Boligselskabet
Fjordparken
-der hvor du trives

Frisegade 6
4800 Nykøbing F.

Tlf.: 5485 0510
Fax: 5482 8482

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

CVR.: 60030413
Nordea: 2205 6876 181 485

STRANDPARKEN – Ordinært afdelingsmøde
Afdeling 1, Colbjørnsensvej

«Lejer_Navn»
«Lejemål_Adresse» «Lejemål_Beliggenhed»
«Lejemål_Postby»

31. august 2023

Endelig dagsorden for det ordinære afdelingsmøde for Strandparken, Afdeling 1, Colbjørnsensvej

11. september 2023 kl. 17.00, på Hotel Falster, Stubbekøbingvej 150, 4800 Nykøbing F.

1. Valg af dirigent.

2. Forelæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning for 2022 samt godkendelse af afdelingens budget for år 2024.

   2 A. Forelæggelse af afdelingsbestyrelsens beretning
   2 B. Godkendelse af budget for 2024.

3. Indkomne forslag
   3 A. Opdeling af grillplads med hegn h. 147 cm l- 250 cm
   3 B. Flytning af affaldscontainer ved grillplads
   3 C. Forsøg med lukning for gulvvarme
   3 D. Rygning skal forbydes på altanerne
   3 E. Oftere rengøring af altaner grundet edderkopper.

4. Information fra administrationen
   - Affaldsordning – status
   - Orientering vedr. Landsbyggefondens Granskning

5. Valg af formand

6. Valg af 2 medlemmer til afdelingsbestyrelsen.

7. Valg af suppleant

8. Valg af 2 medlemmer til repræsentantskabet + 1 suppleant

9. Eventuelt

3 A. Opdeling af grillplads med hegn h. 147 cm l- 250 cm

Ordinært afdelingsmøde den 11. september 2023 – Strandparken

Forslag fremsat af Ole Nielsen. Colbjørnsensvej 45, 2. tv. pr. mail den 16. august 2023

Administrative bemærkninger
Der er taget kontakt til forslagsstiller for en præcisering af materialevalg mv. Det er i den forbindelse oplyst, at Ole Nielsen sammen med et par andre lejere gerne selv vil udføre arbejdet med etableringen, herunder også maling af hegnet.

Dette betyder, at afdelingen udelukkende skal afholde udgifterne til materialer og maling.

Udgiften til etableringen af hegn kan udelukkende afholdes af den daglige drift kto. 115. Der resterer i 2023 godt kr. 48.000 ud af de budgetterede 56.000.

Det forventes at den maksimale udgift vil udgøre kr. 5. - 10.000. Der vil være ca. kr. 38.000 til rest til yderligere udgifter på den daglige drift frem til 31/12 2023.

3 B. Flytning af affaldscontainer ved grillplads

Ordinært afdelingsmøde den 11. september 2023 – Strandparken

Forslag fremsat af Ole Nielsen. Colbjørnsensvej 45, 2. tv. pr. mail den 16. august 2023

Administrative bemærkninger
Den nye affaldsordning er endnu ikke udrullet til etageejendommene og dermed heller ikke til Strandparken. REFA har fremsendt beregninger af, hvor mange affaldsbeholdere af de forskellige fraktioner, der skal placeres på ejendommen.

REFA har bestemmelser over, hvor affaldsbeholderne placeres på ejendommen, idet deres udgangspunkt er, at de skal placeres, således at der sikres mest mulig sortering.

Vi ved derfor heller ikke om antallet af nye affaldscontainere betyder "ombygning" eller ændret indretning.

Det foreslås, at når containernes antal alligevel skal ændres, at der i den forbindelse tages hensyn til placeringen af madaffald, såfremt det er muligt.

3 C. Forsøg med lukning for gulvvarme

Ordinært afdelingsmøde den 11. september 2023 – Strandparken

Forslag fremsat af Ole Nielsen. Colbjørnsensvej 45, 2. tv. pr. mail den 16. august 2023

Administrative bemærkninger
Såfremt forslaget godkendes, vil gulvvarmen blive lukket i en periode på 2 uger og der vil blive foretaget daglig registrering af afkølingen i de 2 uger.

Såfremt det viser sig, at det er gulvvarmen, der er "synderen" må det administrativt overvejes, hvilke tiltag der så skal til, herunder evt. indkøb af og investering i overvågning af varmecentralen.

<u>Hidtidige tiltag</u>
I forbindelse med Guldborgsund Forsynings årsopgørelse som fremsendt i februar måned 2023, har Boligselskabet forsøgt at afdække forhold omkring den manglende afkøling, som oplyst af forsyningen.

Vi gør opmærksom på, at du har afkølet dit fjernvarmevand med i gennemsnit 17,72 grader. Hvis du havde afkølet dit fjernvarmevand til 35 grader eller mere, kunne du have sparet 30.194,01 kr.

I den forbindelse har vi opfordret alle lejere til at benytte gulvvarmen korrekt ligesom vi har gennemgået alle lejemål for en maksimal indstilling til 21 grader. De 21 grader gælder rumtemperaturen vel at mærke og ikke gulvets temperatur.

Gulvvarme reagerer forsinket på temperaturudsving.

Der er konstateret voldsomme temperaturer på gulvene, fordi gulvet skal være "varmt" at gå på og ejendomsfunktionærerne er blevet mødt med "modstand" ifm. disse reguleringer.

Forbruget af gulvvarme afregnes ikke individuelt forbrug, men ud fra antal m2 gulvareal.

Bemærk, at vi ikke kan forhindre en lejer i selv at stille på termostaterne og regulere det tilbage.

Effekt efter reguleringen er gulvvarmen har vist sig at bære frugt. Der er sket en væsentlig ændring i afkølingen.

31/5 Afkøling	11,5
1/6	11,70
2/6	21,00
6/6	14,00
7/6	10,52
8/6	19,56
12/6	22,13
13/6	26,12
14/6	26,35
15/6	23,80
16/6	24,54
21/6	23,55
23,6	24,12
5/7	24,07
17/7	20,30
31/7	20,31
18/8	22,78
21/8	22,52

Konklusionen må derfor være, at gulvarmen har en væsentlig betydning for afkølingen.

Den tekniske teori er, at idet der ikke er radiator i køkken og entré, benyttes varmen fra badeværelses til at varme øvrige rum i lejemålet op med. Såfremt dette er tilfældet, kan det blive svært at regulere en øget afkøling.

Gennemgang af varmecentral
Efterfølgende er varmecentralen yderligere gennemgået af en smed, hvorved en pumpe er udskiftet.

Indstilling af radiatorer
Vi ved ikke om termostaterne på radiatorerne er indstillet korrekt. Termostaterne er, når boligselskabet monterer disse, indstillet korrekt. Det er dog muligt selv at ændre dette.

3 D. Ønsker Rygning forbudt på altanerne… 1) for gener overfor andre beboere 2) for brandfare

Ordinært afdelingsmøde den 11. september 2023 – Strandparken

Forslag fremsat af Maira Siedler, Colbjørnsensvej 35, 2. th. pr. post den 25. august 2023

Administrative bemærkninger
Transport-, Bygge- og boligminister og styrelse, har i 2018 har i en henvendelse fra BL – Danmarks almene boliger udtalt, at indførelse af røgfrihed i boligen udelukkende kan reguleres af lejekontraktens bestemmelser. Det betyder, at det skal være anført under de særlige vilkår i lejekontrakten.

Idet der dermed ikke er tale om "husordens regler" betyder det, at såfremt der stemmes ja til forslaget, vil det kun gælde, for de der fremadrettet flytter ind i afdelingen og hvor vilkåret indarbejdes i fremtidige lejekontrakter med mindre, at der udarbejdes tillæg til eksisterende lejekontrakter, med de udfordringer dette evt. kan medfører.

Der vil være risiko for, at der gælder forskellige "regler" for den enkelte lejer og at en administration heraf kompliceres.

De bedste løsninger med rygeforbud i lejemål er, når det i nybyggeri allerede er besluttet ved indlytning.

3 E. Jeg tænker, at det var en god idé, at få rengjort altanerne udvendigt lidt oftere (edderkopper)

Ordinært afdelingsmøde den 11. september 2023 – Strandparken

Forslag fremsat af Karin Qvist, Colbjørnsensvej 53, 1. th. pr. post den 25. august 2023

Administrative bemærkninger
Rengøring af altaner indgår i drift- og vedligeholdelsesplanerne med et interval på 5 år og skal ordnes næste gang i 2024. Der er afsat kr. 55.000 pr. gang.

Såfremt der ønskes et højere interval, skal henlæggelserne øges, hvilket afleder en huslejestigning.

På trods af, at henlæggelserne øges gradvist hvert år, til imødegåelse af de fremtidige udgifter til planlagt og periodisk vedligeholdelse, er de opsparede henlæggelser i underkanten af det behov der er.

Det er konstateret problemer med sokkelfundament, som det pt. er uafklaret hvad det medfører af udgifter at få udbedret. Denne udgift skal afholdes af afdelingens egne midler. Der er indarbejdet kr. 500.000 hertil i 2025

Det vil derfor klart være nødvendigt at prioritere, hvilke arbejder der er nødvendige.

Jfr. Driftsbekendtgørelsens bestemmelser, er det organisationsbestyrelsen, der ansvaret for driften og økonomien i boligselskabets afdelinger. Afdelingen kan ønske en ændret prioritering.

	Planlagt og periodisk vedligeholdelse			
	Regnskab 2022 Konto 401	Regnskab 2022 pr. m^2	Budget 2023 Konto 120	Budget 2023 pr. m^2
Afdeling 1	2.439.599	465	800.000	152

Der administrativt taget udgangspunkt i, at såfremt man ønsker et højere interval svarende til årligt, vil det medføre en yderligere huslejestigning svarende til knap 2% idet, henlæggelserne skal øges med den udgift til rengøring af altaner.

Det skal desuden bemærkes, at den enkelte lejer selv har ansvar for rengøring af altanerne i det omfang, det er muligt. Den i vedligeholdelsesplanerne anførte udgift til rengøring er udelukkende møntet på algefjernelse mv. på de områder, hvor denne enkelte beboere ikke har adgang til.

Edderkopper kan selvfølgelig være ubehagelige, men de har også en funktion i naturen, som er til gavn for at andre insekter ikke finder vej ind i boligen.

Bekæmpelse af edderkopper i og omkring det enkelte lejemål, påhviler lejeren. Boligselskabet sørger udelukkende for, at indgangspartier og lamperne ordnes.

Såfremt der stemmes ja til forslaget og et øget interval, stemmes der samtidig ja til en øget huslejestigning.