i forhold til brug af håndværktøj. Den nye tekst blev således: "Boremaskiner, slibemaskiner og andet støjende værktøj må ikke benyttes før kl. 7:00 og efter kl. 19:00 på hverdage og før kl. 10:00 og efter kl. 15:00 på lørdage, søndage og helligdage".

Afsnit 17, punkt 2, blev ordet "utrygskabende" tilføjet "kriminal handling".

b. El-ladestandere

Administrationen orienterede om baggrunden for forslaget ved at fortælle at organisationsbestyrelsen har vedtaget at tilbyde alle afdelinger over 50 boliger med fælles parkeringsarealer 1 el-ladestander pr. påbegyndt 200 boliger. For Bøgehegnet vil det betyde at der gratis bliver opsat 1 el-ladestander med 2 udtag. Bøgehegnet er med i 1. runde, hvorfor der snarest vil blive opsat el-ladestandere til biler ved ejendomskontoret.

Prisniveauet for brug af el-lade stander vil ligge meget tæt på kostprisen, dog vil man kunne opkræve et højere beløb for kunder, der ikke har adresse i afdelingen, ligesom man kan sætte tidsbegrænsning på brug af stander. Det vil være firmaet Carpow der vil administrere el-ladestanderne og brugerbetalingen mens overskud vil tilfalde afdelingen.

Formanden oplyste, at det som afdelingen skal tage stilling til, er at afdelingen fremadrettet kan opsætte el-ladestandere uden at tage sagen op på et beboermøde. I første omgang blev det lovet, at eventuel fremtidige standere vil blive på de pladser som ligger tættest på beboerhuset.

Afdelingen godkendte herefter at der gives principiel godkendelse til, at der kan etableres ladestandere til el-biler på afdelingens parkeringspladser i takt med, at behovet opstår.

c. Opsætning af hegn

Bestyrelsen har fået henvendelser fra nogle beboere der ønsker at opsætte hegn mod friarealer, da de ikke kan få hækken til at gro.

Der var tillige ønske om at det er afdelingen der skal finansiere dette, hvilket blev afvist. Der vil derfor være den enkelte lejer der selv står for finansieringen, opsætningen og den efterfølgende vedligeholdelse.

Følgende tekst blev herefter tilføjet afsnit 18 i husordensreglerne: Der kan opsættes hegn mod friarealer i op til 1,5 m. jf. standardprojekt, som kan udleveres på ejendomskontoret.

Forslaget blev herefter godkendt.

d. Udskiftning af køleskabe.

Administrationen oplyste om konsekvenserne ved at udskifte alle køleskabe samtidigt samt de økonomiske og miljømæssige konsekvenser heraf. Der blev samtidigt oplyst, at den enkelte lejer gerne må udskifte køleskabet til et andet køleskab for egen regning og vedligeholdelse jf. installationsretten.

a. Valg

Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 2 år.

Grayham Foley og Thomas Jensen var på valg og modtog genvalg uden afstemning.

b. Valg af 2 suppleanter for 1 år.

Ole Ørtz og Marian Rise Olsen blev valgt som hhv. 1. og 2. suppleant.

Bestyrelsen er herefter som følger:

Bente Puggaard (formand) Bøgehegnet 132 st. tv.

Grayham Foley, Bøgehegnet 110, st. tv

Thomas Jensen, Bøgehegnet 110, 2.tv.

Marianne Pedersen, Bøgehegnet 104, st. th.

Marianne Manniche, Bøgehegnet 114, st. tv.

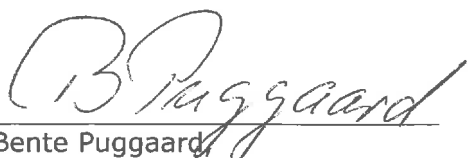
Ole Ørtz (1. suppleant), Bøgehegnet 106, st. tv.

Marian Rise Olsen (2. suppleant), Bøgehegnet 104 1. tv.

7 Eventuelt.

- Der blev spurgt til en konkret vandboring, hvortil der blev henvist til Greve vandværk.
- Der blev spurgt til hvornår maling af døre og vinduer påbegyndes, hvortil det blev meddelt at det vil ske efter maling af borde og bænke.
- Der var et stort ønske om bedre belysning på parkeringspladsen. Administrationen vil følge op på tidligere henvendelser til Greve Kommune herom.
- Der er ønske om opsætning af fast cykelpumpe (kompressor).
- Der var ønske om plantning af nye træer.

Formanden og dirigenten afsluttede herefter mødet.



Bente Puggaard
Afdelingsbestyrelsesformand



Kim Kjellmann
Dirigent

22 - Bøgehegnet

Bøgehegnet 80 - 160

Løjemål: : 139
M²: : 9.636

	Udgifter	Regnskab 2020	Regnskab 2021	Budget 2021	Budget 2022	Budget 2023
	Nettokapitaludgifter:					
105.1	Afviklede lån overført til dispositionsfonden	1.296.294	1.296.294	1.296.000	1.296.000	1.296.000
105.2	Afviklede lån overført til Landsbyggefonden	2.592.588	2.592.588	2.593.000	2.593.000	2.593.000
	Offentlige og andre faste udgifter:					
106	Ejendomsskatter	449.878	467.649	450.000	450.000	470.000
107	Vandafgift og kloakbidrag	420.653	449.208	475.000	450.000	459.000
109	Renovation/affaldshåndtering	294.176	292.156	275.000	309.000	317.000
110	Forsikringer	198.980	197.516	250.000	250.000	210.000
111	El til fællesarealer	121.405	130.838	185.000	150.000	190.000
112	Administrationsbidrag	402.450	359.250	403.000	359.000	379.000
	Variable udgifter:					
114	Renholdelse	1.219.256	985.506	1.130.000	1.220.000	1.150.000
115	Almindelig vedligehold	365.130	359.127	400.000	400.000	400.000
116	Planlagt vedligeholdelse	1.084.104	1.562.761	1.590.000	1.460.000	1.550.000
116.9	- dækkes af henlæggelser (401)	-1.084.104	-1.562.761	-1.590.000	-1.460.000	-1.550.000
117.1	Istandsættelse ved fraflytning	393.742	194.051	0	0	0
117.2	- dækkes af henlæggelser (402)	-393.742	-194.051	0	0	0
118.10	Fællesvaskeri	58.950	62.435	50.000	50.000	60.000
118.30	Beboerhuse og fælleslokaler	38.546	35.385	50.000	50.000	50.000
119	Diverse	40.670	40.968	55.000	55.000	55.000
	Henlæggelser:					
120	- til planlagt vedligeholdelse	1.600.000	1.600.000	1.600.000	1.550.000	1.550.000
121	- til A-ordning	650.000	525.000	525.000	500.000	400.000
	Ekstraordinære udgifter:					
125	Forbedringsarb. (lån)	45.203	40.509	45.000	45.000	40.000
126	Forbedringsarb. (afskrivninger)	409.414	434.497	390.000	440.000	495.000
131	Renteudgifter mellemregning	0	67.389	0	0	0
	Overskud:					
140.1	Afvikling af underfinansiering	0	322.769	0	0	0
140.2	Overføres til resultatkonto	52.639	0	0	0	0
	Udgifter i alt	10.256.233	10.259.083	10.172.000	10.167.000	10.114.000

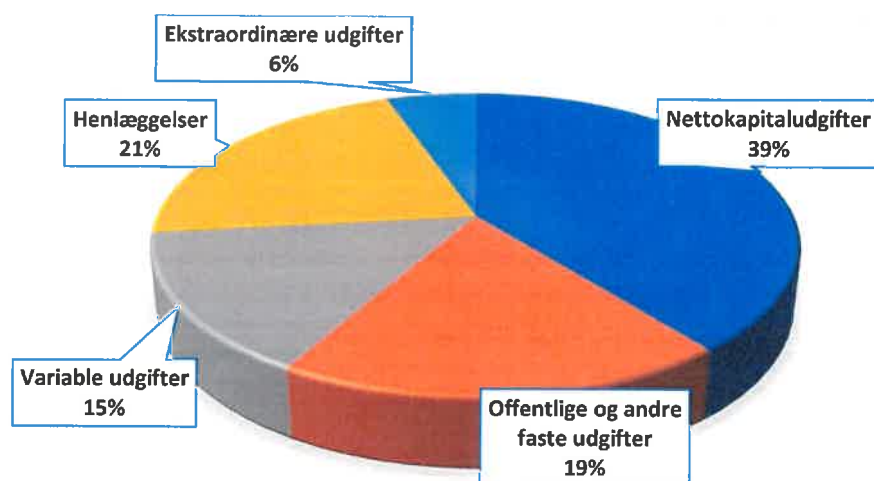
Indtægter		Regnskab 2020	Regnskab 2021	Budget 2021	Budget 2022	Budget 2023
Ordinære Indtægter:						
201.1	Beboelse	9.170.064	9.170.064	9.170.000	9.353.000	9.354.000
201.11	Særlig lejeforhøjelse ved forb.arbejder	409.414	434.497	390.000	390.000	430.000
201.6	Knallertrum, kældre og antennemaster	28.800	28.800	29.000	29.000	29.000
201.7	Carporte	63.000	63.000	63.000	65.000	63.000
202	Renter	92.265	82.808	90.000	90.000	80.000
203.1	Tilskud fra boligorganisationen	0	67.389	0	0	0
203.2	Fællesvaskeri	42.631	42.590	45.000	45.000	45.000
203.4	Selskabslokaler	19.800	28.400	45.000	45.000	45.000
203.6	Overført fra opsamlet resultat	424.000	340.000	340.000	150.000	68.000
Ekstraordinære indtægter:						
206	Korrekationer tidl. år	6.259	1.535	0	0	0
Indtægter i alt		10.256.233	10.259.083	10.172.000	10.167.000	10.114.000

Huslejeniveau	2019	2020	2021	2022	2023
Husleje pr. m² pr. år	952	952	952	971	971
Gns. % - stigning i husleje	0,0	0,0	0,0	2,0	0,0
Stigning pr. m² pr. måned	0,00	0,00	0,00	1,58	0,00

1 leje procent udgjorde i regnskabsperioden kr:

91.701

Hvordan fordeler udgifterne sig i seneste regnskab:



Særlige bemærkninger:

Aktiver		Regnskab 2020	Regnskab 2021
Anlægsaktiver:			
301	Ejendommens anskaffelsessum	80.590.968	80.590.968
302	Indeksregulering vedr. prioritetsgæld	23.867.190	23.867.190
303.1	Forbedringsarbejder	2.502.411	2.793.556
Omsætningsaktiver:			
305	Tilgodehavende	161.956	193.360
307	Likvide beholdninger	5.688.401	5.847.192
Aktiver i alt		112.810.926	113.292.266

Passiver		Regnskab 2020	Regnskab 2021
Henlæggelser:			
401	Planlagt og periodisk vedligehold	2.717.072	2.754.311
402	Istandsættelse ved fraflytning	640.735	971.684
405	Tab ved lejeledighed og fraflytning	182.429	172.818
Resultatkonto:			
407	Opsamlet resultat - Over / (-) Underskud	578.754	238.754
Langfristet gæld:			
408	Prioritetsgæld	14.506.374	14.506.374
409	Beboerindskud	1.700.000	1.700.000
411	Afskrivning på ejendom	88.251.784	88.251.784
413.1	Andre lån - Forbedringsarbejder	2.328.319	2.101.130
414	Forhøjet indskud ved genudlejning og omb.	691.520	691.520
Kortfristet gæld:			
421	Skyldige omkostninger	729.981	1.441.751
423	Forudbetalte boligafgifter	23.904	44.969
425	Afsluttede forbrugsregnskaber	460.055	417.172
Passiver i alt		112.810.926	113.292.266

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

Husordenen

Afd. 22 – Bøgehegnet

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 opgange, kældergange eller i udearealerne.
- Dagrenovation skal sorteres i opsatte affaldssystemer.
- Storskrald (møbler, elektronik, store papkasser m.v.) skal anbringes på anvist plads i containergård.
- Farligt affald (malerrester, kemikalier m.v.) skal anbringes på anvist plads i containergård.

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. Cykler, barnevogne m.v.

- Cykler, barnevogne m.v. skal placeres i rum eller områder, der er indrettet til det.
- Cykler, barnevogne m.v. må ikke henstilles i opgange, kældergange eller andre steder, hvor det kan spærre brandveje.

4. 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.
- Ikke indregistrerede køretøjer må ikke parkeres på afdelingens område.
- Trailere og campingvogne må ikke parkeres i afdelingen.
- Cykel, el-løbehjul og knallertkørsel er ikke tilladt på fortove og gangstier.

5. Fælles vaskerier

- Vaskeriet skal holdes ryddeligt og når tøjet er vasket og tørret, skal det fjernes af hensyn til andre brugere.
- Børn under 12 år må ikke betjene maskinerne.
- Husdyr må ikke medtages i vaskeriet.
- Det er ikke tilladt at opholde sig i vaskeriet med mindre at man vasker tøj.

6. Opgange og kældergange

- Opgange og kældergange skal holdes ryddelige så brandveje ikke spærres, og rengøringen kan foregå uden forhindringer.
- Døre til trappeopgange og cykelrum skal holdes lukkede.
- Efter anvisning fra ejendomskontoret kan der gives tilladelse til opbevaring/parkering af hjælpemidler og andre effekter, hvis det kan ske uden, at brandvejen spærres.
- Affald må ikke henstilles.
- Leg og ophold er ikke tilladt.
- Døre til trappeopgangene skal holdes lukkede.

7. Kælderrum

- Skal holdes aflåste.
- Det er ikke tilladt at opbevare knallerter og motorcykler.
- Det er ikke tilladt at opbevare fyrværkeri.

8. Altaner

- Det er tilladt at tørre tøj og lufte sengetøj på altanen, hvis det ikke kan ses fra terræn.
- Brug af åben ild herunder kul- og gasgrill på altanen er ikke tilladt.
- Brug af altanen skal ske uden gener for omkringboende.
- Blomsterkasser må kun monteres indvendigt på altanrækværk.
- Det er tilladt at opsætte vindafskærmning for gavlene på altanerne i klart ufarvet materiale.

9. Antenner/paraboler

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

10. 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.

11. Støjende maskiner, musik, m.v.

- Der skal altid tages hensyn til omkringboende ved brug af støjende maskiner, høj musik og ved selskabeligheder/fester.
- Vaskemaskiner og tørretumblere må ikke benyttes i tidsrummet mellem kl. 23:00 og 7:00.
- Boremaskiner, slibemaskiner og andet støjende værktøj må ikke benyttes før kl. 7:00 og efter kl. 19:00 på hverdage og før kl. 10:00 og efter kl. 15:00 på lørdage, søndage og helligdage.

12. 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.

13. Rygning

- Det er ikke tilladt at ryge i fællesrum (opgange, kældre, beboerhus, fælleslokaler m.v.)

14. 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.

15. Postkasse

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

16. Skadedyr

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

17. 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 utrygskabende kriminel handling, kan hele husstanden udsættes af boligen.

18. Haver

- Haven 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 på begge sider mindst en gang hver sommer.
 - Hækken må max. være 1,80 m høj.
 - Der må ikke opbevares eller opmagasineres effekter, som ikke benyttes i haven.
- Motoriserede haveredskaber må benyttes i tidsrummet mellem kl. 8:00 og 19:00 på hverdage, i weekend og helligdage i tidsrummet mellem kl. 10:00 og 17:00.
- Det er tilladt at opsætte 1 fletlamelhegn i jordfarve og kun i størrelsen 1,80 x 1,80.
- Der må opsættes hegn mod friarealer i op til 1,5 m jf. standardprojekt, som kan udleveres på ejendomskontoret.
- Der må opsættes trådhegn i en højde af max. 1,10 m. Trådhegn må kun opsættes i farven grøn. Træhegn må opsættes i samme udformning og farve som i øvrigt i afdelingen
- I gårdrummene må der opsættes hegn i udformning og farve som i øvrigt i afdelingen om flisearealer ved havedøre.
- Opsætning af markiser er tilladt udført håndværksmæssigt forsvarligt, og fastgjort mindst 10 cm fra alle kanter. Fuldstændig retablering skal foretages ved nedtagning.
- Opsætning af andre typer hegn end de tilladte skal godkendes af boligselskabet.
- Nedtagning af hegn skal godkendes af boligselskabet.
- Opsætning af drivhuse, skure og flagstænger m.v. er ikke tilladt.

19. 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 20. april 2022 og er gældende fra denne dato.