

Til boligtagerne.

Den 26. april 2019

Afd. 20, Byagerparken/Byagerlunden.**Ordinært afdelingsmøde afholdt tirsdag den 16. april 2019 kl. 19.00 i fælleshuset i Byagerparken.****Referat:**

- 1. Velkomst samt valg af dirigent, stemmetællere og referent.**
Stig Person bød velkommen til 33 boligtagere fra 28 husstande, til Torben Schou Olsen fra organisationsbestyrelsen, Karsten Vestergaard fra ejendomskontoret samt til Jens Rasmussen fra Greve Boligselskab.

Torben Schou Olsen blev valgt til dirigent, Karsten Vestergaard til stemmetæller og Jens Rasmussen til referent.

Dirigenten erklærede mødet lovligt i henhold til vedtægterne.

- 2. Afdelingsbestyrelsens beretning.**
Beretningen var udsendt med erindringsskrivelsen. Stig Person gennemgik beretningen, og der blev herefter rejst spørgsmål og kommentarer til beretningen:

- Tegninger af overdækkede terrasser kan rekvireres i Greve Boligselskabs administration.
- Der var ønske om, at beholderen til brugte batterier bliver hævet over terrænniveau.

Beretningen blev herefter godkendt.

3. Gennemgang af regnskab for 2018.

Regnskab for 2018 blev gennemgået og taget til efterretning med en balance på kr. 9.660.117 – her i et overskud på kr. 151.745, som overføres til afdelingens resultatkonto (konto 407).

4. Godkendelse af budget 2020.

Budget 2020 blev gennemgået og godkendt med samlede udgifter på kr. 9.867.000, hvilket betyder en **huslejestigning på 0,89 kr. pr. m² pr. måned** (gennemsnit 1%).

5. Forslag.

- a. Det skal være muligt at renovere badeværelse over den kollektive råderet i Byagerparken og Lundegårdshegnet. Udgiften til renoveringen må ikke overstige 70 % af råderetsbeløbet.
Forslagsstiller: Bestyrelsen.

Forslaget vedtaget med stort flertal.

- b. Ændring af ordensreglerne § 7 til også at omfatte drivhuse og pavilloner m.v.
Forslagsstiller: Bestyrelsen.

Inden forslaget kom til afstemning oplyste Stig Person, at det var nødvendigt at rette lidt i forslaget, da det i henhold til lokalplanen for Byagerlunden kun er tilladt at opsætte et drivhus på 6 m².

Forslaget inkl. ændringen for Byagerlunden blev vedtaget med stort flertal. (De reviderede ordensregler vedlægges referat).

- c. Fældning af træer samt buske bag ulige nr. i Byagerlunden.
Forslagsstiller: Bente Iven, Byagerlunden 23.

Forslaget kom ikke til afstemning, da Stig Person oplyste, at der var dialog med kommunen vedr. beskæring af træer og buske i skellet øst for Byagerlunden, men at det går lidt langsomt med tilbagemelding fra kommunen.

- d. Tætning/udskiftning af utætte postkasser i Byagerlunden.
Forslagsstiller: Lissa Galle, Byagerlunden 8.

Forslagsstiller deltog ikke i afdelingsmødet. Forslaget kom ikke til afstemning, da Stig Person oplyste, at afdelingsbestyrelsen i samarbejde med ejendomskontoret vil se på muligheden for at skifte alle utætte postkasser i Byagerlunden.

- e. Mulighed for at installere aircondition, da boligen er super isoleret og sommeren er varm.
Forslagsstiller: B. Lassen, Byagerparken 40.

Forslagsstiller deltog ikke i afdelingsmødet. Da der var usikkerhed om, hvad forslaget præcist indeholdt, kom forslaget ikke til afstemning, men Stig Person oplyste, at afdelingsbestyrelsen vil være modstander af et forslag, som indeholder en udendørs enhed, da denne vil være forbundet med støjgener for naboerne.

- f. Flere åbningsdage til storskrald, gerne på alle hverdage i havesæsonen og måske et par dage mere end nu i vintersæsonen.
Forslagsstiller: B. Lassen, Byagerparken 40.

Forslagsstiller deltog ikke i afdelingsmødet. Forslaget kom ikke til afstemning, da Stig Persson oplyste, at afdelingsbestyrelsen vil drøfte muligheden for ændrede åbningstider til storskraldspladsen.

6. **Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer og 2 suppleanter.**

Henning Eskildsen og Martin Johansen er på valg til bestyrelsen og begge modtager genvalg.

Henning Eskildsen og Martin Johansen blev genvalgt uden modkandidater.

Kenneth Hornhaver og Kent Locht er på valg som suppleanter og modtager begge genvalg.

Kenneth Hornhaver og Kent Krogstrup Locht blev genvalgt som henholdsvis 1. og 2. suppleant uden modkandidater.

Afdelingsbestyrelsen er herefter sammensat således:

Stig Person, formand, Byagerparken 36.
Lis Olsen, bestyrelsesmedlem, Byagerparken 34.
Mark Andersen, bestyrelsesmedlem, Byagerlunden 34.
Martin Johansen, bestyrelsesmedlem, Byagerlunden 35.
Henning Eskildsen, Byagerlunden 12.

Kenneth Hornhaver, Byagerlunden 39, 1. suppleant.
Kent Krogstrup Locht, Byagerparken 16, 2. suppleant.

7. Eventuelt.

- Sorteringen af affald på storskraldspladsen er meget ringe, derfor er ejendomskontoret nødsaget til at bruge alt for meget tid til sortering af affald, derfor opfordres til, at beboerne sorterer sit affald bedre på storskraldspladsen.
- Træflisen, som ligger på storskraldspladsen, er til fri afbenyttelse.
- Efter anmodning fra vognmanden er der monteret nyt beslag på dørene til skralderummene, men det bør ikke betyde, at døren binder. Ejendomskontoret vil rette dørene til skralderummene, hvis de binder.
- Der skal ansøges om tilladelse til opsætning af markiser.
- Træstubbe i haverne kan rodfræses, men det er beboerens egen udgift.
- I 2020 vil der ske store ændringer i håndteringen og sorteringen af affald i Greve Kommune, hvordan det præcist vil foregå i Byagerparken, Byagerlunden og i Lundegårdshedet er endnu ikke klarlagt, men det vil der blive orienteret om senere.

Dirigenten takkede herefter for god ro og orden.

Formanden Stig Person takkede ligeledes for et godt møde og rettede en tak til driftspersonalet for god pasning af afdelingen.

Kollektiv råderet

- afdelingsfinansierede individuelle forbedringer – gælder ikke for Byagerlunden.

Den enkelte lejer har ret til at forbedre sin bolig via en huslejeforhøjelse, der modsvarer finansieringen af forbedringen. Der gives mulighed for, at afdelingen finansierer følgende forbedringer og moderniseringer med afskrivning over 15 år:

- Køkkenrenovering, dog maksimalt 60 % af råderetsbeløbet.
- Badeværelsesrenovering, dog maksimalt 70 % af råderetsbeløbet.

Råderetsbeløbet er fastsat af staten og reguleres årligt. Råderetsbeløbet er det højeste beløb, der kan finansieres via en huslejeforhøjelse. Der kan lånes til ovenstående forbedringer, så længe beløbet holder sig inden for det maksimum, der er fastsat for den pågældende bolig.

Til brug for beregningen af den månedlige ydelse henvises der til gældende ydelsestabeller.

Ordningen er godkendt af Greve byråd den 15. juni 2006.

Individuel råderet

- og godtgørelse ved fraflytning

Ifølge lovgivningen har beboerne nu ret til at lave alle former for forbedringer indvendigt i deres bolig, hvis de selv betaler for forbedringen. Ved fraflytning er der mulighed for at opnå en godtgørelse op til det maximale råderetsbeløb, men det er en forudsætning, at arbejdet anmeldes skriftligt på forhånd i hvert enkelt tilfælde.

Der gives ikke godtgørelse ved fraflytning for forbedringsarbejder **uden for boligen**.

I nedenstående tilfælde har beboerne ret til at lave forbedringer uden for boligen; dog uden godtgørelse ved fraflytning:

- Carporte jf. standardprojekt – kun Byagerparken. (kan finansieres med varig stigning i lejen).
- Terrasseoverdækninger, jf. standardprojekt – kun Byagerparken.
- Markiser, der kun må etableres i neutrale farver.
- Drivhuse, indtil 6m²
- Pergola, indtil 3x3 meter i længde og bredde.
- Overdækninger, til cykler og/eller redskaber indtil 2 m²

Forandrings/forbedringsarbejderne skal godkendes af ejendomskontoret forud og efter etableringen. Hvis boligtageren fjerner forandringen/forbedringen, er boligtageren forpligtet til reetablering.

Ordensregler for Byagerparken, Byagerlunden og Lundegårdshedet

1. Affald:

Almindeligt køkkenaffald henlægges i aflukkede poser/emballager i containerne.

Genbrugsartikler som papir, glas og flasker henlægges i de dertil beregnede containere.

Pap og kasser kasseres på hensynsfuld vis, og foldes sammen så de ikke optager unødvendig plads.

Farligt og giftigt affald, som batterier, olier og des.lign. må ikke komme i containerne, men kan afleveres på ejendomskontoret eller kommunal genbrugsstation.

Storskrald:

Kan afleveres i sorterings pladsen ved Byagerparken 1 i åbningstiden.

2. Fællesarealerne:

Forurening af fællesarealerne herunder vej- og stiarealer medfører pligt for den pågældende lejer til at foretage omgående rengøring.

Beplantninger og græsarealer skal skånes mest muligt.

3. Færdsel og parkering:

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

Bilkørsel skal, af hensyn til legende børn og ældre lejerers færden, foregå med forsigtighed.

Cykler, knallerter og el-minicrossere skal henstilles, så de ikke er til gene for adgang til boligerne/fælles opholdsrum og den øvrige færdsel.

Parkering for personbiler må kun finde sted på parkeringspladserne. Det henstilles, at parkering af vare- og kassevogne foregår foran Byagerparken 1.

Parkering af lastbiler, campingvogne og trailere er ikke tilladt på afdelingens område.

4. Husdyr:

Der kan gives tilladelse til at holde ét husdyr (enten en hund eller en 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 "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 Bulldog og Dogo de Bourdeaux. Vi skal gøre opmærksom på, at de nævnte racer ikke anses for udtømmende. Boligselskabet har kompetencen til at afgøre om hunderacen kan tillades.

Der henvises herudover til gældende dansk lovgivning på området.

Husdyret skal registreres på ejendomskontoret, hvor der udstedes en tilladelse til det pågældende husdyr.

Husdyret må ikke færdes frit i boligområdet.

Lejeren er ansvarlig for, at husdyret ikke er til gene for afdelingens øvrige beboere med f.eks. støj, lugt, truende adfærd eller forurening af færdsels- og friarealer.

Hunde skal være forsikret og mærket i henhold til dansk lovgivning.

Det er ikke tilladt at holde hunderacer (muskel- og kamphunde) som i følge hundeloven er ulovlige. Der henvises til gældende dansk lovgivning på området.

5. Ro og orden:

Al unødigt støj skal undgås. Brug af vaskemaskine og lignende er ikke tilladt i tiden fra kl. 22.00 til kl. 6.00.

Brug af boremaskine er ikke tilladt i tiden fra kl. 19.30 til kl. 7.00.

6. Bygningerne:

Bygningsændringer må kun finde sted efter skriftlig tilladelse fra boligorganisationen.

7. Haver:

Haverne skal holdes i pæn og ordentlig stand. Hækkene skal holdes klippet og friholdt for ukrudt af lejeren, og hækkenes højde må max. være 1,80 m. målt fra ydersiden. Det er tilladt at opsætte fletheqn med en max. højde på 1,50 m inden for hækken.

Drivhuse og pavilloner samt andre produkter

I Byagerparken og Lundegårdshedet er det tilladt at opsætte drivhuse og pavilloner med en max. størrelse på 9 m² når højden ikke overstiger 2,45 m. I Byagerlunden er det i henhold til lokalplanen kun tilladt at opsætte drivhuse i max. Størrelse på 6 m².

Inden man anskaffer produktet, skal man henvende sig på inspektørkontoret for at få det godkendt. Etableringen sker for lejerens regning og risiko og uden refusionsret ved fraflytning.

Telte eller lignende over 9 m² må kun være opsat i forbindelse med arrangementer og må kun være opsat i 1-2 uger.

8. Udluftning:

Kraftig udluftning (gennemtræk) af hele boligen skal ske 3 gange i døgnet i ca. 10-15 min.

Lejeren er ansvarlig for fugtskader m.v. på grund af manglende udluftning.

9. Vedligeholdelse:

Lejeren sørger for og afholder udgiften til at vedligeholde det lejede med hvidtning, maling, tapetsering og gulvbehandling i boperioden. Art og brug af vedligeholdelsesmaterialer aftales med ejendomsinspektøren. Der henvises i øvrigt til gældende vedligeholdelsesreglement.

Beskadigelser af enhver art på bygninger, fast inventar og installationer skal straks anmeldes til inspektøren.

Greve Boligselskab, den 16. april 2019.