

BOLIGNÆSTVED

Afdeling 310, Holme-Olstrup

23. august 2024

INDKOMNE FORSLAG



ORDINÆRT AFDELINGSMØDE

Tirsdag, den 3. september 2024 kl. 19.00
i Holme-Olstrup Forsamlingshus
Stationsvej 55, 4684 Holmegaard

BOLIGNÆSTVED

Afdeling 310, Holme-Olstrup

Forslag til det ordinære afdelingsmøde den 3. september 2024 i afd. 310, Holme-Olstrup.

Forslag 1

Efterisolering af lofter.

På det ordinære afdelingsmøde i 2022, blev det besluttet at **BOLIGNÆSTVED** skulle undersøge om det er rentabelt at efterisolere lofterne i både ny og gammel afdeling.

For etape 1 og 2 er den anslåede udgift til efterisolering af lofter kr. 852.000,-.
Udgiften pr. bolig er 17.000,-. Besparelsen på varmeregningen er ca. 700,- pr. år.
Altså en tilbagebetalingstid på ca. 24 år.

For etape 3 er den anslåede udgift til efterisolering kr. 426.000,-.
Udgiften pr. bolig er 19.800,- og en besparelse på varmeregningen på ca. 700,- pr. år.
Altså en tilbagebetalingstid på ca. 32 år.

Samlet økonomi ca. 1.300.000,-

Afdelingsbestyrelsen foreslår at dette projekt ikke bliver gennemført.

Er de fremmødte enige i, at efterisolering af lofter ikke skal udføres?

Forslag 2

På de ordinære afdelingsmøde i 2022 blev der stillet forslag om at **BOLIGNÆSTVED** skulle undersøge mulighederne for at afdelingen blev koblet til fibernet.

På baggrund af dette stilles der forslag om, at afdeling 310, Holme Olstrup, indgår en foreningsaftale med Fibia.

Aftalen indeholder følgende:

- **0 kr. i etablering**
Fibia har alle udgifter forbundet med installation af fibernet i alle boliger. I betaler ikke en krone.
- **Ingen omkostninger ifm. drift og vedligeholdelse, det står vi også for.**
Fibia sørger løbende for service af fibernettet.
- **Ingen tvang til beboere – De bestemmer selv om de vil bruger fibernettet eller ej.**
Fibia installere fibernet til alle i ejendommen. Dog er det valgfrit om man ønsker at benytte det eller ikke. Fibernettet har intet med den eksisterende løsning at gøre. Så ønsker man ikke at benytte fibernettet kan du fortsætte med den eksisterende løsning som man har i dag.
- **Frit valg for beboere – Vi trækker ikke en bestemt udbyder over hovedet på beboerne. Vores net er åbent og man kan frit vælge udbyder. Se mere på linket her: <https://fibia.dk/fritvalg/>**
Fibia tilbyder produktet Waoo, og sørger for at skræddersy nogen priser på Waoo's internet og TV, som man kan benytte hvis ønsket. Ønsker du andet, kan man vælge mellem 11 andre udbydere, ud over os selv, som lejer sig ind på vores fibernet.
- **Vi står for at informere – Både 6 ugers varsling og 2 ugers varsling bliver sendt fra os til beboerne, samt information omkring hvad det er for nogle muligheder de nu får.**

BOLIGNÆSTVED

Afdeling 310, Holme-Olstrup

Vi sørger for at varsle i god tid, så hvis du har valgt fibernet, at du får opsagt din nuværende leverandør i tide, så du ikke står med 2 regninger.

- **Digital fremtidssikring af ejendommen øger dens værdi og attraktivitet.**
Fibernet er fremtiden – vi sikre at du har den nyeste teknologi inden for internet og TV.

Indgås der aftale har Fibia en eksklusivret, hvilket betyder at man ikke må få lagt anden fiberbaseret løsning ind parallelt med vores. Som nævnt ovenfor har Fibia åbent net, hvilket betyder at der er 12 udbydere der kan bruge Fibia's net.

Hvis afdelingsmødet vedtager at indgå ovennævnte aftale, vil det kræve, at Fibia får adgang til samtlige boliger i forbindelse med installationen, men det er efterfølgende den enkelte lejer der vælger om de vil indgå en individuel aftale.

Forslaget er stillet af administrationen i samarbejde med afdelingsbestyrelsen.

Forslag 3

Råderetskataloget (indendørs)

Punkt 1 og punkt 2 er stort set identiske. Det foreslås at slå punkt 1 og 2 sammen, så punkt 1 slettes og overskriften på punkt 2 bliver: Betingelser for maling af paneler, døre, vinduesrammer og karme.

Kan dette vedtages?

Forslaget er stillet af afdelingsbestyrelsen

Forslag 4

Råderetskataloget (indendørs)

Punkt 4 – Maling af trappe.

Det foreslås at man fjerner, at man ikke må male forkant og trappetrin.

Kan dette vedtages?

Forslaget er stillet af afdelingsbestyrelsen

Forslag 5

Råderetskataloget (udendørs)

Punkt 2- Opsætning af markise.

Det foreslås at punktet med betingelser for valg af farver bliver slettet.

Kan dette vedtages?

Forslaget er stillet af afdelingsbestyrelsen

Forslag 6

Råderetskataloget (udendørs)

Punkt 3 – Træterrasse

Sidste punkt skal omskrives til: "Det er kun tilladt at etablere træterrasse i baghave".

Kan dette vedtages?

Forslaget er stillet af afdelingsbestyrelsen

BOLIGNÆSTVED

Afdeling 310, Holme-Olstrup

Forslag 7

Råderetskataloget (udendørs)

Punkt 6 – Drivhus

Der skal tilføjes, at der skal gives tilladelse fra nabo/naboer på grund af evt. gene ved genskin.

Kan dette vedtages?

Forslaget er stillet af afdelingsbestyrelsen

Forslag 8

Råderetskataloget (udendørs)

Punkt 7 – Trampoliner

Det skal tilføjes at det er tilladt at grave trampolinen ned og at max. højde på trampolin inkl. net målt fra grund til overkant net er 180 cm.

Kan dette vedtages?

Forslaget er stillet af afdelingsbestyrelsen

Forslag 9

Der stilles forslag om at ændre betingelserne i Råderetskatalogets punkt 10 vedrørende hegn og låge i forhaver i etape 1 og 2.

I dag gælder at hegn og låge skal udføres med vandrette brædder med ca. 5 cm luft mellem brædderne.

Vi stiller forslag om at der skal være frit valg til hegnstype, dog må hegnet max. være 120 cm højt og skal fortsat fremstå sortmalet.

Forslag er stillet af administrationen i samarbejde med afdelingsbestyrelsen

Forslag 10

Såfremt der stemmes ja til forslag 9, stilles der forslag om at ændre betingelserne i Råderetskatalogets punkt 17 vedrørende hegn i forhaver i etape 3 til samme betingelser som i etape 1 og 2.

Forslaget er stillet af afdelingsbestyrelsen

Forslag 11

Det stilles forslag om at tilføje en særskilt betingelse for opsætning af hegn i baghaven ud mod fællesarealer (parallelt med bygningerne) og med følgende betingelser:

- Der kan opsættes hegn og låge efter eget valg parallelt med bygningen.
- Arbejdet skal udføres håndværksmæssigt korrekt
- Samtlige udgifter til etablering og efterfølgende vedligeholdelse af hegn og låge påhviler lejer og udleveret maling af **BOLIGNÆSTVED** må ikke benyttes til dette.
- Hegn og låge skal til enhver tid fremstå pænt og vedligeholdet.
- Hegn og låge skal være min. 1,20 meter og max. 1,8 meter højt og skal senest 1 år efter opsætning males sort.
- Såfremt én eller flere af ovennævnte betingelser ikke bliver overholdt, kan boligselskabet kræve arbejdet udført for lejers regning.

Forslaget er stillet af administrationen i samarbejde med afdelingsbestyrelsen.

BOLIGNÆSTVED

Afdeling 310, Holme-Olstrup

Forslag 12

Der stilles forslag om at ændre betingelserne i Råderetskatalogets punkt 13 vedrørende opsætning af hegn i baghaven til kun at omhandle hegn i forlængelse af eksisterende hegn vinkelret på bygningerne. Hegn skal som hidtil udføres i samme konstruktion som de eksisterende hegn.

Forslaget er stillet af administrationen i samarbejde med afdelingsbestyrelsen.

Forslag 13

Råderetskataloget.

Jeg foreslår at der må opsættes overdækning over terrasser i ny afd. dog kun over det areal der er udlagt til terrasse ved opførelsen af boligen.

Materialer skal være i samme kvalitet og udseende som overdækningen ved fælleshuset.

Forslag 14

De oprindelige hegn i afdelingen (alle 3 etaper) er ved at være udtjente og står derfor til udskiftning.

Igennem bebyggelsens levetid, er der foretaget en del ændringer og "tilbygninger" til de oprindelige hegn, hvilket komplicerer opgaven en del.

Der er derfor brug for at beboerne tager stilling til nedenstående forslag:

Generelt for forslag 14 A, B og C

Samtlige hegn udføres i sortmalede brædder og med vandret beklædning svarende til nedenstående billede.



Der er afsat 300.000, til opgaven i 2025, men da overslagspriserne overstiger dette beløb, kan det blive nødvendigt at udføre udskiftning af hegn over 2 (evt. 3 år)

BOLIGNÆSTVED

Afdeling 310, Holme-Olstrup

Forslag 14 A Hegn i forhave, etape 1



Oprindelige hegn i etape 1 er markeret med rødt på tegningen ovenfor.

Der stilles forslag om at det kun er det hegn der er markeret med grønt på nedenstående tegning der bliver udskiftet.



Begrundelsen for dette er, at de små "vinger" ikke længere har sit oprindelige formål som "skjuler" til affaldsstativ.

For de beboere der i dag har opsat hegn/havelåge i forhaven (ud mod stien), vil der blive foretaget en individuel vurdering af hvorvidt dette kan beholdes.

Denne vurdering vil ske ud fra følgende kriterier:

Grøn tekst: Hegnet/lågen kan bevares

Rød tekst: Hegnet/lågen skal fjernes

1. Hegn/låge er godkendt og fremstår velvedligeholdt og sortmalet iht. råderetskatalog og/eller vedligeholdelsesreglement.
2. Hegn/låge er godkendt , men fremstår misligholdt og lever ikke op til betingelser i råderetskatalog og/eller vedligeholdelsesreglement.
3. Hegn/låge er opført før råderetskataloget men fremstår velvedligeholdt og sortmalet iht. vedligeholdelsesreglementet.
4. Hegnhegn/låge er opført før råderetskataloget men fremstår misligholdt og lever ikke op til vedligeholdelsesreglementet.

BOLIGNÆSTVED

Afdeling 310, Holme-Olstrup

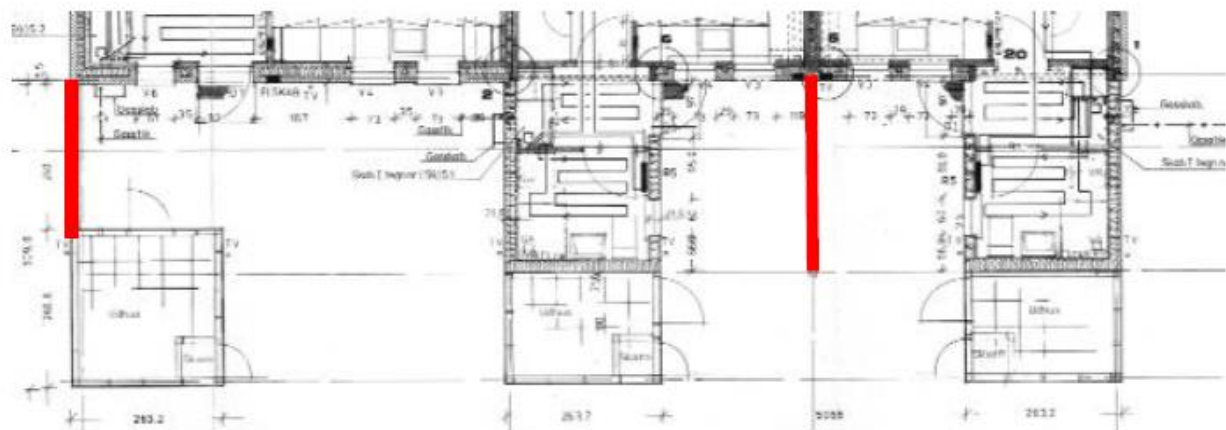
Såfremt hegnet skal fjernes jf. ovennævnte, kan lejer efterfølgende ansøge om at sætte nyt hegn/låge op iht. gældende råderetsregler.

Overslagspris for nye hegn i forhaven, etape 1 udgør kr. 60.000,-

Forslaget er stillet af administrationen i samarbejde med afdelingsbestyrelsen

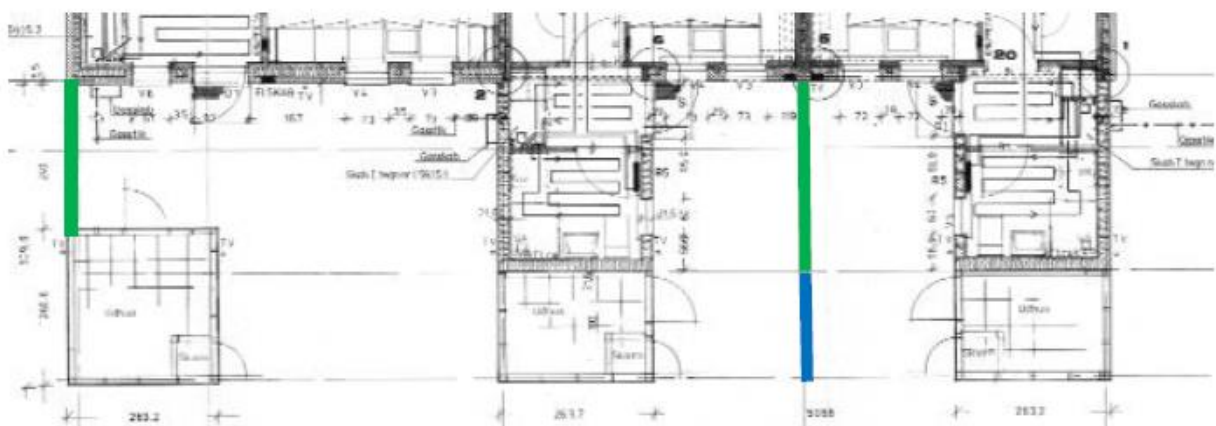
Forslag 14 B

Hegn i forhave, etape 2



Oprindelige hegn i etape 2 er markeret med rødt på tegningen ovenfor.

Der stilles forslag om at der udskiftes hegn i en højde på 1,8 meter som vist med grønt og i en højde på 1,2 meter som vist med blå på nedenstående tegning.



Begrundelsen for dette er, at mange i boligtyperne til højre på tegningen allerede har forlænget hegnet som vist med grønt og dermed også får mulighed for at bibeholde evt. "lovlige" hegn ud mod stien.

For de beboere der i dag har opsat hegn/havelåge i forhaven (ud mod stien), vil der blive foretaget en individuel vurdering af hvorvidt dette kan bibeholdes.

Denne vurdering vil ske ud fra samme kriterier som under forslag 14 A.

Overslagspris for nye hegn i forhaven etape 2 udgør ca. 92.000,-

BOLIGNÆSTVED

Afdeling 310, Holme-Olstrup

Forslaget er stillet af administrationen i samarbejde med afdelingsbestyrelsen

Forslag 14 C

Hegn i baghaver, etape 1, 2 og 3

Oprindelige hegn i baghaver udskiftes én til én.

I etape 1 og 2 svarende til 1,8 x 1,8 meter og etape 3 svarende til 1,8 x 3 meter vinkelret ud fra bygningerne.

Hvor lejer har fået tilladelse til at forlænge hegnet, vil der blive foretaget en individuel vurdering af hvorvidt dette kan bibeholdes.

Denne vurdering vil ske ud fra samme kriterier som under forslag 14 A og 14 B

Overslagspris for nye hegn i baghaver, etape 1, 2 og 3 udgør kr. 230.000,-

Forslaget er stillet af administrationen i samarbejde med afdelingsbestyrelsen

Forslag 15

Der stilles forslag om, at der opføres 2-3 haveaffalds-øer som vist med grøn cirkel på foto nedenfor. De kunne laves i pileflet og må udelukkende bruges til haveaffald, så som hækafklip, græsafklip og andet haveaffald.



Bemærkninger fra administrationen:

Udgift til etablering af haveaffaldsøer udgør ca. 20.000,-

Afdelingen bruger pt. mellem 10.000 og 13.000,- kr. årligt på bortkørsel af haveaffald. Dette beløb vil kunne reduceres markant ved at beholde haveaffald på "egen grund" og tiltaget vil samtidig bidrage til biodiversiteten i afdelingen.

Kan dette forslag vedtages?

Forslaget er stillet af afdelingsbestyrelsen i samarbejde med administrationen

BOLIGNÆSTVED

Afdeling 310, Holme-Olstrup

Forslag 16

Stiller forslag om at vores haveaffalds-ø nedlægges og laves om til byttecentral, hvor der kan byttes f.eks. fliser, havemøbler, planter, brædder og div.

Åben 1 gang hver 14. dag i 1 time.

Forslag er stillet af afdelingsbestyrelsen

Administrationens bemærkninger:

Dette forslag bortfalder såfremt der stemmes nej til forslag 15

Forslag 17

Der stilles forslag om at lave en mindre ombygning/opgradering af køkkenet i selskabslokalet. Ombygningen omfatter etablering af indbygningsovn, keramisk kogeplade samt emhætte og udgiften til dette udgør ca. 40.000,- og er budgetlagt i 2025.

Forslaget er stillet af afdelingsbestyrelsen

Forslag 18

Granitskærver ved nr. 111 og bag 129 fjernes og der sås græs i stedet for. Lette vedligeholdelse for viceværterne.

Kan vi stemme for at fjerne granitskærver og så græs i stedet for?

Administrationens bemærkninger: Overslagspris for ovennævnte udgør ca. 50.000,-

Forslag er er stillet af afdelingsbestyrelsen

Forslag 19

Birketræet som der står på lille legeplads. Ønsker vi fældet på grund af pollen, så vi kan nyde vores have.

Forslag 20

Jeg stiller forslag om at de eksisterende skabe i soveværelser/værelser i etape 1 og 2 bliver udskiftet til nye hvide skabe.

Bemærkning fra administrationen:

Overslagspris fra tømrerfirma for samlet udskiftning af skabe i etape 1 og 2 udgør kr. 745.000,-

Forslag 21

Jeg stiller forslag om at trægulvet i køkkenerne i etape 1 og 2 udskiftes til linoleum når disse renoveres via den kollektive råderet.

BOLIGNÆSTVED

Afdeling 310, Holme-Olstrup

Forslag 22

Jeg stiller forslag om at der etableres vindue i badeværelset i de 2-værelses lejligheder i etape 1 og 2. Samme størrelse som i de 3-værelses.

Hvis der stemmes nej til forslaget, skal det kunne tilvælges ved opsamlingspulje for renovering af badeværelser.

Bemærkning fra administrationen:

Overslagspris fra murermester udgør knap 32.000,- pr. vindue, svarende til 625.000,- for samtlige 2-værelses i etape 1 og 2.

Forslag 23

Jeg foreslår at hegnet der er sat op ved fodboldbanen ind mod nr. 65-67 skal ned i højden, så det er max. 180 cm i højden, som alle andre steder i bebyggelsen.

Skal hegnet sænkes til 180 cm i højden?

Forslag 24

Stiller forslag om at få lås på vores molokker.

Kan vi stemme for at få lås på vores molokker?

Forslag 25

Stiller forslag om at få ordnet boldbanen for huller...få den jævnet ud.

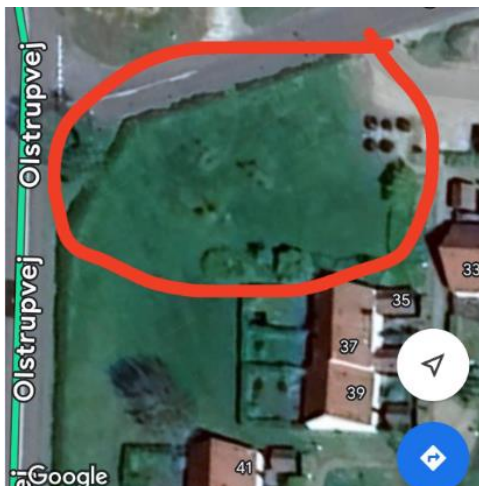
Kan vi stemme for at for ordnet boldbanen for huller og udjævnet den?

Forslag 26

Jeg har et forslag til at kunne få nogle flere p-pladser ude ved os i afd. 310, eftersom vi er flere der flytter hertil med mere end 1 bil.

På billederne er der 2 steder jeg synes der ville være optimalt til at kunne udvide med flere. Det ene er området ved etape 1 og det andet er på p-pladsen ved etape 2.

Ca. 10 – 15 p-pladser på det grønne område ved etape 1 og så 1 ekstra p-plads ved etape 2.



Bemærkning fra administrationen:

BOLIGNÆSTVED

Afdeling 310, Holme-Olstrup

Ved etablering af 10 pladser inkl. tilkørselsvej/vendeareal, formodes projektet at kunne gennemføres for max. 350.000,-.
Det anslåede beløb indeholder ikke udgifter til etablering af belysning, hvorved der bør lægges yderligere 75-100.000,- af til dette.

Forslag 27

Det kan ikke være rigtigt at os der bor i afd. 310 ikke kan få en p-plads. Lad os få alle firmabiler ud af afdelingen, så har vi 6-7 pladser og det vil ikke koste noget.

Forslag 28

Stiller forslag om en privat parkeringsbås pr. lejemål. Ved fremvisning af registreringsattest, ved navn på beboer som står på lejekontrakten.

Kan laves som de små skilte der er sat med hunde i snor.



Evt. en parkeringsbås til firmabiler. Årlig pris 500 kr. Bilens bruger betaler selv for skilte og alt.

Skilte i nr. 72. Beboer betaler et engangsbeløb på evt. 200,- kr.
Afdeling betaler for det.

Kan vi stemme for, en privat parkeringsbås pr. lejemål?

Kan der stemmes for en parkeringsbås pr. firmabil mod betaling af brugeren?

Forslag 29

Skal området bag nr. 143-147 også udlægges til højt græs/biodiversitet?

Forslag 30

Etablering af blomstereng i de områder hvor der i dag er u-slået græs.

Bemærkning fra Administrationen:

Administrationen har modtaget nedenstående overslagspris fra anlægsgartner:

Etablering af blomstereng med "Engblanding til lerjord" som passer til områdets jordtype:
83.500,-

Forslag 31

Jeg stiller følgende forslag som erstatning for den form for "biodiversitet" som findes i dag på udvalgte områder.

Græsset skal igen slås og der skal luges omkring de i forvejen anlagte bede med træer og stauder, derefter anlægges bede omkranset af f.eks 40x40 cm fliser, disse ligger i jordniveau

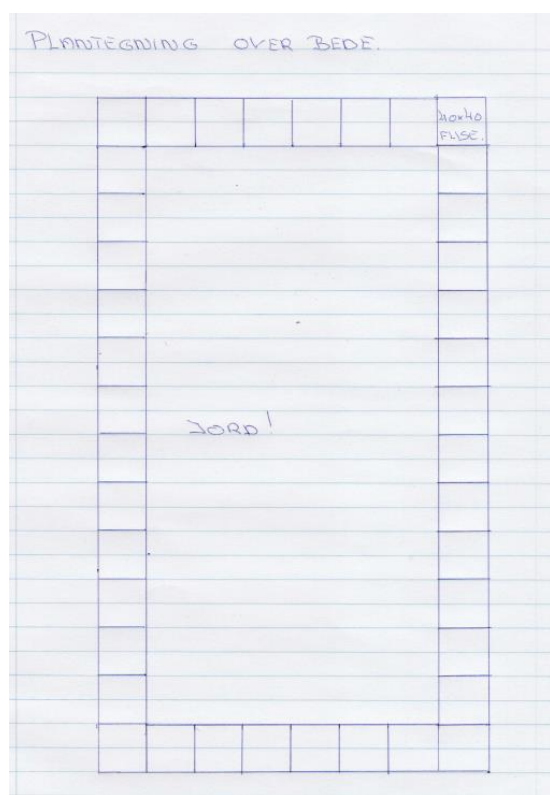
BOLIGNÆSTVED

Afdeling 310, Holme-Olstrup

således at der kan slås græs med havetraktor og så der ikke skal bruges græstrimmer for at vedligeholde kanter.

Jeg vedlægger "primitiv" tegning samt forslag til planter der fremmer biodiversiteten hele året rundt.

Der kan evt. også plantes frugtbuske eller træer.



Først på året

At inkludere planter, der blomstrer tidligt på året, i din have, kan spille en afgørende rolle i at støtte biodiversiteten. Disse tidlige forårsblomster fungerer som vigtige fødekilder for bier, sommerfugle og andre nyttige insekter, der vågner op fra vinterdvalen og har brug for næring.

1. Krokus
2. Påskeliljer
3. Anemoner
4. Vintergækker
5. Erantis

Midt på året

Blåhat, sankthansurt, lavendel, honningurt og purpursolhat er alle gode planter at have i haven, da de tiltrækker mange forskellige typer bestøvere og kan bidrage til biodiversiteten gennem hele sommersæsonen. Lavendel og sankthansurt er også kendt for at tiltrække sommerfugle.

1. Blåhat
2. Sankthansurt
3. Lavendel
4. Honningurt
5. Purpursolhat

Senere på året

Sedum, asters, solsikker, høstanemone og solhat er fremragende valg til senere på året. De fortsætter med at tilbyde føde og ly i efterårsmånederne og kan støtte insekter og små dyr, der forbereder sig på vinteren.

1. Sedum/stenurt
2. Asters
3. Solsikker
4. Høstanemone
5. Solhat

Forslag 32

Jeg stiller forslag om at alt biodiversitet fjernes i vores afdeling. Pånær det stykke ud mod Olstrupvej/Løgparken.

Kan vi stemme for at alt biodiversitet fjernes i vores afdeling?

BOLIGNÆSTVED

Afdeling 310, Holme-Olstrup

Forslag 33

Nedenstående fremgår pt. af afdelingens vedligeholdelsesreglement:

Klipning af hække indvendigt/udvendigt skal ske to gange årligt, første gang tidligst 15. juli og anden gang senest 15. oktober.

Vi foreslår følgende tilføjelse:

Lejeren har til enhver tid pligt til at studse hækken udvendig, såfremt hækken er til gene i forhold til færdsel på fælles stier, oversigtsforhold, tryghed o.lign.

Forslaget er stillet af administrationen

Forslag 34

Forslag vedr. udskiftning af enkelte køkkener ved fraflytning.

Ved renovering af køkkener over den kollektive råderet, sker finansiering af dette ved optagelse af kreditforeningslån med en løbetid på 20 år.

I tilfælde af at **BOLIGNÆSTVED** vurderer at et køkken står for udskiftning i forbindelse med en fraflytning eller lign. sker finansiering imidlertid ved lån af afdelingens egne opsparede midler.

Ved lån af egne midler foreskriver lovgivningen at disse skal afskrives over 10 år, med mindre afdelingen beslutter at det kan ske over en længere periode.

Det foreslås dermed at løbetiden ved lån af egne midler fastsættes til 20 år.

Forslaget er stillet af administrationen

Forslag 35

Som bekendt er der netop gennemført renovering af køkkener via den kollektive råderet i etape 3.

Dette projekt blev vedtaget på et ekstraordinært afdelingsmøde den 1/2-2024.

Tilbage i 2016 blev et tilsvarende projekt godkendt for etape 1 og 2. Første pulje blev gennemført i 2016 og efterfølgende er der gennemført opsamlingspulje i 2018.

I alt 22 køkkener er således renoveret iht. dette projekt.

Pt. står der 6 lejemål registreret til ny opsamlingspulje i etape 1 og 2.

Ved sammenligning af de 2 projekter er det administrationens vurdering, at projektet for etape 1 og 2 på flere områder er blevet utidssvarende/mindre attraktivt end projektet for etape 3.

I etape 3 indeholder projektet bl.a. skuffeskabe med soft-close i stedet for traditionelle køkkenskabe samt keramisk kogeplade (induktion) og indbygningsovn i stedet for traditionelt komfur, sidstnævnte finansieret via afdelingens henlæggelser.

På baggrund af de nævnte forskelle samt forespørgsler om samme, fra flere beboere i etape 1 og 2, foreslås det at det oprindelige projekt for etape 1 og 2 opgraderes og tilrettes svarende til projektet for etape 3.



BOLIGNÆSTVED

Afdeling 310, Holme-Olstrup

Såfremt afdelingsmødet beslutter ovennævnte, forventer vi at en ny opsamlingspulje for etape 1 og 2 kunne gennemføres med samme entreprenør som etape 3 og med følgende huslejestigning:

Maksimalt 450 kr. pr. måned

Forventet udførsel: fra September 2025

Forslaget er stillet af administrationen

Forslag 36

Jeg vil gerne stille forslag om at vi får storskraldsordningen tilbage da der er flere som ikke har mulighed for selv at komme på genbrugspladsen.

Forslag 37

Der stilles forslag om at Råderetskatalogets betingelser for låger i baghaver ændres 150 cm i bredden og max. 180 i højden.

BOLIGNÆSTVED

Afdeling 310, Holme-Olstrup



ORDINÆRT AFDELINGSMØDE

Tirsdag, den 3. september 2024 kl. 19.00
i Holme-Olstrup Forsamlingshus
Stationsvej 55, 4684 Holmegaard