

Den 25. april 2019

Referat fra afdelingsmøde i Tjur- og Tejstgården den 4. april 2019 på Krogårdsskolen.

Velkomst ved afdelingsbestyrelsesformand Svend Aage Larsen til beboere fra 146 husstande, Bente Puggaard fra hovedbestyrelsen samt Brian Hemmingsen og Jonathan Schiønning fra Greve Boligselskabs administration.

- 1 Dirigent, referent og stemmetællere.** Bente Puggaard blev valgt som dirigent og hun præsenterede herefter sig selv og konstaterede at afdelingsmødet var lovligt indvarslet i henhold til vedtægterne.

Dagsordenen blev herefter gennemgået og det blev meddelt at der havde indsneget sig en lille fejl i punkt 5d, hvor der skal stå "kan" i stedet for "skal" (Afskærmningen "kan" købes via Gardinlis).

Som stemmetællere foreslog dirigenten 4 personer, Kent Jacobsen og Claus Lindqvist fra ejendomskontoret samt Bettina Pedersen og Birthe Nielsen blandt beboerne.

Brian Hemmingsen fra administrationen blev valgt som referent.

2 Afdelingsbestyrelsens beretning.

Den skriftlige beretning var udsendt på forhånd og blev suppleret med følgende mundtlige tilføjelser:

- Greve Boligselskab er ved at få lavet ny hjemmeside, hvor fremtidige referater vil blive lagt. Oprindeligt var det planen at hjemmesiden skulle være færdig i starten af 2019. Af tekniske årsager er denne dog blevet udskudt til medio 2019.
- Der er ved at blive undersøgt muligheder for fibernet i Tjur-/Tejstgården hvis dette skal etableres vil der blive indkaldt til særskilte møder herom i løbet af efteråret 2019.
- Der skal indføres en ny renovationsordning med større sorteringskrav inden maj måned 2020. Der er ved at blive undersøgt løsningsmodeller og priser.

Der var spørgsmål angående en konkret sag vedrørende rotter, som ejendomskontoret undersøger nærmere.

Beretningen blev herefter godkendt.

- 3 Regnskab 2019** blev gennemgået af administrationen og taget til efterretning med udgifter på i alt kr. 33.829.208, her i et overskud på kr. 537.363, hvoraf kr. 136.107 benyttes til afskrivning af hoveddøre og kr. 401.256 overføres til årets resultat, der tilbageføres i budgettet for hhv. 2020, 2021 og 2022.

Der blev spurgt til hvad der var indeholdt i vedligeholdelsesbudgettet, hvortil der blev svaret at bl.a. egenfinansieringen på 7 mio. er indeholdt i 2019, Asfaltarbejder på 3,5 mio. i 2019, istandsættelse af 10 boilerum med kr. 628.000 i perioden 2019 – 2028, carporte renovering og maling i 2020 osv.

Der er dog ikke afsat midler til en eventuel tagrenovering. Når en renovering af tagene skal gennemføres, vil der blive lavet et selvstændigt projekt herom, som også skal godkendes af beboerne. Der blev spurgt til om en tagrenovering ikke oprindeligt var en del af renoveringssagen men dette blev afkræftet.

Regnskabet blev herefter taget til efterretning.

4 Budget 2020 herunder huslejestættelse

I det fremsendte forslag til budget for 2020, er der tilsvarende fremsendt et korri-geret budget 2019 grundet optagelsen af renoveringslånet pr. 1. juli 2019 og finan-sieringen heraf, for den resterende del af 2019.

Den samlede byggesag er endnu ikke afsluttet men administrationen gennemgik forudsætningerne for lånefinansieringen og den samlede investering i byggesagen.

De samlede udgifter til renoveringssagen blev på det ekstraordinære møde den 25. januar 2017 aftalt med en ramme på kr. 172.750.000, hvoraf kr. 19.500.000 dæk-kes af tilskud fra Greve Boligselskab, kr. 7.000.000 dækkes af afsat beløb i vedlige-holdelsesbudgettet. Restbeløbet på kr. 146.250 vil blive finansieret via realkreditlån.

Den samlet årlige driftsudgift til det 30 årige realkreditlån bliver kr. 6.770.000, hvoraf kr. 1.070.000 hentes ved besparelser i driften (kto. 115 og 116), kr. 3.400.000 bliver dækket ved årligt tilskud fra Greve Boligselskab og kr. 2.300.000 hentes via den varslede huslestigning.

I budget 2019 er overstående tal indarbejdet for et halvt år og fra 2020 er disse indarbejdet for et helt år.

Budgettet for 2020 med samlede udgifter på kr. 39.317.000 blev godkendt. Der varsles ingen huslestigning pr. 1. januar 2020. Dog blev der gjort opmærksom på at der forventes opsat vandmålere i hele afdelingen i 2019. Vandmålerne forventes herefter at gå i drift pr. 1. januar 2020, som har den konsekvens at huslejen vil blive nedsat med samlet kr. 2.044.000 og afdelingens udgift til vand vil falde med tilsvarende beløb (svarende til ca. kr. 50,83 pr. m² eller ca. 6%). Det samme beløb vil i stedet blive opkrævet i aconto vand – også efter antal m².

Nærmere herom vil blive varslet i september 2019 og det forventes at være gæl-dende fra huslejeopkrævningen 1. januar 2020.

Som svar på spørgsmålet om hvornår målerne bliver opsat, blev det meddelt at op-sætningen vil starte ultimo juli og arbejdet i hver bolig vil varer ca. 15 minutter.

Der vil blive udsendt særskilt varsling om opsætningen efter gældende regler.

5 Forslag:

- a. Bestyrelsen stiller til forslag at, alle hække klippes udvendigt og i højden af en indlejret gartner. Pris ca. 190.000 kr. pr. år. Huslejestigning 0,56%.

Forslaget blev behandlet hvorefter det blev sendt til afstemning.
- Forslaget blev ikke vedtaget.

- b. Bestyrelsen stiller til forslag at, der bygges 5 p-pladser på 5 lokationer. Forventet udgift 1.500.000. Huslejestigning 0,44 % over 10 års afskrivning. (bilag vedlagt)

Under debatten var der spørgsmål til el-bilstandere og parkering af udefrakommende biler. I forhold til de fremtidige behov for el-standere oplyste administrationen at det er et problem i mange boligforeninger, hvorfor selskabet vil arbejde videre med at finde en løsning på problemet. Ønsket om eventuelle parkeringsrestriktioner for udefrakommende biler kan ikke iværksættes uden særskilt forslag herom og eventuel privat parkeringsordning.

- Forslaget blev ikke vedtaget.

- c. Bestyrelsen stiller til forslag, på baggrund af sidste års beboerforslag, at hoveddøren males udvendigt i antracitgrå, - af ekstern maler. Pris ca. 500.000 kr.- Huslejestigning 0,15 % over 10 års afskrivning.

Der var en længere debat om tidligere beslutning ift. renoveringssagen og holdninger til nuværende farve samt om man selv må stå for maling af døren uanset farvevalg.

- Forslaget blev sendt til afstemning og blev ikke godkendt.

Som konsekvens af at forslaget blev forkastet stillede bestyrelsen forslag om at følgende tilføjes ordensreglementet: "Det er ikke tilladt at male hoveddøren udvendigt i anden farve end svenskrød".

- Forslaget blev vedtaget. (revideret ordensregler vedlagt)

- d. Bestyrelsen stiller til forslag at, der må opsættes altanafskærmning i én af de efterfølgende valgte farver. (Mørk grå eller Lys grå).

Afskærmningen bliver 100 % beboerfinansieret og kan ikke tages via råderetten. Vedligeholdelse, udskiftning og omkostninger vedr. altanafskærmningen er beboerens ansvar. Afskærmningen kan købes via Gardinlis A/S. Pris pt.: 104 cm x 100 cm kr. 300. 304 cm x 100 cm kr. 900. 598 cm (fuld længde) x 100 cm kr. 1.800.

Efter en længere debat om holdninger til fastlagte afskærmninger og farver blev forslaget sendt til afstemning ved håndsoprækning og da dette ikke kunne afgøres blev forslaget sendt til skriftlig afstemning, hvor der var 117 stemmer for og 165 imod samt 6 blanke.

- Forslaget blev ikke vedtaget.

Da forslaget blev forkastet, stillede bestyrelsen forslag om at flg. tilføjes ordensreglementet. "Det er IKKE tilladt at opsætte altanafskærmning eller lign. på altanerne".

- Forslaget blev ikke vedtaget.

- e. Beboer i Tjur. 75 stiller til forslag at, de brune plastikdørkarme udskiftes så det passer til resten af boligen. Pris 9.200.000 kr. Huslejestigning 2,7 % over 10 års afskrivning.

Der blev spurgt til om der ikke er afsat midler til dette i vedligeholdelsesbudgettet. Administrationen oplyste at der kun er afsat midler til vedligeholdelse af eksisterende dørkarme i nødvendigt omfang og hvis de ikke kan repareres, er der sket udskiftninger.

- Forslaget blev ikke vedtaget.

6. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter.

Lis Munkehøj, Birgit Elouni og Katja Hansen var på valg og modtog genvalg til bestyrelsen. Herudover blev Steffan Lind-Lundqvist opstillet hvorefter der skulle ske en skriftlig afstemning.

Resultatet af afstemningen blev følgende: Katja Hansen - 170 stemmer, Lis Munkehøj - 142 stemmer, Birgit Elouni - 126 stemmer og Steffan Lind-Lundquist 97 stemmer.

Katja Hansen, Lis Munkehøj og Birgit Elouni blev valgt til bestyrelsen for 2 år.

Som suppleanter blev Steffan Lind-Lundqvist og Bo Korsgaard valgt som hhv. 1. og 2. suppleant.

Bestyrelsen er uændret, som følger:

Svend Aage Larsen (formand) Tjurgården 242

Katja Hansen, Tjurgården 56

Lizette Qvarp, Tjurgården 247

Ingrid Hansen, Tjurgården 188

Susanne Hansen Tjurgården 67

Birgit Elouni, Tjurgården 60

Lis Munkehøj, Tjurgården 232

Steffen Lind-Lundqvist (1. suppleant)

Bo Korsgaard (2. suppleant)

7. Eventuelt.

- Der blev spurgt til hvad retningslinjerne er for lån af lokalerne og brug af lokalerne i sportsklubben. - Hertil henviste bestyrelsen til de enkelte klubber.
- Der blev tillige spurgt til om der er flere der kan lave en klub, hvortil bestyrelsen svarede at der stadig er plads til flere klubber og der er ledige tider.

Herefter afsluttede formanden og dirigenten mødet.

Underskrifter:

Bente Puggaard, dirigent

Svend Aage Larsen, formand

ORDENSREGLER

- Afdeling 11 – Tjur- og Tejstgården.

Affald:

Almindeligt køkkenaffald indpakkes og henlægges i dagrenovationssækkene. Storaffald skal henlægges i containerne jf. affaldsordningen for Tjur- og Tejstgården. Affald må ikke henstilles rundt omkring i bebyggelsen. Hækaffald og store træer/grene skal smides i de dertil indrettede områder, og må ikke efterlades rundt omkring i bebyggelsen. Græs- og andet haveaffald smides i containeren.

Bygninger:

Bygningerne må ikke udsættes for hærværk, overmaling m.v.

Opsætning af markiser er tilladt udført håndværksmæssigt forsvarligt og fastgjort mindst 10 cm. fra alle kanter og således, at fugtindtrængning undgås.

Nedtagning og fuldstændig reetablering skal foretages ved fraflytning. Opsætning af paraboler o. lign. skal foregå i jordhøjde på haveplan.

Det er ikke tilladt at opsætte paraboler på altanen.

Overdækning af terrassen, opsætning af drivhuse, ekstra skur i haven, samt andre bygningsændringer må kun finde sted efter skriftlig tilladelse fra ejendomskontoret. Godkendte standardtegninger, kan rekvireres hos inspektøren. I visse tilfælde, kræver bygningsændringerne en byggetilladelse fra Greve kommune. Information om i hvilke tilfælde dette drejer sig om, kan fås ved henvendelse på Greve Boligselskab, eller hos inspektøren.

Det er ikke tilladt at opsætte bygninger eller beplantning op ad de murede gavle.

Det er ikke tilladt at bore huller i facadeplader og alurammer på vinduer og døre. Det er tilladt at bore huller i beton vinger på havesiden og på altan. Det er ikke tilladt at bore i murede gavle.

Maling: Beton vinger og loft på havesiden, skal males i godkendte farver, som udleveres på ejendomskontoret. Skurene males min. hvert 5 år, i antracitgrå, som udleveres på ejendomskontoret.

Det er ikke tilladt at male hoveddøren udvendigt i anden farve end svenskrød.

Fællesarealer: Fællesarealerne herunder legepladser, sandkasser m.v. må ikke forurenes.

ORDENSREGLER

- Afdeling 11 – Tjur- og Tejstgården.

Opsætning af telte må kun finde sted i dagtimerne. Beplantninger og græsarealer må ikke udsættes for overlast.

Indkøbsvogne må kun henstilles i de dertil opsatte galger.

Færdsel:

Cykel- og knallertkørsel er ikke tilladt på flise- og gangstier, samt på arealer med græs eller beplantning.

Bilkørsel skal foregå med forsigtighed og max. 30 km./t.

Cykler og knallerter skal henstilles inde i forgården, så de ikke er til gene for den øvrige færdsel.

Fortovene fungerer som brandveje, og skal til hver en tid holdes ryddelige. Parkering af biler må kun finde sted på parkeringspladserne.

Parkering af motorkøretøjer over 3.500 kg, campingvogne, trailere og uindregistrerede motorkøretøjer er ikke tilladt i området hverken på parkeringspladserne, græsplæner eller i carporte.

Forbud mod parkering af campingvogne og lign. gælder ikke under klargøring, dog max 14 dage.

Det er ikke tilladt at køre og parkere på stisystemer og græsplæner.

Haver/indgangsparti:

Haverne skal holdes i pæn og ordentlig stand. I haven er det tilladt at opsætte et hegn i jordfarver i størrelsen 1,80 x 1,80 m, fastgjort til altanvingen på håndværksmæssig forsvarlig måde.

Ved reetablering af hæk, kan der søges om dispensation, til opsætning af hegn. Ansøgningen stiles til bestyrelsen.

Flagstænger må opsættes med en max. højde på 4 m og en afstand til hegn/hæk på 2 m.

Hækkene skal holdes klippet af lejerer, og hækkenes højde må ikke overstige 1,80 m.

Træer må plantes mindst 1 meter fra hæk og mindst 2 meter fra bygning. Træernes højde må ikke overstige 4 meter.

Badebassin over 1.000 liter må ikke opstilles.

ORDENSREGLER

- Afdeling 11 – Tjur- og Tejstgården.

På indgangssiden er det tilladt at sætte hegn og låge op i farverne antracitgrå som skurene) samt sort og naturtræ. Antracitgrå kan udleveres på kontoret. Hegn og låge må have en max. Højde af 150 cm. Det er ikke tilladt at opsætte afdækning helt op til overdækningen. Lågen skal åbne indad. På indgangssiden skal flisegangen ud til boligstien renholdes, sneryddes og gruses af lejerer.

Der henvises i øvrigt til afsnittet "Udenfor boligen" i råderetten for Tjur- og Tejstgården.

Husdyr:

Der kan gives tilladelse til at holde ét husdyr (enten en hund eller kat) ad gangen i hvert lejemål. Hvalpe og killinger må max. opholde sig sammen med moderen i 4 måneder. Dog er det ikke tilladt at holde såkaldt "kamphund/muskelhund". Af hunderacer eller blandinger heraf, som ikke er tilladt kan nævnes følgende racer:

– Pitt Bull Terrier – Tosa – Fila Brasileiro – Americano Bull Terrier – Bullterrier, – Amstaff, – Bullmastiff, – Dogo Argentino, – Dogo Canarian – Amerikansk Bull-dog – Dogo de Bourdeaux.

Vi skal gøre opmærksom på, at de nævnte racer ikke anses for udtømmende. Der henvises herudover til gældende dansk lovgivning på området. Husdyret (Gælder både hunde og katte) må ikke færdes frit i boligområdet. 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 husdyr i den enkelte bolig.

Lejerer er ansvarlig for at husdyret ikke generer omkringboende med f.eks. støj, lugt, truende adfærd eller forurening af færdsels- og friarealer. Lejerer er ligeledes ansvarlig for enhver skade som husdyret forvolder for eksempel i form af misfarvning af gulve, ridser i træværk og glas m.v.

Det er ikke tilladt at holde høns i bebyggelsen.

Støj:

Elektroniske medier og musikinstrumenter skal anvendes med al mulig hensyntagen til de omkringboende, på alle tider af døgnet.

Støjende adfærd f.eks. fra selskabelighed skal begrænses mest muligt og med hensyntagen til de omkringboende.

ORDENSREGLER

- Afdeling 11 – Tjur- og Tejstgården.

Støjende adfærd ved brug af trampolin skal begrænses så meget som mulig, og med hensyntagen til de omkringboende.

Støjende værktøj må kun benyttes hverdage kl. 8.00 – 19.00, lørdage kl. 10.00 – 15.00, samt søndage kl. 10.00 – 13.00. Generelt opfordres alle til at tage hensyn til hinanden

Indeklima:

Udluftning af boligens rum bør foretages mindst 2 gange i døgnet i ca. ½ time. Lejeren kan gøres ansvarlig ved fugtskader m.v. på grund af manglende udluftning.

Tøjtørring i det fri skal foregå under altanbrystningshøjde.

Installationer og inventar må ikke ændres eller beskadiges.

Generelt:

I henhold til lejeloven har beboerne pligt til at efterkomme ordensreglernes bestemmelser, samt at følge inspektørens og ejendomsfunktionærernes anvisninger om ro og orden m.v.

Boligtageren er ansvarlig for at ordensreglerne overholdes af de øvrige husstandsmedlemmer og af personer som har adgang til boligen.

Godkendt på afdelingsmødet den 4. april 2019.