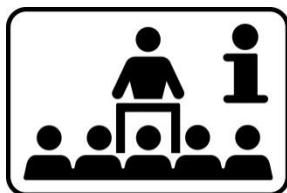


Til beboerne

Dagsorden til afdelingsmøde

Hermed endelig dagsorden til ordinært afdelingsmøde, hvor alle beboerne i afdeling 2 - Gentofte er velkomne. Mødet afholdes i Kildeskovshallen

Mandag den 28. august 2023 kl. 19.00



D a g s o r d e n:

- 1. Valg af dirigent og referent**
- 2. Beretning for det forløbne år**
- 3. Godkendelse af budget for 2024 samt forelæggelse af årsregnskab for 2022**
Se bilag 1.
- 4. Indkomne forslag**
 1. Tagrender og nedløb vedligeholdes af afdeling
Se bilag 2. Indsendt af afdelingsbestyrelsen.
 2. Sletning af vedligeholdelsesreglementets punkt 24 ved vedtagelse af ovenstående punkt. Indsendt af afdelingsbestyrelsen.
 3. Udpegning af repræsentantskabsmedlemmer
Se bilag 3. Indsendt af Laila Marcussen, Smakkegårdsvej 27.

21. august 2023

Afdelingskontoret Holte

Røjelskær 15, 2. sal.
2840 Holte

Tlf. 39 25 10 00
Fax 39 25 10 01

holte@bdk.dk
www.boligkontoret.dk

Alment andelsselskab

Åbningstider:

Mandag: 08.30-12.00 og
12.30-14.00
Tirsdag: 08.30-12.00
Onsdag: Lukket
Torsdag: 08.30-12.00 og
12.30-16.00
Fredag: 08.30-12.00

4. Godkendelse af referat fra afdelingsmøde
Se bilag 3. Indsendt af Laila Marcussen, Smakkegårdsvej 27.
5. Fællesdrift genovervejes
Se bilag 3. Indsendt af Laila Marcussen, Smakkegårdsvej 27.
6. Etablering af el-ladestander
Se bilag 4. Indsendt af Bo Bennetzen, Smakkegårdsvej 25 og
Helge Marcussen, Smakkegårdsvej 27.

5. Valg til afdelingsbestyrelse

- a. Valg af formand for 2 år
Stig Høst er på valg.
- b. Valg af 1 medlem for 2 år
Stefan Schufri Meyer er på valg.
- c. Valg af 2 suppleanter for 1 år
Lisbeth G. Lorjé og Bo Bennetzen er på valg.
- d. Evt. valg af repræsentantskabsmedlemmer
Afdelingsmødet har tidligere besluttet, at afdelingsbestyrelsen
udpeger medlemmer til repræsentantskabet.

6. Eventuelt

Adgang til afdelingsmødet og stemmeret på dette har afdelingens beboere eller myndige hushandsmedlemmer til boliglejere i den pågældende afdeling.

Hver husstand har 2 stemmer – uanset husstandens størrelse.

Af hensyn til planlægningen bedes den vedlagte tilmelding afleveret til Stig Høst senest den 14. august 2023.

Vigtig information om persondata: Når du deltager i et afdelingsmøde, vil dit navn og din adresse kunne fremgå af referatet af afdelingsmødet. Det sker eksempelvis, hvis du stiller op til afdelingsbestyrelsen, hvis du har fremsat et forslag, som skal behandles på afdelingsmødet eller hvis du kommenterer et fremsat forslag.

Referaterne fra afdelingsmøderne skal godkendes af dirigenten, men kan herefter ikke slettes eller anonymiseres. Du kan læse mere om reglerne for behandling af persondata på www.bdk.dk.

På vegne af afdelingsbestyrelsen

Stig Høst
Formand

Forslag til budget

Afdeling 2 - Afd. 2 Gentofte



**Forslag til budget
2024**

**Huslejen stiger med
2,16 %**

Afdelingsbestyrelsen har sammen med Boligkontoret Danmark udarbejdet et forslag til afdelingens budget for 1. januar - 31. december 2024, som vil blive behandlet på det kommende beboermøde.

Indtægter og udgifter i budgettet skal balancere. Det betyder, at huslejeindbetalinger, renteindtægter og andre indtægter skal dække årets udgifter. For hver gang vi i afdelingen i budgettet for 1. januar - 31. december 2024 har udgifter på 100 kr., så fordeler de sig som vist nedenfor.

Med venlig hilsen
Afdelingsbestyrelsen

Nettokapitaludgifter

Vedrører de oprindelige lån
fra afdelingens opførelse.

3,90 Kr.

Henlæggelser

Henlæggelser til drift og vedligeholdelse,
indvendig vedligeholdelse og tab ved fraflytning.

25,20 kr.

**Ekstraordinære udgifter**

Eksempelvis ydelser på
forbedringslån samt
afvikling af underskud m.v.

12,52 kr.

Variable udgifter

Eksempelvis ejendomsfunktionærer,
alm. vedligeholdelse og fællesfaciliteter.

5,24 kr.

Off. og andre faste udgifter

Eksempelvis ejendomsskat, vandafgift,
renovation, forsikring, adm.bidrag m.v.

53,14 kr.

Hvis du ønsker et mere detaljeret budget eller blot har spørgsmål til budgettet, er du velkommen til at henvende dig til Boligkontoret Danmark Afdelingskontoret Holte, Røjelskær 15, 2. Sal, 2840 Holte, tlf. 39251000

Forslag til budget

Statsbanepersonalets Andels-Boligforening

Afdeling 2



Hvilke udgiftsposter har vi som beboere reelt indflydelse på:

- Ingen indflydelse (udgifterne er givet på forhånd af långivere, kommuner m.fl.).
- Delvis indflydelse (beslutninger på beboermøder kan have økonomisk betydning).
- Afgørende indflydelse (hvordan skal serviceniveauet være i afdelingen?).

**UDGIFTER**
Nettokapitaludgifter

• Nettokapitaludgifter	Budget 2024 kr.	Budget 2023 kr.	Ændring opgjort i kr. %		Regnskab 2022 kr.
	51.900	51.900	0		51.852

Off. og andre faste udgifter

• Ejendomsskatter	371.400	371.400	0		371.429
• Vandafgift og vandafledning	0	0	0		0
• Renovation	34.800	40.700	-5.900	-14%	28.714
• Forsikringer	38.800	42.100	-3.300	-8%	36.566
• Fællesudgifter til el og varme	4.200	4.200	0		4.355
• Administrationsbidrag	71.087	69.038	2.049	3%	67.040
• Landsbygefond, dispositionsfond og arbejdskapital	186.129	169.914	16.215	10%	169.414

Off. og andre faste udgifter i alt

706.416	697.352	9.064	1%	677.518
---------	---------	-------	----	---------

Variable udgifter

• Ejendomsfunktionær og renholdelse	41.947	45.346	-3.399	-7%	45.914
• Almindelig vedligeholdelse	22.300	24.700	-2.400	-10%	20.794
• Planlagt vedligehold og fornyelser	417.000	276.000	141.000	51%	235.091
- heraf dækket af henlæggelser	-417.000	-276.000	-141.000	51%	-235.091
• Fællesfaciliteter	0	0	0		0
• Diverse udgifter	5.432	5.368	64	1%	5.457

Variable udgifter i alt

69.679	75.414	-5.735	-8%	72.165
--------	--------	--------	-----	--------

Henlæggelser

• Vedligeholdelse	335.000	300.000	35.000	12%	281.000
• Istandsættelse	0	0	0		12.000
• Tab ved fraflytning	0	0	0		0
• Andre henlæggelser	0	0	0		0

Henlæggelser i alt

335.000	300.000	35.000	12%	293.000
---------	---------	--------	-----	---------

Samlede ordinære udgifter i alt

1.162.995	1.124.666	38.329	3%	1.094.535
-----------	-----------	--------	----	-----------

Ekstraordinære udgifter

• Ydelser på andre lån	166.500	166.200	300	0%	176.659
• Afvikling af underskud fra tidligere år	0	8.627	-8.627	-100%	8.628
• Andre ekstraordinære udgifter	0	0	0		77.918

Ekstraordinære udgifter i alt

166.500	174.827	-8.327	-5%	263.206
---------	---------	--------	-----	---------

Samlede udgifter i alt

1.329.495	1.299.493	30.002	2%	1.357.741
-----------	-----------	--------	----	-----------

INDTÆGTER

Husleje	1.244.200	1.244.093	107	0%	1.221.768
Husleje individuel forbedringer	55.400	55.400	0	0%	55.428
Særlige lejeforhøjelser	0	0	0		0
Renter	0	0	0		87.025
Tilskud fra selskabet	0	0	0		0
Andre indtægter	3.000	0	3.000	100%	0
Ekstraordinære indtægter	0	0	0		10.687

Samlede indtægter i alt

1.302.600	1.299.493	3.107	0%	1.374.908
-----------	-----------	-------	----	-----------

Samlet ændring af huslejen

26.895	0	Overskud	17.168
--------	---	----------	--------

Huslejen ændres med: 2,16 %

Hvis udgifterne ændres med ca. 12.442 kr. ændres huslejen med +/- 1%.

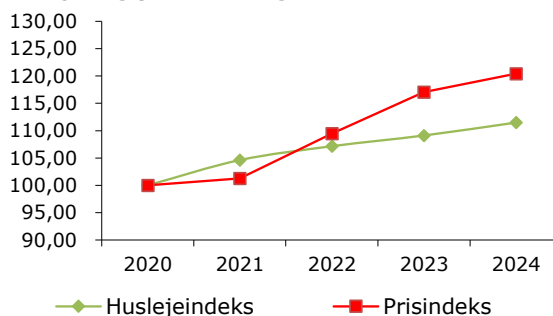
Forslag til budgetStatsbanepersonalets Andels-Boligforening
Afdeling 2

Forslaget til budget for 1. januar - 31. december 2024 får følgende betydning for huslejen:

Huslejekonsekvens:

Stigning i %	2,16
Nuværende gennemsnitsleje pr. m ²	620,86
Ændring gennemsnitsleje pr. m ²	13,42
Ny gennemsnitsleje pr. m²	634,28

Husleje- og prisudvikling



Samlet årlig ændring i afdelingen	26.895
--	---------------

Eksempler på fremtidig husleje pr. måned

Boliger	Leje nu	Ændring	Ny leje
Huslejeeksempel A	5.904	128	6.032
Huslejeeksempel B	6.672	145	6.817



Hvad udgør udgiften til renholdelse, alm. vedligeholdelse samt opsparing til fremtidig planlagt vedligeholdelse pr. m²?

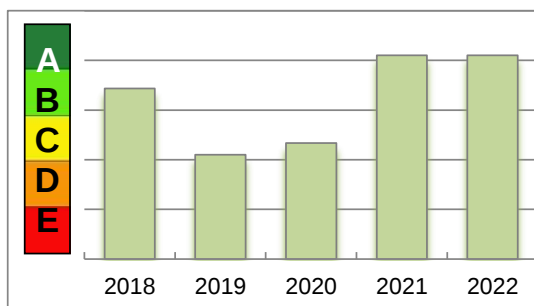
Budget 2024 kr. pr. m ²	Budget 2023 kr. pr. m ²	Regnskab 2022 kr. pr. m ²
--	--	--

● Renholdelse - herunder ejendomsfunktionær (konto 114):	21	23	23
● Almindelig vedligeholdelse (konto 115):	11	12	10
● Planlagt periodisk vedligeholdelse (konto 116):	208	138	117
● Henlæggelser til planlagt vedligeholdelse (konto 120):	167	150	140

Afdelingens karakterbog

Afdelingen får en karakter.

"A" er bedst og "E" er dårligst. Karakteren er en vurdering af afdelingen set i forhold til huslejeniveau, udlejning, fraflytninger, vedligeholdelsesstand og økonomiske situation, herunder opsparing til vedligeholdelsesarbejder.



Forslag til drifts- og vedligeholdelsesplan (konto 116)

Princip for henlæggelser til planlagt periodisk vedligeholdelse



Konto 116
Planlagt og periodisk vedligeholdelse



Konto 120
Årets henlæggelser

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



Konto 401
Henlagte midler "Banken"

Planen for de kommende 30 års vedligeholdelsesarbejder (konto 116) bestemmer niveauet for henlæggelserne (konto 120)

Konto	Aktivitet	Kr.
116026	Maling af udhæng og sternbrædder, syd	150.000
116053	Gasfyr rep og udskiftning	35.000
116054	Montering af vandmålere i boliger.	25.000
116053	Serviceabonnement på gasfyr.	25.000
116051	Rep/udskift faldstammer	20.000
116052	Diverse el-reparationer i boliger.	20.000
116023	Tagrenderensning hvert andet år	20.000
116021	Skader via fundamenter ol.	20.000
116041	Renovering af gulve i kældre	15.000
116022	Slid og ælde i flytteboliger	15.000
116022	Rep./udsk. fliser og fuger i badevær.	10.000
116054	Rep og udskiftning på VVS	10.000
116013	Maling af garage, Stern.	10.000
116012	Kloakker/brønde vedligeholdes.	10.000
116023	Tagrender og nedløb eftergås	6.000
116011	Vedligeholdelse af belægning	6.000
116055	Udskiftning af radiatorer efter behov.	5.000
116026	Udskiftning af termoruder	5.000
116022	Reparation af murværk.	5.000
116022	Skimmelsvamp	5.000
116	Andre vedligeholdelsesarbejder	0

I alt

kr 417.000

Forventet udvikling i henlæggelser til planlagt og periodisk vedligeholdelse

	Budget 2024	Budget 2025	Budget 2026	Budget 2027	Budget 2028
Primo saldo konto 401	606.069	524.069	658.069	765.069	926.069
Forbrug konto 116	-417.000	-211.000	-253.000	-219.000	-226.000
Henlæggelse konto 120	335.000	345.000	360.000	380.000	400.000
Ultimo saldo konto 401	524.069	658.069	765.069	926.069	1.100.069
Opsparede henlæg. til planlagt vedligeholdelse pr. m2.	262	328	382	462	549

Vedligeholdelsesreglement for :

Statsbanepersonalets
Andels-Boligforening,
Afdeling 2, Gentofte

Model A – normalistsættelse

A-ordningen – kort fortalt

Lejeren sørger i boperioden for boligens indvendige vedligeholdelse med maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.

Lejeren er forpligtet til at vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.

Ved fraflytning gennemfører udlejeren en normalistsættelse, der omfatter nødvendig maling og tapetsering af vægge og lofter samt rengøring.

Normalistsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsat. Lejeren afholder udgifterne til normalistsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift – i forhold til boperiodens længde. Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse.

I Generelt

Reglernes ikrafttræden

1. Med virkning fra den **26-09-18** erstatter dette vedligeholdelsesreglement tidligere gældende reglementer.

Ændring af lejekontrakten

2. Vedligeholdelsesreglementet gælder uanset eventuelle modstående kontraktsbestemmelser. Det træder i stedet for eller supplerer de bestemmelser om vedligeholdelse og istandsættelse, som står i lejekontrakten.

Beboerklagenævn

3. Uenighed om henholdsvis udlejerens og lejerens opfyldelse af pligten til at vedligeholde og istandsætte boligen kan af hver af parterne indbringes for beboerklagenævnet.

II Overtagelse af boligen ved indflytning

oligens stand

1. Boligen stilles ved lejemålets begyndelse til rådighed i god og forsvarlig stand. Vægge og lofter fremtræder nyistandsatte.

Slid og ælde

2. Træværk, inventar, tekniske installationer og gulve vil kun være istandsat, hvor der efter udlejerens skøn har været behov for det, og kan derfor bære præg af almindeligt slid og ælde.

Ved overtagelse kan der forekomme huller i karme og rammer.

Ridser/slitage/farveforskelle på paneler og gulve kan forekomme.

Køkkenbordsplade kan fremstå med få skæremærker.

Indvendige døre og skabslåger kan have enkelte ridser/farveforskelle.

Der kan forekomme borehuller i fliser i badeværelse og køkken.

Farvevalg

3. Der kan ikke stilles særlige krav til farvevalg.

Syn ved indflytning

4. I tilknytning til lejemålets begyndelse foretager udlejeret et indflytningssyn, hvor det konstateres, om boligens vedligeholdelsesstand er i overensstemmelse med den gældende standard i afdelingen og for denne type bolig. Lejeren indkaldes til synet.

Indflytningsrapport

5. Ved indflytningssynet udarbejder udlejeret en indflytningsrapport, hvor lejeren kan få indføjet eventuelle bemærkninger. Kopi af indflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er tilstede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopi af rapporten.

Fejl, skader og mangler skal påtales inden 2 uger

6. Hvis lejeren ved overtagelsen konstaterer fejl, skader og mangler, skal lejeren senest 2 uger efter lejemålets begyndelse skriftligt påtale disse over for udlejeret.
7. Udlejeret kan vurdere, at en eller flere af de påtalte fejl, skader og mangler er uvæsentlige og derfor ikke skal udbedres. Lejeren hæfter ikke for sådanne fejl, skader og mangler ved fraflytning.

III Vedligeholdelse i boperioden

Lejers vedligeholdelsespligt

Indvendig vedligeholdelse

- | | |
|--|--|
| Stuer, værelser og entré
Vægbehandling | <ol style="list-style-type: none">1. Lejeren sørger for boligens indvendige vedligeholdelse med maling, tapetsering og gulvbehandling. Lejeren afholder alle udgifter i forbindelse med denne vedligeholdelse.2. Lejeren skal vedligeholde så ofte, at boligen ikke forringes, bortset fra almindeligt slid og ælde.3. Vægge er ved indflytningen tapetseret /malet med glat tapet, glasvæv eller savsmuldstapet. Savsmuldstapetet kan fremstå umalet. <p>Vedligeholdelse sker efter eget valg.</p> <p>Ved maling bør anvendes kvalitetsmaling. og væggene bør før maling rengøres grundigt med grundrens.</p> |
| Loftbehandling | <ol style="list-style-type: none">4. Lofter er som oftest malede eller trælofter . Der kan være monteret andet loft. <p>Maling tåler afvaskning med vand tilsat grundrens, som dog kan forårsage en mindre ændring i overfladen.</p> <p>Overmaling kan efter rengøring foretages med en egnet plastmaling.</p> <p>Andre typer loft kan kræve særlig vedligeholdelse.</p> |
| Gulv | <ol style="list-style-type: none">5. Gulvene er som oftest lakerede og kan vedligeholdes med vandbaseret lak. Gulvene skal lakeres inden lakken slides helt igennem og der opstår skader på træet. Særligt udsatte dele som f.eks. dørtrin og steder slidt af stoleben, kan oplakeres inden en lakering af hele gulvet. <p>Det anbefales ikke at anvende sulfo-midler ved rengøring, da disse vanskeliggør senere omlakering. I stedet anvendes en klud opvredet i vand tilsat sæbespån.</p> <p>Gulve behandlet med olie, bonevoks eller andre typer af vedligeholdelse forudsættes at fortsat blive vedligeholdt på denne måde.</p> |
| Køkken
Vægbehandling | <ol style="list-style-type: none">6. Vægge er pudset, med fliser eller glasvæv malet med min. glans 15. <p>Rengøring kan ske med lettere vask af glasvæsvægge. På fliser kan bruges et lettere afkalkningsmiddel.</p> |
| Loftbehandling | <ol style="list-style-type: none">7. Som stue, værelser og entré. |
| Gulv | <ol style="list-style-type: none">8. Som stue, værelser og entré, laminat eller linoleum. |
| Bordplader | <ol style="list-style-type: none">9. Bordplader er af plastlaminat, massivt træ og kunstskeer eller andet. |

Bilag 2

Skurepulver og andre ridsende rengøringsmidler samt stærke alkalieopløsninger må ikke anvendes.

Skabe og låger

10. Skabe og låger kan fremstå med trælåger, finer eller plastlaminat.

Ved rengøring – se rengøring af bordplader.

Badeværelse
Vægbehandling

11. Det anbefales at udlufte baderum samt aftørre vægge, når baderummet har været benyttet, så fugtigheden i rummet nedsættes hurtigst muligt.

Hvis der er sket gråfarvning af vægge/fliser på grund af kalk i vandet, må det ikke fjernes med syre men med et til formålet fremstillet rensmiddel.

Skal badeværelset males, bør dette ske forskriftsmæssigt med en MBK- behandling (malerfagets behandlingskatalog)

Spørg hos farvehandleren eller kontakt en professionel.

Vægge bør males med vådrumsmaling.

Loftbehandling

12. Som Pkt. 11 vægge.

Gulv

13. Gulvet vedligeholdes ved rengøring med et lettere afkalkningsprodukt.

Træværk

14. Større afskalninger af maling, hakker eller ridser bør ikke forekomme.

Radiatorer

15. Almindeligvis frarådes det at male radiatorerne grundet forringelse af varmeafgivelsen. Ved eventuel maling af radiatorerne kan de efter grundig afvaskning og skylning males med alkydmaling. De skal være helt kolde, inden malingen påføres. Det anbefales at anvende specielle pensler.

Inventar

16. Evt. fast inventar vil fremgå af lejekontrakten.

Udvendig vedligeholdelse

17. Lejeren vedligeholder og renholder nærmere angivne adgangs- og opholdsarealer, udvendigt træværk og lignende i umiddelbar tilknytning til boligen i henhold til nedenstående anvisninger.

Have og beplantning

18. Haver og terrasser skal være rene og velholdte og må ikke bruges som oplagsplads. Beplantningen i haverne må ikke være til gene for naboer og andre beboere og skal indgå naturligt i bebyggelsen.

Hæk/hegn o.l.

19. Raftehegn eller flexhegn må kun opsættes imellem terrasserne

Hækken klippes to gang om året. Højden må ikke overstige 180 cm.

Udvendigt træværk

20. Vinduer og vindskeder males af afdelingen

Bilag 2

Carporte

21. Udgifter til vedligeholdelse af 5 carporte deles ligeligt mellem de 5 lejere.

Udestuer og lignende Gangarealer/fortove

22. Lejere vedligeholder selv alle bygningsdele.
23. Gangarealer og fortove skal fejes, ryddes for sne og gruses/saltes efter behov.

Tagrender og nedløb

24. Tagrender og nedløb renholdes.

Facade ud imod Smakkegårdsvej Særlige aftaler

25. Generelt gælder, at der ikke må foretages ændringer, som ændrer helhedsindtrykket af bebyggelsen.
26. Udlejeren kan indgå individuel skriftlig aftale med lejeren om særlig udvendig vedligeholdelse, hvis der ikke i øvrigt er fastsat sådanne bestemmelser i vedligeholdelsesreglementet.

Udlejeren er ligeledes bemyndiget til at indgå særlige aftaler, som tilgodeser ældre og handicappede lejere.

Anmeldelse af skader

27. Opstår der skader i eller omkring boligen, skal lejeren straks meddele dette til udlejeren. Undlades en sådan meddelelse, hæfter lejeren for de eventuelle merudgifter, som måtte følge af den manglende anmeldelse.

Udlejers vedligeholdelsespligt

Udlejerens vedligeholdelsespligt

28. Det påhviler udlejer at holde ejendommen og det lejede forsvarligt ved lige.
Udlejeren vedligeholder og foretager nødvendig udskiftning af ruder, vand- og gashaner, elafbrydere, wc-kummer, cisterner, vaskekummer og badekar, der er installeret af udlejeren eller af en lejer som led i dennes råderet.
Udskiftning på ejendommens foranledning vil dog altid være til ejendommens standard.
29. *Udlejer* sørger for vedligeholdelse og nødvendig fornyelse af låse og nøgler. *Udlejer* afholder alle udgifter i denne forbindelse.
30. Udlejeren kan beslutte at foretage indvendig vedligeholdelse i boligerne ud over det ovenfor beskrevne.

IV Ved fraflytning

Normalstandsættelse ved fraflytning

1. Ved fraflytning udføres en normalstandsættelse, der omfatter nødvendig

Bilag 2

- maling af lofter og overvægge
- maling eller tapetsering af vægge
- rengøring.

Eventuel afrensning af gammelt tapet før ny tapetsering betales af udlejeren, medmindre opsætningen ikke er udført fagligt forsvarligt, eller lejeren har udført anden vægbehandling end foreskrevet i vedligeholdelsesreglementets afsnit III.

- | | | |
|---|-----|---|
| | 2. | Lejeren afholder udgifterne til normalistsættelsen, men udlejeren overtager gradvist denne udgift med <i>5/6 % pr. måned regnet fra indflytning. Når der er gået 10 år, vil udlejeren således helt have overtaget udgiften til normalistsættelsen.</i> |
| Misligholdelse | 3. | Lejeren afholder alle udgifter til istandsættelse som følge af misligholdelse. |
| | 4. | Misligholdelse foreligger, når boligen eller dele heraf er forringet eller skadet som følge af fejlagtig brug, fejlagtig vedligeholdelse eller uforsvarlig adfærd af lejeren, medlemmer af dennes husstand eller andre, som lejeren har givet adgang til boligen. |
| Rengøring | 5. | Boligen skal ved fraflytning efterlades i almindelig rengjort stand. Manglende rengøring vil blive foretaget for fraflytters regning, såfremt den ikke er udført ved fraflytning. |
| Ekstraordinær rengøring | 6. | Hvis der er behov for ekstraordinær rengøring af hårde hvidevarer, inventar, sanitetsgenstande m.v., betragtes dette også som misligholdelse. |
| Undladelse af normalistsættelse | 7. | Normalistsættelse kan undlades for bygningsoverflader, som ved fraflytningssynet fremtræder håndværksmæssigt forsvarligt nyistsat. |
| Syn ved fraflytning | 8. | Udlejeren foretager syn af boligen senest 2 uger efter at være blevet bekendt med, at fraflytningen har fundet sted. Lejeren indkaldes skriftligt til dette syn med mindst 1 uges varsel. |
| Fraflytningsrapport | 9. | Ved synet udarbejder udlejeren en fraflytningsrapport, hvor det fremgår, hvilke istandsættelsesarbejder, der skal udføres som normalistsættelse, og hvilke der er misligholdelse eller hvilke istandsættelsesarbejder der betales af udlejeren. |
| | 10. | Kopi af fraflytningsrapporten udleveres til lejeren ved synet eller sendes til lejeren senest 14 dage efter, såfremt denne ikke er til stede ved synet eller ikke vil kvittere for modtagelsen af kopien af rapporten. |
| Oplysning om istandsættelsesudgifter | 11. | Senest 14 dage efter synsdatoen giver udlejeren lejeren skriftlig oplysning om den anslåede udgift til istandsættelsen og lejerens andel heraf, opdelt på |

Bilag 2

normalistandsættelse og eventuel misligholdelse.

Endelig opgørelse

12. Udlejeren sender den endelige opgørelse over istandsættelsesudgifterne til lejereren uden unødigt forsinkelse med angivelse af, hvilke istandsættelsesarbejder, der er udført, hvad de har kostet, og hvordan lejerens andel af udgifterne er beregnet. Istandsættelsesarbejde som følge af misligholdelse specificeres og sammentælles.
13. I den endelige opgørelse kan lejerens samlede andel af eventuelle overskridelser ikke overstige 10 % i forhold til den først anslåede istandsættelsesudgift.

Arbejdets udførelse

14. Istandsættelsesarbejdet udføres på udlejerens foranledning.

Istandsættelse ved bytning

15. Ved bytning af boliger gælder samme bestemmelser som ved øvrige fraflytninger.

Vedtaget på afdelingsmødet den 26-09-2018.

.....

Stig Høst
Formand

Bilag 3

Forslag til Beboermøde d. 28. 8.23

Forslag 1

1. Da det i øjeblikket er afdelingsbestyrelsen der udpeger repræsentantsskabs medlemmer forslår jeg at der bliver spurgt på afdelingsmødet hvert år om nogen er interesseret i at deltage. Så det ikke bliver lige som i år, ingen bliver udpeget og spørger man om man kan deltage, bliver svaret
Citat : Afdelingsbestyrelsen har besluttet at det kun er afdelingensbestyrelsen der deltager i repræsentantskabet møde i år : Citat slut

Forslag 2

2. Forslag om at referenten på beboermødet, læser op, hvad der kommer til at stå i referatet, eller der kommer en høringsfrist hvor man kan gøre indsigelser, som andre ejendomme har, (loven) Vi har ikke en chance for at vide om referenten har forstået spørgsmål og svar, og derfor er der kommet ting i referatet fra 2022 som ikke var rigtige.

Jeg sendte en indsigelse til boligkontoret om noget helt forkert i referatet. Jeg fik at vide at det var skrevet under af bestyrelsen, og så var der ikke mere at gøre. Jeg fik så tilbagemelding på mail, *at der nok var noget de havde misforstået, det beklagede de.*

Men det er ikke godt nok.

Samtidig fik jeg at vide i anden forbindelse, at der var ikke gjort indsigelser til referatet !!!
Snakker formand og boligkontor ikke sammen.

Hvad skal man eller gøre, hvis der er fejl i referatet, direkte fejl eller misfortolkning ??
Så kan de skrive hvad de vil og man kan intet gøre.

Forslag 3

3. Forslag om udtrædelse af Fælles Drift- ordningen, da det overhovedet ikke lever op til forventningerne.

Med venlig hilsen
Laila Marcussen
Smakkegårdsvej 27

Forslag 4

Forslag til etablering af ladestander/vægudtag til opladning af el-biler

På det ordinære afdelingsmøde i september 2022 besluttedes det at nedsætte et arbejdsudvalg, bestående af Stefan Meyer, Bo Bennetzen og Helge Marcussen, til undersøgelse af muligheden for at etablere en lader til el-biler.

Udvalget har i oktober 2022 afleveret diverse priser og betingelser fra forskellige ladeoperatører til afdelingsbestyrelsen, men har ikke fået nogen stillingtagen til sagen fra afdelingsbestyrelsen.

Afdelingsbestyrelsen har ikke svaret på udvalgets henvendelser og har desværre heller ikke selv meldt ud, hvad bestyrelsen kunne forestille sig kunne være en løsning på etableringen.

Desværre har foreningens formand, Stefan Meyer, meget tidligt i forløbet meldt sig ud af arbejdsudvalget, hvilket ikke har fremmet sagen.

Vi ved alle sammen, at klimaforandringerne påvirker hele verdens vejrsystemer med stigende temperaturer, store voldsomme brande og oversvømmelser til følge, og her kan vi, ved at stemme ja til etablering af en lader, yde vores meget beskedne bidrag til den grønne omstilling, som overalt efterspørges.

Den 20. marts 2023 orienterede Helge Marcussen i en mail til afdelingsbestyrelsen, at OK selskabet var villige til at levere ladeboksen uden udgift for foreningen, imod de skulle vælges som leverandør af strøm til laderen, og at vi så selv skulle stå for installationen, der kan laves for ca. kr. 4.000,00.

Desværre er der aldrig kommet et svar fra afdelingsbestyrelsen på denne mail.

Arbejdsudvalget anbefaler, at der stemmes for, at der etableres en lader nu. Driften af laderen medfører ingen udgifter for beboerne, idet driften betales af brugerne af laderen.

Etableringsudgiften kan, ifølge Stig Høst på afdelingsmødet i september 2022, dækkes af det til carportetablering tidligere hensatte beløb på kr. 10.000,00.

Afdelingsbestyrelsen har tidligere sagt god for, at lade-udtaget kan placeres på gavlen af ”vaskehuset” der, hvor div. affaldscontainere står i dag. Det betyder derfor, at nogle af containerne skal flyttes. Arbejdsudvalget foreslår, at dem til pap flyttes hen til de grønne til haveaffald.

Arbejdsudvalget fastsætter de nærmere regler for benyttelse, evt. i samarbejde med afdelingsbestyrelsen og Boligkontorets ekspert i etablering af ladestandere.

På arbejdsudvalgets vegne.

Bo Bennetzen
Smakkegårdsvej 25
2820 Gentofte

Helge Marcussen
Smakkegårdsvej 27
2820 Gentofte