

STRANDPARKEN

Referat ordinært afdelingsmøde
Afdeling 1, Colbjørnsensvej

Friseegade 6
4800 Nykøbing F.

Tlf.: 5485 0510
Fax: 5482 8482

Email: info@bs-fjordparken.dk
www.bs-fjordparken.dk

12. september 2022

CVR.: 60030413
Nordea: 2205 6876 181 485

Der deltog 24 lejemål og 32 personer.

Fra administrationen deltog direktør Anita Ulrik Sørensen samt Linda Lenz.
Fra organisationsbestyrelsen deltog Thomas Kjær.

Idet der i afdelingen ikke er en afdelingsbestyrelse, har organisationsbestyrelsen ansvaret for afviklingen af afdelingsmødet. Anita Ulrik Sørensen bød, på vegne af organisationsbestyrelsen, velkommen til mødet og gik over til dagsordenens 1. punkt valg af dirigent.

1. Valg af dirigent.

Thomas Kjær, næstformand i organisationsbestyrelsen blev valgt til dirigent og konstaterede mødet var lovligt indvarslet.

Linda Lenz og Keld Christensen blev valgt til stemmetællere.
Linda Lenz blev valgt til referent.

2. Forelæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning for 2021 samt godkendelse af afdelingens budget for år 2023.

2 A. Forelæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning

AUS fremlagde beretningen på organisationsbestyrelsens vegne, der indeholdt følgende punkter:

- Der har været afholdt marvandring med bestyrelsen, hvor flere ting på ejendommen blev gennemgået og efterfølgende inddarbejdet i PPV-planer
 - Der mangler reparationer af "huller" ved rørgennemføringer – dette igangsættes i 2022
 - Der mangler etablering af branddøre i kælder – dette igangsættes i 2022, under forudsætning af, levering er mulig
 - Der blev konstateret problemer med afløb i gul, der har lugtgener – dette følges der op på.
 - Der ønskes ny gulvbelægning i "gildesalen"
 - Reparation af murværk – fugning ved kælderdøre
 - Der skal aftales med Aarslew-Jensen hvad der skal ske med legehuset
 - Ditto - opfyldning af sandkasse
 - Gennemgang for sætningsrevner
 - Gennemgang af sokler for reparation
 - Kældervinduer mod vandet skal males
- Afdelingsbestyrelsen nedlagde sig selv i 2022
- Afdelingsbestyrelsens rådighedsbeløb udgjorde kr. 1.137,53 hvoraf hovedparten er brugt på gaver til bestyrelsen (runde fødselsdage, guldbryllup).
- Der er afholdt ekstraordinært afdelingsmøde for lukning af skakte jfr. beslutning på det ordinære afdelingsmøde i 2021, hvor afdelingsbestyrelsen fremsatte forslag om

permanent lukning af skakte. Forslaget blev nedstem. Efterfølgende traf organisationsbestyrelsen beslutning om at lukke skaktene akut grundet svigt ift. AT.

- Der har været sat spørgsmålstege ved korrekt drift af varmeanlægget. Ingeniør har gennemgået dette og der er ikke fundet fejl nogen steder. Dette har kostet afdelingen kr. 25.000.
- Det er problemer med kloaker ved opgang 35. Dette undersøges grundigt ved TV-inspektion.

Der var følgende spørgsmål til beretningen:

Der er spørgsmål til beskæring af busk på Aarslew-Jensens del af haven, da den tager udsigten mod vandet.

Denne kan vi desværre ikke beskære, men vi kan tage ønsket med videre til Aarslew-Jensen.

Herefter blev beretningen godkendt.

2 B. Godkendelse af budget for 2023. Budgettet indeholder en huslejestigning på 4,2%/kr. 25,27 pr. m²

Dette blev forelagt af Anita Ulrik Sørensen. Huslejestigningen kan hovedsagligt henføres til, at der er budgetteret med negativt afkast på 2 % og at der, selvom den rige pris ikke kendes endnu, er inddarbejdet yderligere udgifter til renovation, grundet de nye krav til affaldssortering. Samlet udgør disse udgifter godt 4% af huslejestigningen.

Der var følgende spørgsmål til budgettet:

Hvor i regnskab ligger indtægter og udgifter til vaskeriet?

Dette ligger under andre indtægter, hvor der er budgetteret med mindre i 2023.

Hvorfor skal der eksterne til at håndtere affald?

Det er organisationsbestyrelsen der har besluttet at ejendomsfunktionærerne ikke skal håndtere affaldet under de vilkår der er nu.

Herefter blev budgettet godkendt ved håndsoprækning.

2.B.1. Alternativt budget med skakte ekstern leverandør på 12,69%/76,22 pr. m²
Forslaget bortfaldt jfr. godkendelse af 1. budgetforslag.

3. Indkomne forslag

3 A. Regulering af tørrepris i vaskeriet.

Organisationsbestyrelsen stiller forslag om regulering af tørrepriser i vaskeriet til kr. 0,50/minut. Tørrepriserne har i flere år ikke været reguleret. Det skal ligeført være incitament til, at være mere grøn og spare på energien, ved at tørre tøjet udenfor eller i tørrerummene i stedet.

Der var flere der undrede sig over, at der er forskelle på, hvad maskinerne er forudindstillet med i tid. Nogle står til 30 min. Andre til 90 min. Alle maskiner kan ændres i indstillingerne, både på tid og grader. Det er hver enkelt lejers eget ansvar at maskinen indstilles til det forbrug der ønskes.

Forslaget blev godkendt ved håndsoprækning.

3 B. Godkendelse af budgetteret huslejestigning udskiftning af altandøre og vinduesparti

Stigning er kr. 481,00 pr. måned i de lejemål, hvor der sker udskiftninger.
AUS fremlagde budgettet for finansieringen som vedrører de 54 lejemål i afdelingen som har altan.

Der var flere der gav udtryk for at de ikke havde problemer med træk og var godt tilfredse med deres vinduespartier og altandøre. Flere synes det er urimeligt at alle med altaner ville pålagt stigninger hvis det vedtages.

Forslaget kom til afstemning ved skriftlig afstemning med følgende resultat.

Nej	39
Ja	4
Blank	4

3 C. Godkendelse af revideret husorden

Anita Ulrik Sørensen gennemgik ændringer og tilføjelser til husordenen.

Der spørges ind til følgende:

- Ønsker til at der kommer tydelige markeringer for hvordan affaldet skal sorteres.
Dette vil, når der kommer en ud melding fra REFA blive videreført til alle lejere.
- Afvaskning af containere.
Dette foretages af boligselskabet ca. hvert 3. år og er indarbejdet i PPV-planerne for afdelingerne. Ønskes dette gjort oftere, vil det pålægge afdelingen yderligere omkostninger.
- Er det tilladt at bruge elektriske toastmaskiner/elgrille på altanerne?
Det er det umiddelbart ikke, men det kan stilles som forslag, såfremt der ønskes forhold herom indarbejdet i husordenen.
- Ønsker om at må passe hund op til 3 x om året af en varighed af 1-2 uger.
Der var flertal ved håndsoprækning på at det gerne ville ændres fra 2 til 3 uger. Dette indarbejdes i husordenen.
- Der drøftes el installationer i etageadskillelse.
Dette er i strid med brandmyndighederne og den forsikringsmæssige konsekvens kan være fatal.
- Udvendige stikkontakter efterspørges, så der evt. kan oplades elscootere.
Der arbejdes videre med at finde en løsning herpå. Det vil være afdelingsmødet, der skal tage stilling til en godkendelse af en løsning.

Herefter blev den revideret husorden godkendt ved håndsoprækning. Husorden uploades på hjemmesiden sammen med referatet.

4. Valg af formand

Ingen blev valgt

5. Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen.

Punktet udgik jfr. pkt. 4

6. Valg af suppleant

Punktet udgik jfr. pkt. 4

7. Valg af 2 medlemmer til repræsentantskabet + 1 suppleant

Repræsentantskabet er boligselskabets øverste myndighed.

Organisationsbestyrelsen indstillede Poul Erik Carlsen og Birthe Kraus
Begge blev valgt uden modkandidater

Valg af suppleant:

Organisationsbestyrelsen indstillede Gerda Svensson, som blev valgt uden modkandidater

8. Eventuelt

Der spørges ind til følgende:

Ordnes altanerne stadig udvendigt? Ja hvert 3. år ca.

Er der mulighed for håndholdt mikrofon ved afd. Møderne? Flere giver udtryk for de har svært ved at høre hinanden. Det er noteret og afklares ved næste møde.

Nyt fra administrationen blev ikke fremlagt, men tilføjes efter referatet.

Herefter takkede dirigenten for god ro og orden.

Thomas Kjær, dirigent

Linda Lenz, referent

Information til afdelingsmødet

Affaldssortering

Der skal fremadrettet sorteres i 10 fraktioner.

- madaffald
- restaffald
- papiraffald og papaffald – vil fremadrettet kunne blandes sammen
- glasaffald
- metalaffald
- plastaffald
- mad- og drikkekartonaffald
- farligt affald

Det påhviler den enkelte lejer selv at bortskaffe:

- brugte møbler
- hvidevarer
- andet, der betragtes som storskrald.

Senest udmelding om implementering er, at der er forventet ikrafttræden 1. januar 2023.

Indkaldelser til afdelingsmøder/referater

Indkaldelse/dagsorden udsendes via mail og husstandsomdeles til øvrige lejere. Samtidig vil informationen være tilgængelig på boligselskabets hjemmeside. Dette jfr. vedtægternes bestemmelser om digital post.

Referatet vil ikke længere blive husstandsomdelt, men vil fremgå af boligselskabets hjemmeside senest 4 uger efter afdelingsmødets afholdelse.

Huslejevarslinger

Disse udsendes digitalt via mail. De der ikke har oplyst mail, vil modtage varslingen i postkassen.

SMS-service

I 2022 er boligselskabet begyndt at gøre brug af udsendelse af SMS'er både til hele afdelingen men også den enkelte lejer. Boligselskabet benytter SMS-service til at formidle budskaberne hurtigt og effektivt og det er modtaget positivt hos lejerne.

Ydelseskatalog

Der er på repræsentantskabsmødet i maj måned godkendt et ydelseskatalog gældende for hele boligselskabet. Det betyder, at den enkelte lejer eller den enkelte afdeling, skal afholde omkostninger, der tilknytter sig en særlig ydelse.

Derudover er gebyrstukturen nøje fastlagt, herunder opskrivningsgebyrer, rykker gebyrer mv.

Den administration, der er forbundet med håndtering af udlejning af gildesalen bliver fremadrettet faktureret afdelingen

Forbrugsregnskab

Der er pr. 1. januar trådt ny lovgivning i kraft, som betyder, at den enkelte lejer månedsvis skal have adgang til sine forbrugsoplysninger vedr. varme. Disse er dels tilgængelige via online løsning hos Brunata.

Vi udsender SMS om at lejer kan logge ind på Brunata, hvor de kan følge deres forbrug.

Åbningstider i administrationen

Åbningstiderne i administrationen er som forsøgsordning ændret frem til 31/12 2022, hvorefter organisationsbestyrelsen tager stilling til forsøgsperioden.

Der er åbent for fysisk henvendelse mandag – torsdag fra kl. 10.00 – 14.00. Det tilbydes i stedet mulighed for at booke en tid udenfor dette tidsrum, mod forudgående aftale herom. Dog skal dette være indenfor den almindelige arbejdstid.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift.
Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Linda Lenz

Referent

Serienummer: CVR:60030413-RID:53602193

IP: 80.160.xxx.xxx

2022-09-16 08:00:20 UTC

NEM ID 

Thomas Michael Kjær

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-070764333438

IP: 94.147.xxx.xxx

2022-09-16 13:25:21 UTC

NEM ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejet i denne PDF, tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service <penneo@penneo.com>**. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejet i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>