

Oversigt over forslag

Til behandling på ordinært afdelingsmøde den 13. september 2022

1. Forslag: Stem Nej til direkte valg af formand
2. Forslag om at huslejestigningen bliver mindre i 2023
3. Forslag fra Ilham Farhan
 - Udskiftning af køkkener
 - Glasruder i altaner
4. Forslag om færdiggørelse af ventilationsprojekt
5. Forslag til ændringsforslag fra Bispeparkens Bestyrelse til forslag stillet af John Sørensen
6. Forslag om nedsættelse af bygnings- og vedligeholdelsesudvalg
7. Forslag om styrkelse af vedligeholdelsen i Bispeparken via murerarbejde
8. Forslag om afstemning om højere pris på brug af tørretumblere
9. Forslag om ny elforsyning til alle boligernes tavler og alle fællestavler, samt samtidig udskiftning af gamle el-stofledninger og tilhørende afbrydere/kontakter i lejemålene og på fællesarealer

Forslag: Stem Nej til direkte valg af formand

Til behandling på afdelingsmødet den 13. september 2022

Forslag: Bestyrelsen vælger formanden - for en samarbejdende bestyrelse

Begrundelse: Denne gang skal et eventuelt forslag om direkte formandsvalg ikke komme som en overraskelse på afdelingsmødet. Vi opfordrer til, at alle stemmer for, at vi i bestyrelsen fortsat selv skal vælge vores egen formand, og derfor stemmer imod en afdelingsmødevalgt formand.

Erfaringen siger, at formandsvalg på afdelingsmødet giver en stor risiko for valg af en formand, der enten ikke vil eller ikke kan samarbejde med næstformændene og resten af bestyrelsen.

Det har vi ikke brug for.

Vi har brug for et bredt og ligeværdigt samarbejde i bestyrelsen. Det sikres bedst ved at bestyrelsen fortsat selv vælger sin formand, og kan skifte formanden ud.

Det kaldes officielt, at bestyrelsen konstituerer sig selv.

Fakta:

Økonomi: Ingen huslejekonsekvens.

Forslagsstiller: Bispeparkens Bestyrelse (afdelingsbestyrelsen for fsb 1-22)

Dato: 30. august 2022

Forslag til ordinært afdelingsmøde i afd. 01-22 Bispeparken den 13. september 2022

Forslag om	Forslag om at huslejestigningen bliver mindre i 2023
Afstemning	Vi foreslår en lavere huslejestigning i 2023 ved at budgetforslaget for 2023 revideres således, at beløbet 210.000 kr., som er afsat i 2022-budgettet til tomgangsleje i forbindelse med projekt Socialøkonomisk café (tidligere 2021-afdelingsmødevedtagelse), i forbindelse med 2023-budgettet fjernes derfra, hvor pengene er anbragt, og i stedet bruges til at mindske huslejen i 2023 med 210.000 kr. svarende til, at vi skal betale 0,3 % mindre i huslejestigning end i vores udsendte budgetforslag.
Begrundelse	<p>Administrationen lejede lokalerne ud til en anden erhvervslejer, på trods af afdelingsmødets vedtagelse om at dække tomgangsleje i op til 12 måneder i forbindelse med dannelse og opstart af en socialøkonomisk café på Tagensvej 227.</p> <p>Da lokalet er lejet ud til et andet formål, er pengene ikke gået til formålet og skal derfor efter Bispeparkens Bestyrelses mening gå til tilbage til vi beboere via lavere husleje i året 2023. Derfor dette forslag.</p>
Økonomi	Det svarer alt andet lige til, at vi får en huslejestigning på 3,6 % i stedet for 3,9 %, altså 0,3 % mindre.
Forslagsstiller	Bispeparkens Bestyrelse
Dato	30. august 2022

Administrationens bemærkninger til forslag om huslejesænkning 2023

Udgifterne til socialøkonomisk café er allerede taget ud af budgetudkast 2023 og har dermed medvirket til 0,4 % lavere husleje i 2023.

Samlede udgifter, som ikke bliver brugt i 2022, vil indgå i afdelingens over- eller underskud. Opsamlet resultat opgøres årligt, og resultat fra 2022 vil blive medregnet til afvikling over maksimalt 3 år fra 2024-2026 (jf. bekendtgørelse om drift af almene boliger § 69 stk. 3). Ubrugte midler går på denne måde tilbage til beboerne.

Der kan ikke medregnes forventet overskud på en enkelt budgetpost i 2022, da der kan være andre udgiftsposter, som giver underskud.

Forslag til ordinært afdelingsmøde i afd. 01-22 Bispeparken den 13. september 2022

Forslag om	Jeg vil komme med 2 forslag: <ul style="list-style-type: none">• Det ene er, at vi får skiftet køkkenet.• Glasruder i altaner således at altanen bliver lukket til.
Økonomi	<i>Se administrationens bemærkninger</i>
Forslagsstiller	Ilham Farhan Bispeparken 38, 1 tv
Dato	19. august 2022

Bispeparkens Bestyrelses bemærkninger til forslagene

Nye køkkener er en del af arbejdet med den helhedsplan for Bispeparken, som vi er i gang med at udforme forslag til, og som vi regner med, at vi skal stemme om på et afdelingsmøde til foråret.

Vi kan også lade forslaget om inddækning af altaner med glasruder indgå i arbejdet med forslaget til helhedsplan.

Administrationens bemærkninger til forslag om at få skiftet køkken

Udskiftning af køkkener i Bispeparken vil koste ca. kr. 100.000 per lejemål svarende til i alt kr. 78.600.000. Ved et låneoptag betyder det en huslejestigning på 8,5 % om året.

Såfremt der ikke kan optages et lån på grund af den forestående helhedsplan, vil det betyde en huslejestigning på 129,5 % i et år.

Administrationens bemærkninger til forslag om glasruder i altaner

Det er ikke muligt at prissætte glasruder i altanerne, da projektet ikke er ordentligt belyst.

Administrationen foreslår, at der laves en forundersøgelse af projektet. En forundersøgelse vil koste cirka kr. 400.000 svarende til en huslejestigning på 0,7 % i et år.

Forslag til afd. møde d. 13/9-22

D. 28/8-22.

I 2009/10 fik Bispeparken udført et udluftningsprojekt (i forbindelse med Tag/Altan udskiftning) i en del af Bispeparken, som dog aldrig har virket efter hensigten.

Det skulle bl.a. forbedre opvarmningstemperaturen, om vinteren med ca. 8°.

Formanden/bestyrelsen foranledigede, for nogle år siden, at der blev bevilliget et beløb (som blev vedtaget) af afd. mødet. Det skulle afslutte projektet med den oprindelige og lovede effekt!

På sidste ekstraordinære beboermøde, spurgte jeg indtil, hvordan det gik med projektet. Formanden oplyste, at projektet var løbet ind i tekniske problemer og vanskeligheder med stigende priser.

Derfor forslår jeg, at yderligere midler bevilliges.

Hvor mange penge det drejer sig om ved jeg ikke. Det må driften/FSB kunne beregne.

Endvidre forslår jeg, at projektes færdiggøres for evt nye byggesager igangsættes.

Da det skaber præcedens for fremtidige byggeprojekter i Bispeparken

Med venlig Hilsen

John Sørensen
Bispeparken 34 Ith.
Tlf. 51 89 44 16

Administrationens bemærkninger til forslag om yderligere bevilling af midler og færdiggørelse af ventilationsprojekt

Der blev på afdelingsmødet i 2020 besluttet at afsætte kr. 1.600.000 til at etablere varmekilder på det eksisterende ventilationsanlæg.

Ejendomskontoret arbejder på at finde den bedste driftsmæssige samt mest økonomiske model for at etablere varmekilderne.

Forslag til ændringsforslag fra Bispeparkens Bestyrelse til forslag stillet af John Sørensen:

Bispeparkens Bestyrelse foreslår, at følgende projekt opstartes, lige så snart Bispeparkens Helhedsplan er vedtaget: At varmegenvindingsanlæggene på ventilationen i bygning 3, 4 og 5 bringes til at fungere efter hensigten, nemlig at blæse luft ind med komforttemperatur året rundt.

Det gælder uanset, om det betyder, at der sættes varmeblader på de eksisterende anlæg eller at anlæggene udskiftes helt med nogle nye, der virker.

Begrundelse:

Ventilationen med varmegenvinding i de pågældende bygninger er aldrig kommet til at virke efter hensigten, og vi har endda sat ekstra penge af til varmeblader, men der er endnu ikke fundet en løsning på, hvilken type det skal være. Vi forventer ikke, at der skal ændres noget ved rør eller andet i lejlighederne i forbindelse med denne nye vedtagelse.

Den billigste og bedste måde, at betale for at de kommer til at virke, er via den kommende Bispeparkens Helhedsplan, som det er planen, at vi sammen skal udvikle færdig i de næste 6 måneder, og at vi kan stemme om til foråret.

Det er ikke hensigtsmæssigt at vedtage en ekstra huslejestigning til at betale for varmegenvindingsanlæggene.

Forslagsstiller:

Bispeparkens Bestyrelse

Dato:

30. august 2022

Forslag til ordinært afdelingsmøde i afd. 01-22 Bispeparken den 13. september 2022

Forslag om	Nedsættelse af Bygnings- og vedligeholdelsesudvalg.
Afstemning	<p>Oprettelse af et Bygnings- og vedligeholdelsesudvalg, som kan samle bestyrelse, andre beboere og ejendomskontor.</p> <p>Man kan melde sig på afdelingsmødet eller efterfølgende ved at henvende sig til Bispeparkens Bestyrelse.</p>
Begrundelse	<p>Formålet er, vi kan spare penge, og vi kan have gode og billige sunde boliger, og som vi kan betale.</p> <p>Udvalget kan bestå af medbeboere, der har uddannelse eller interesse for byggeri og vedligeholdelse, eller har almen viden om det.</p> <p>For at holde Bispeparken i fin stand, så vi i fremtiden kan undgå store renoveringer og genhusning hvert 10. eller 20. år.</p> <p>Det er billigere at udbedre skaderne, mens de er små, og mens de kan betales via midler fra Periodisk og Planlagt Vedligeholdelse (PPV), som vi i forvejen stemmer om på hvert afdelingsmøde som del af budgettet.</p> <p>Udvalget melder forslag ind til Bispeparkens Bestyrelse, som tager dialogen med ejendomskontoret (driften) og fsb's administration.</p> <p>I sidste ende er det fsb's organisationsbestyrelses ansvar at bygningerne er vedligeholdt.</p> <p>Ellers kan man klage til Beboerklagenævnet i København.</p>
Økonomi	<p>Hvad koster det?</p> <p>Der afsættes ikke yderligere penge til udvalg udover rådigheds- og aktivitetsbeløb.</p>
Forslagsstiller	Bispeparkens Bestyrelse
Dato	30. august 2022

Forslag til ordinært afdelingsmøde i afd. 01-22 Bispeparken den 13. september 2022

Forslag om	Forslag Styrkelse af vedligeholdelsen i Bispeparken via murerarbejde
Afstemning	Foreslår At Bispeparkens Bestyrelse pålægges at gå i dialog med driften (ejendomskontoret) omkring at kunne få udført forefaldende murerarbejde via driften for eksempel via ansættelse af en murer(/arbejdsmand/ejendomsservicetekniker) i en af de eksisterende stillinger eller af ungarbejdere, der kan instrueres af en medarbejder med kvalifikationer. Andre mindre håndværksopgaver kan også indgå i dialogen.
Begrundelse	For di Af hensyn til vedligeholdelsen af murene er det en god ide, at vi har en murer eller andre, der kan holde øje med vedligeholdelsesniveauet, og lave fuger og pudse vægge op, og holde øje med taget, og evt. andre forefaldende vedligeholdelsesarbejder. Vi har allerede haft dialog om dette på møder i driftsfællesskabet. Det kan evt. også overvejes at finde en ældre M/K, som skal have et skånejob.
Økonomi	Forslaget har ingen huslejekonsekvens.
Forslagsstiller	Bispeparkens Bestyrelse
Fakta	Fakta Fakta er vi kan spare penge, og vi kan have gode sunde boliger, som vi kan betale.
Dato	30. august 2022

Forslag til ordinært afdelingsmøde i afd. 01-22 Bispeparken den 13. september 2022

Forslag om	Afstemning om at brug af tørretumblere skal stige med 1 kr. pr. 10 min. på grund af stigende gaspriser
Afstemning	Afstemning om, om tørretumbler-prisen skal hæves fra 2 kr. til 3 kr. for 10 min.
Begrundelse	<p>Det er ikke fordi Bestyrelsen Bestyrelse har lyst til at sætte prisen op på brug af tørretumblere, men fordi gaspriserne er steget meget, at vi gerne vil give alle mulighed for at stemme om, om prisen skal hæves eller forblive på det nuværende niveau. Indtil nu har Bispeparkens Vaskeri givet overskud, men det er ikke sikkert, at det fortsat vil være tilfældet, mens gaspriserne er høje.</p> <p>Vi prøvede at undgå at få gas-tørretumblere, da de gamle tørretumblere, der kørte på fjernvarme (damp), skulle udskiftes. Vi er begyndt at overveje, om det kan betale sig at skifte dem ud til el-tørretumblere med varmegenvinding.</p> <p>Vi opfordrer alle til selv at tage stilling til forslaget.</p>
Økonomi	<p>Forslaget har ingen huslejekonsekvens.</p> <p>Dog skal det bemærkes, at overskud i vaskeriet lægges til afdelingens overskud, og underskud trækkes fra afdelingens overskud således, at højere pris i vaskeriet alt andet lige vil give lavere husleje på længere sigt, men det er ikke til at sige præcist hvor meget eller hvor lidt.</p>
Forslagsstiller	Bispeparkens Bestyrelse
Dato	30. august 2022

Forslag til ordinært afdelingsmøde i afd. 01-22 Bispeparken den 13. september 2022

Forslag om	Forslag Ny elforsyning til alle boligernes tavler og alle fællestavler samt samtidig udskiftning af gamle el-stofledninger og tilhørende afbrydere/kontakter i lejemålene og på fællesarealer
Afstemning	Bispeparkens Bestyrelse forslår Vi foreslår, at vi udskifter vores eksisterende måler- og gruppetavler i alle boligerne, som bestykses med minimum en 13 ampere automatsikring per gruppe samt alle fællestavler i klæderne. I den forbindelse skiftes også hovedkablerne til alle boligerne samt til fællestavlerne. Ligeledes etableres der også nye kabler til forsyningselskabets forsyningspunkter i vejen. Samtidig forslår vi, at gamle stofledninger samt tilhørende afbrydere/kontakter udskiftes i forholdet 1 til 1 (her menes der f.eks. at der sættes en tilsvarende kontakt op for hver kontakt, der tages ned) i lejemålene og på fællesarealer. Projektet igangsættes samlet snarest efter, at helhedsplanen er vedtaget, som et selvstændigt delprojekt herunder.
Begrundelse	Vi foreslår det, fordi Da vores eksisterende forsyningskabler og tavler er ældre dato samt ikke dimensioneret til nutidens el-forbrug, ville det være fornuftigt at få dette opgraderet. Derved vil der i alle boligerne blive 400V og ny gruppetavle, som er forberedt til f.eks. nye køkken-installationer. Ligeledes vil risikoen for overbelastninger og derved eventuelt brand blive minimeret. Da vores eksisterende stofledninger og kontakter er af ældre dato samt underdimensionerede i forhold til nutidens el-forbrug, foreslås det samtidigt at få dette opgraderet. Dette vil kunne give beboerne i de enkelte lejemål muligheden for umiddelbart at kunne bruge mindst 690 watt mere afhængigt af installationen i de enkelte lejligheder. Ligeledes vil risikoen for overbelastninger og derved eventuelt brand blive minimeret. Dette projekt er i forvejen planlagt til at være en del af den kommende helhedsplan. Bestyrelsen anser dog, at det vil være en god ide at tage denne del allerede nu af flere årsager: <ul style="list-style-type: none">• Det vil give mulighed for, at du selv billigere vil kunne få trukket ledninger til nye stikkontakter, f.eks. til en 3-faset-stikkontakt, som kan bruges til et elkomfur og ovn eller andre større el-apparater.• Det vil også mindske sandsynligheden for et større strømsvigt i din opgang, selv hvis strømforbruget er betydeligt højere end sædvanligt. Til orientering kan det oplyses, at øvrig opsætning af flere nye stikkontakter i lejlighederne forventes at blive et selvstændigt projekt under en eventuelt kommende helhedsplan.

Økonomi	<p>Hvad koster det? Hvad betyder det for huslejen?</p> <p>Det vil koste ca. 17 millioner kr. at udskifte stighedninger og gruppetavler samt yderligere 13 millioner kr. for at udskifte stofledning, afbrydere og kontakter. Dette giver en samlet udgift på ca. 30 millioner kr.</p> <p>Projektet kommer til at indgå i den samlede finansiering af helhedsplanen og vil indgå i den samlede huslejekonsekvens af helhedsplanen.</p> <p>Helhedsplanen tages op på et senere ordinært eller ekstraordinært afdelingsmøde til eventuel beslutning blandt alle beboere.</p>
Administrationens bemærkninger	<p>Administrationen har tidligere givet udtryk for, at de anbefaler, at projektet ikke gennemføres på nuværende tidspunkt, men afventer den kommende helhedsplan.</p> <p>Derudover fraråder administrationen kraftigt at låne penge fra henlæggelserne, da Bispeparken står over for helhedsplanen, hvor pengene ikke kan undværes.</p>
Bestyrelsens bemærkninger	<p>Bispeparkens Bestyrelse er vidende om, at projektet er en del af den kommende helhedsplan, men vil gerne give muligheden for at arbejdet bliver udført så hurtigt som muligt efter vedtagelse af helhedsplanen. Alternativt vil det først blive udført i forbindelse med helhedsplanen, hvor den sidste opgave kan risikere først at få arbejdet udført i 2031 eller senere.</p> <p>Bispeparkens Bestyrelse vurderer, at fordi både projektet og henlæggelserne er planlagt til at indgå i helhedsplanen, vil der ikke være negative økonomiske konsekvenser for Bispeparken ved at udføre projektet under helhedsplanen.</p>
Forslagsstiller	Bispeparkens Bestyrelse
Fakta	Hvis der bliver flertal for forslaget, skal der udarbejdes udbudsmateriale for at få den endelige pris fastsat samt fundet den rigtige el-installatør til at udføre arbejdet.
Dato	16. august 2022