

Boligselskabet Tinggården

Afdelingsbestyrelsen

Rettet Referat til afdelingsbestyrelsesmøde torsdag d. 4 november 2004. kl. 18.00

Dagsorden den 4 november 2004

1. Godkendelse af referat fra afdelingsbestyrelsesmødet d. 29 september 2004
2. Postgennemgang
3. Nyt til / fra ejendomskontoret
4. Møder med DAB 27 oktober 2004
5. Stormøde 2 november 2004
6. Halmfyret og røgrensning
7. Flytning af ejendomskontor
8. Forbedring af køkkener
9. Beplantning
10. Lofterne i Tinggården, uhøvlet brædder
11. Pjecer der udgives 2 pjecer fra udvalg der indhentes tilbud
12. Løbende sager
13. Eventuelt

Indkaldt afdelingsbestyrelsen:

Navn:		tilstede / afbud / ikke mødt
Simon Botfeldt	4	afbud
Jørgen Kieler	33	Tilstede
Jakob Lindberg	55	Tilstede
Ejendomskontoret	118	Tilstede
Asger Graae	164	Tilstede
Merete Jensen	171C	Tilstede
John Krouel	12	ikke mødt
Mads Jensen	158	Tilstede

Indkaldt udvalg

Navn:
Udvalg for pjecer der skal udgives i Tinggården

I tilfælde af forfald ”Husk at melde afbud til ejendomskontoret dagen før mødet.”

Indkaldt af: Asger Graae

Referat er udsendt den 5 november 2004, pr. e-mail til Afdelingsbestyrelsen, Organisationsbestyrelsens, Ejendomskontoret, DAB og Tinggårdens hjemmeside.

1. Godkendelse af referat fra afdelingsbestyrelsesmødet d. 29 september 2004

- Referatet er Godkendt

2. Postgennemgang

v/alle

- Person sag nr. 0405 – blev behandlet: Er overgået til advokat.
- Person sag nr. 0411 – blev behandlet: Henstilling om Parkering i Tinggården.
- DAB opfordre Tinggården om et nyt Sundhedseftersyn i februar - marts 2005, Afdelingsbestyrelsen overvejer, emnet tages op 18 januar. Inden da undersøges den sidste gennemgang fra 2001 , og om konklusionen fra den gang, sundhedseftersynet udsendes til alle afdelingsbestyrelsesmedlemmer (Asger udsender).
- Supplements rum i den røde del af Tinggården.

Jakob vil foreslå at DAB undersøger juraen og økonomien i følgende tre alternative ordninger:

Det undersøge om beton-skillevæggen mellem værelset og toiletet kan fjernes - og hvis ja, indhente et prisoverslag på bortskaffelse af væg og toilet mm samt etablering af parketgulv.

Nedenstående eksempler refererer konkret til S-rummene i den røde del af Tinggården.

Mulighed 1a): Midlertidig sammenlægning til fuld leje

Der etableres en åbning mellem type 5-lejligheden og S-rummet. Det er ikke nødvendigt at sætte dør i.

Rummet udlejes på samme vilkår som ved sammenlægning med type 2-lejlighederne, dvs. at lejerne betaler fuld pris, og at de har mulighed for at opsiges S-rummet separat, hvorimod boligorganisationen ikke kan opsiges rummet.

Mulighed 1b): Midlertidig sammenlægning til nedsat leje

Der etableres en åbning mellem type 5-lejligheden og S-rummet. Det er ikke nødvendigt at sætte dør i.

Rummet udlejes til nedsat leje, således at der kun betales den gældende kvadratmeter-leje for det antal kvadratmeter der findes i selve værelset.

Mulighed 2): Permanent sammenlægning til fuld leje

Toiletet nedlægges. Betonskillevæggen mellem værelset og toiletet fjernes helt eller delvis. Der etableres parketgulv i hele rummet. Dermed er S-rummet blevet omdannet til et T-2 rum, svarende til det der ligger på etagen nedenunder. Dette tillægsrum kan slås sammen med den af naboledighederne, der ønsker dette. Rummet ulejes til samme leje som de øvrige T-2 rum.

Det er helt klart, at Mulighed 1 a og 2, er de mest fordelagtige for Tinggården. Jeg vurderer ud fra de samtaler jeg har haft med beboere, at det vil være vanskeligt at få S-rummene tilknyttet til naboledighederne. Specielt i forbindelse med Type 5 lejlighederne er prisen for høj, når man tager i betragtning, at lejligheden efter sammenlægningen vil have to små toiletter beliggende ganske få meter fra hinanden samt en entré der er vanskeligt at udnytte hensigtsmæssigt. Ud fra en brugsværdibetragtning har et S-rum der er sammenlagt med en naboledighed en lavere værdi pr. m2 end et S-rum, der er udlejet særskilt. Dette kan begrunde, at lejen nedsættes uden at vi kommer i konflikt med lighedsprincipperne i lejefastsættelsen

Økonomiske konsekvenser af mulighed 1b:

Gennemføres denne model vil vi være nødt til at også at give en lejenedsættelse til den lille håndfuld lejere, der allerede har lagt et S-rum sammen med deres

Tinggården Afdelingsbestyrelsen

lejlighed.

Hvis vi forudsætter, at vi over en årrække sammenlægger 30 S-rum, af samme størrelse som S-rummene i den røde del af Tinggården vil vi miste knap 28 % af lejeindtægten fra disse lejemål. Dertil kommer omkostningerne ved at lave hul i væggen, som såvidt jeg husker er anslået til 15.000 kr./lejemål. De samlede omkostninger bliver 200.000 kr svarende til en huslejeforhøjelse på 1,85%

Gevinsterne ved sammenlægningerne er:

- færre omkostninger til hævværk og lignende

- færre advokatomkostninger

- mindre resourcetræk på ejendomsfolkene på grund af færre fraflytninger

Disse fordele er vanskelige at forudsige.

Da sammenlægningerne formentlig vil strække sig over en årrække, vurderer jeg ikke, at huslejeforhøjelserne bliver særligt tyngende.

Ved **mulighed 2** fås ikke noget lejetab. Merindtægten i forhold til mulighed 1b svarer til at der kan investeres 55.000 kr i ombygning af hvert S-rum.

Emnet tages op på afdelingsmødet den 18 januar 2005

- Det opfordres til bestyrelsesmedlemmer i afdelingsbestyrelsen og organisationsbestyrelsen at tage nogle af de kurser der er i BL eller Køge lejerforening regi.
- Det undersøges om der kan komme en link fra Tinggården's hjemmeside hos DAB til www.Tinggården.nu , Søren Ralf har ved Repræsentantskabsmødet givet udtryk for at det ikke var noget problem. Asger tager kontakt.

v/alle

3. Nyt til / fra ejendomskontoret

Til ejendomskontoret

- Køleanlæg i baren er bevilget Ejendomskontoret bestiller et køleskab og den gamle kølemontre bliver fjernet.
- Grøft i Gruppe A, Tinggården 21, er tildækket, den skal reetableres før der kommer fugt i lejligheden, Ejendomskontoret laver en henstilling til beboer.

Fra ejendomskontoret

- Se Bilag 1

4. Møder med DAB 27 oktober 2004

v/alle

- Der blev orienteret om mødet med DAB.
- Det var primært Inspektørbetjeningen der har været for dårlig og DAB lovet at dette vil blive rettet op.
- Der vil blive gjort en ekstra indsats for at få udlejet lejlighederne til de rette personer.

5. Stormøde 2 november 2004

v/alle

- Opsummering af Stormødet

6. Halmfyret og røgrensning

v/ alle

- Der er givet besked om Stormøde beslutning, sagen med røgrensning kører nu.
- Aske transporten på Halmfyret er blevet undersøgt, det går tit i stykker og der er mange udgifter forbundet med reparationer, der er indhentet tilbud på et nyt aske transportsystem.

7. Flytning af ejendomskontor

v/ Ejendomsinspektør -
/Ejendomskontoret

- Inspektør Lene Hammer er orienteret om Stormøde beslutningen og det sættes i gang nu.
- Ejendomskontoret under søger om der tidligere har været svamp i Børnehuset og om den eventuelt er væk.

8. Forbedring af køkkener

v/Simon

- Køkken gruppen har valgt HTH som kommende leverandør af køkkener til Tinggården, da de havde et koncept der ligger tæt på Tinggårdens ønsker.

Forbedring af køkkener tages op på næste afdelingsbestyrelsesmøde den 13 december 2004.

9. Beplantning

v/alle

- Der har været grøngennemgang med bestyrelsen i den røde del, der ned sættes en gruppe af 2 personer og Michael som ser på den Grønnegennemgang der har været med DAB og hvad der her været af tidligere grønnegennemgange i Tinggården. Der tages kontakt med Marianne Alsing fra DAB.

10. Lofterne i Tinggården, uhøvlet brædder

v/ alle

- Simon har sat et hvidt loft op på det gamle. Der laves en anvisning om hvordan loftet skal sættes op, samt materiale valg.

Der skal dog stadig ansøges om opsætningen af loftet, og det skal godkendes.

11. Pjecer der udgives 2 pjecer fra udvalg der indhentes tilbud

v/ udvalg

- Der har været et møde angående de 2 pjecer og der er lavet et udkast. Der skal laves et logo for Tinggården, og der skal laves et koncept for de dokumenter mm. der går ud af Tinggården. Økonomi mm. på næste afdelingsbestyrelsesmødet

Punktet tages op på afdelingsbestyrelsesmødet den 13 december 2004

12. Løbende sager

v/alle

- Se listen **Løbende sager**

- Jakob har fået en indbydelse fra de andre DAB afdelinger i Herfølge, Jakob vender tilbage med tid og sted, interesseret kontakter Jakob.

Løbende sager

På Dagsorden	Op startet	Afsluttet	Emne	Ansvarlig
13.12.04	03.01.01		Beboermappe	Asger
13.12.04	26.03.03		Solfanger	MA/AG/SB
13.12.04	2002		Legeplads	Tove/Jonna/ Pauline
18.01.05			Flytning af ejendomskontor	MA
13.12.04			Forbedring af køkkener	Simon
18.01.05	08.05.03		Varmemåling	Jakob
Efterår 2005			Uddelinger tilskud af fornyelse af fælleshuse	alle
		04.11.04	Ekstra ordinært møde vedr. Funktionærens Arbejdsbeskrivelse	alle
18.01.05			Beplantning	alle
2005	02.12.03		Møde med Møllegården, Køge kommune og Tinggården	Jakob/Asger
04.11.04		04.11.04	Køleanlægget i baren	MA/AG
13.12.04			Lofterne i Tinggården, uhøvlet brædder	Alle
13.12.04			Pjecer der udgives 2 pjecer fra udvalg der indhentes tilbud	Udvalg
13.12.04	17.08.04		Halmfyret og røgrønsning	alle
13.12.04	29.09.04	13.12.04	Afdelingsbestyrelsesformand ???	alle
13.12.04	13.12.04		Markedsføring af Tinggården - styrke udlejningen	alle
18.01.05			Supplementsrum i den røde del af Tinggården.	
18.01.05			Sundhedseftersyn i februar - marts 2005	

Adresseliste

Afdelingsbestyrelsens medlemmer:

Navn	Adresse	Tlf. privat	Tlf. arbejde / mobil	E-mail
Simon Botfeldt	Tinggården 4	56214838		kmkons@image.dk
Jørgen Kieler	Tinggården 33	56275947		Joergen.kieler@skolekom.dk
Jakob Lindberg	Tinggården 55	56275245	56631190	jakob-lindberg@webspeed.dk
Asger Graae	Tinggården 164	56216570	40907054 / 40156555	agraae@webspeed.dk
Merete Jensen	Tinggården 171 C	56217697		meje@eucsj.dk

Suppleanter:

John Krouel	Tinggården 12			john@krouel.dk
Mads Jensen	Tinggården 158	56275756		mads@sydsvenskeren.dk

Tinggården Afdelingsbestyrelsen
Ejendoms kontor Tinggården og DAB kontor Køge:

Ejendoms kontor

Mandag til Fredag Kontortid 9:30 – 10:00
Onsdag 16:30 til 17:00

Tinggården 118 56275382

tinggarden@get2net.dk
<http://www.tinggarden.nu>

DAB Køge

Torvet 19
4600 Køge 56659496

dab@dabbolig.dk
<http://www.dabbolig.dk>

Michael Andersen
Ejendoms mester

Tinggården 45 1tv.

tinggarden@get2net.dk

Lene Hammer
Ejendoms inspektør

Finsensvej 33
2000 Frederiksberg 77320000

lene.hammer@dabbolig.dk
<http://www.dabbolig.dk>

Andre:

Anne Petersen
Intern kasserer

Tinggården 47

Leif Bensen
Intern Revisor

Tinggården 85

Repræsentantskabsmedlemmer og suppleanter for Familiegrupperne

A: Jette Hansen	Tinggården 23	G: Helle Novak	Tinggården 119
B: Kirsten Mortensen	Tinggården 37	H: Janne Andreasen	Tinggården 128
C: Jonna Krouel	Tinggården 12	I:	
D:		J: Asger Graae	Tinggården 164
E: Viggo Jensen	Tinggården 63 tv.	K: Bente Wittig	Tinggården 166
F: Astrid Hansen	Tinggården 87	L:	

Organisationsbestyrelsens (selskabsbestyrelsens) medlemmer:

Navn	Adresse	Tlf. privat	Tlf. arbejde / mobil	E-mail
Mette Laustsen	Tinggården 67	56276387		
Jakob Lindberg	Tinggården 55	56275245	56631190	jakob-lindberg@webspeed.dk
Tonni Holdt Christensen	Tinggården 77	56275757		
Sanne Petersen	Tinggården 170	56275054		

Tinggården Afdelingsbestyrelsen

Faste opgaver i afdelingsbestyrelsen:

Tømning af postkasse: Postkassen i nr. 49 er nedlagt, post til afdelingen i nr. 55 Jakob

Kontakt til udvalg og klubber:	Simon
Budgetkontrol:	Jakob
Referat:	Asger
Referater:	Asger
Kontakt til DAB og Selskabsbestyrelsen:	Jakob
Arkivering:	Simon
Grøngennemgang og beplantning	
<u>Ad hoc</u>	
Køkken Moddanisering	Simon
Malerprojekt	Tom
Ansøgninger om tilskud til Fælleshuse	Jørgen

Kommende møder.

Afdelingsbestyrelsesmøder:

Mandag 13 December 2004 afdelingsbestyrelsesmøde - kl.18.00
Tirsdag 18 Januar 2005 afdelingsbestyrelsesmøde - kl.18.00
Torsdag 3 Marts 2005 afdelingsbestyrelsesmøde - kl.18.00
Mandag 11 April 2005 afdelingsbestyrelsesmøde - kl.18.00

Andre møder:

Fredag 28 Januar 2005 - Julefrokost for aktive repræsentanter mm. i Tinggården
Mandag 7 Februar 2005 - Regnskabs Stormøde

Tidligere referater kan ses på Tinggården's hjemmesiden: www.tinggarden.nu
Under afdelingsbestyrelsen og Referater

Tinggården Afdelingsbestyrelsen

Udvalg:

Hullet:

Udlån	Lone 192
Indkøbsordning mm.	Bente 166 Sanne 170 Pauline 24 Lone 192 Asger 164
Madklub	Bente 166

Boremaskiner

Peter 175
Tonni 77

Forsamlingshus

Udlejning: Nøgler	Birgit 55 Susanne 35 Mette 50 tv. Lotte 66 Tonni 77 Simon 4 Sanne 170
----------------------	-----------------------------------------------------------------------------------------

Have Foreningen:

Birgit 55
Claus 66
Astrid 87

Multiværksted (Børnehuset):

Sanne 170

Fotokopiering

Fotokopikort	Thomas 65
--------------	-----------

Tinggårdens Hjemmeside

Hjemmeside: http://www.tinggården.nu/ E-mail: john@krouel.dk	John Krouel 12
---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------	----------------

Tidligere referater kan ses på Tinggården's hjemmesiden: www.tinggården.nu
Under afdelingsbestyrelsen og Referater

4. NOV. 2004;

FRA KONTORET...



Simon i nr. 4 har opsat nyt loft oven på det eksisterende med en betydelig lysgevinst til følge...

Ud- og indflytninger – der er siden 1. januar foretaget 50 udflytninger, herunder 3 fogedsager.

Ukrudt – såvel torvet som hele området omkring børnehuset er ordnet for ukrudt m.m. Vi fortsætter med p-pladser og øvrige områder.

Udvendig maling –

I Tinggården II er tømreren færdig med de hvide vinduer. Maleren har malet en del, men må nok slutte nu grundet årstiden og fortsætter så til foråret.

Flytning ejendoms kontor – Afventer stormødet.

P-advarsler – vi har bedt DAB om at sende en advarsel til endnu en beboer, som fortsætter med at parkere inde i Tinggården.

Træfældning – i forlængelse af den grønne gennemgang blev vedtaget, at en række egetræer skal fældes i Tinggården II for at beskytte asfalt og bygninger mod skader fra rødderne. Vi har selv fældet nogle af dem og resten fældes af en prof – som også retablerer og planter nye træer efter aftale.

Skilt indkørsel – vores oversigtsplan ved indkørslen har været udsat for pilfingre og er faktisk helt væk. Der er bestilt nyt folie, som leveres om ca. en uge.

Flaskekøleskab Hullet – som afløser for den udtjente køler under baren i Hullet er indhentet pris på et flaskekøleskab – et højskab med glaslåge og plads til 5-6 kasser øl/vand.
Pris ca. 9.500,- inkl. moms.