

13. maj 2016

Til:
Boligtagerne**Afdeling 7 Elkærparken.****Referat af afdelingsmøde
- afholdt tirsdag den 26. april 2016 i beboerhuset.**

Formand for afdelingsbestyrelsen Kim Kjellmann bød velkommen til beboere fra 62 husstande, Uffe Petersen fra Greve Boligselskabs hovedbestyrelse, Brian Hemmingsen fra administrationen samt Karsten Vestergaard fra ejendomskontoret.

1. Valg af dirigent, stemmetællere og referent.

Uffe Petersen blev valgt til dirigent, Peter Nielsen nr. 193 og Connie Andersen nr. 50 til stemmetællere og Brian Hemmingsen til referent.

2. Beretning:

Beretningen var udsendt på forhånd og der var ingen kommentarer eller spørgsmål til denne.

Beretningen blev herefter godkendt.

3. Regnskab og budget.**a. Regnskab for 2015**

Regnskabet for 2015 blev gennemgået og taget til efterretning med samlede udgifter på kr. 21.614.339, heri et overskud på kr. 1.086.796, der overføres til afdelingens resultatkonto. Den primære årsag til overskuddet skyldes endelig afregning af rentesikring for årene 2002-2012, som resulterede i en tilbagebetaling på kr. 2.464.538. Der henstår stadig en manglende afregning for perioden 2013-2015 som forventes afklaret i 2016. Efterbetalingen resulterede samtidigt i, at det blev muligt for afdelingen at tilbagebetale driftslånet til selskabet på kr. 1.073.000.

b. Budget 2017

Budget 2017 blev gennemgået og godkendt med samlede udgifter på kr. 18.964.000 heri ingen huslejestigning pr. 1. januar 2017.

c. Antenneregnskab 2015

Antenneregnskab blev gennemgået med udgifter på kr. 307.184, heri et overskud på kr. 122.896, der udligner overført saldo fra 2014 på kr. - 45.567. Saldo pr. 1. januar 2016 udgør herefter kr. 77.330.

d. Antennebudget 2017.

Antennebudgettet for 2017 blev godkendt med et uændret månedligt bidrag på kr. 85 pr. bolig.

Det skal dog bemærkes, at der forventes at ske en lovændring, som kan resultere i, at afdelingen fra 2017 ikke må stå for opkrævningen. Det forventes dog at Tune kabelnet kan stå for signalleveringen og den samlede opkrævning, hvis dette ønskes af den enkelte beboer.

e. Varmeforbrug og varmeafregning 2015.

Indledningsvis orienterede administrationen om de generelle forbrugstal og graddage for årene 2012-2015.

År	Fast afgift	Variabel	Pris samlet	Graddage	Forbrug Mwh
2012		3.305.350	3.305.350	3.031	3.880
2013		3.324.512	3.324.512	3.050	3.666
2014	715.193	1.781.258	2.496.451	2.546	2.366
2015	1.344.225	1.765.177	3.109.402	2.726	2.847

Generelt skal det bemærkes at forbruget faldt med 35% fra 2013 til 2014 - korregeret for graddage faldt forbruget med 23%. 2014 var det første fulde varmeår efter facaderenoveringen.

Til **Forslag/spørgsmål 1** i bilagsmaterialet blev det nævnt at der har været et merforbrug på 481 Mwh mellem 2014 og 2015. Administrationen bekræftede dette og supplerede med at fortælle, at det svarer til en stigning på 20% i forbruget – hvis man tager højde for graddagene udgør stigningen dog 12%. Administrationen og måler-firmaet kan ikke give et entydigt svar på hvorfor forbruget er steget igen i 2015 men fortalte at der kan være flere faktorer der spiller ind.

- Der blev i 2015 opsat termostatventiler på alle radiatorer. Dette kan resultere i et højere varmekonsum på flere radiatorer, som måske ikke tidligere har været brugt.
- Der har været nogle eksempler på at enkelte radiatorventiler har hængt, hvilket har resulteret i større forbrug i enkelte lejligheder.
- Der har været nogle brud på varmesystemet.
- En mulig adfærdændring efter varmeåret 2014, hvor graddagene var langt færre og der blev tilbagebetalt langt flere penge til beboerne efter facaderenoveringen.

På spørgsmålet omkring hvorfor der forventes en yderligere stigning i 2016, blev det nævnt at acontobeløbet tager udgangspunkt i et normalt graddags år, som ligger væsentligt højere end de seneste 3 år. Og for at undgå alt for store efterbetalinger følger budgettet /acontobeløbet et gennemsnitsforbrug hvor der er taget højde for seneste individuelle afregning.

Fra forslagsstiller bliver det nævnt at boligselskabet har lovet et fald i varmeregningen efter en renovering. Til denne påstand har boligselskabet tidligere understreget at administration aldrig kan og vil love et fald i varmeregningen, da prisudviklingen og prisstruktur er uafhængig af en renovering. Det boligselskabet tidligere har stillet i udsigt var et fald i energiforbruget og en bedre komfort. Hertil skal der tages udgangspunkt i forbrugstallene fra før 2012/2013, hvor renoveringen ikke var fuldt gennemført og så sammenligne til 2014, som var det første fulde år efter facaderenoveringen og korrigere for graddage.

Under gennemgangen blev det også nævnt, at der har været foretaget en større renovering af varmecentralen, hvor udgiften hertil indgår i den fremtidige varmepris. Man kan derfor ikke sammenligne den pris som E-on opkræver med de faldende energipriser, da både gaspris og afskrivninger på reparationsarbejder indgår i varme prisen.

Forslag/spørgsmål 2 er mere konkrete og derfor har vi bedt "ista" om at svarer skriftligt – svarene kan ses i "kursiv" herunder:

– det registrerede forbrug på boligernes radiatorer med de nye varmemålere

Ejendommens nye varmemålere Doprino® III radio

Ejendommen har til regnskabet for 2015 fået nye varmemålere, der - selv om de er elektroniske ligesom de gamle varmemålere - registrerer forbruget efter væsentlig andre måleprincipper end de gamle målere:

- Til forskel fra ejendommens gamle målere, der var individuelt kodet efter størrelse på radiatoren, så tæller de nye målere ens, uanset hvilken radiator, de er placeret på. Måleren bliver derfor tildelt en omregningsfaktor, der tager højde for radiatorens størrelse og varmeafgivelse samt eventuelle reduktioner.*
- Derudover tæller målerne fortløbende, så forbruget udregnes ved at trække to tællerstande fra hinanden og gange det aflæste antal delinger med målerfaktoren.*
- De nye målere har en højere tællehastighed end de gamle. Det betyder, at forbruget umiddelbart ser højere ud for beboerne. Men da målerne er fordelingsmålere, anvendes forbruget som et fordelingstal til at fordele et beløb efter. På enhedspriserne kan man se, at prisen pr. deling ved de nye målere ligger på 1,02 kr., mens enhedsprisen ved de gamle målere lød på 2,84 kr. i 2014.*
- De nye målere er desuden to-punkts målere, hvilket betyder, at målerne har to temperaturfølere – én, der måler radiatorens temperatur og én, der måler rummets temperatur. De gamle målere havde derimod kun én temperaturføler til at måle radiatortemperaturen, og var derfor kodet med en fast referencetemperatur for rummet.*

Måleren indeholder et selvtestprogram, der aktiveres hvert 4. minut og bl.a. kontrollerer målerens temperaturfølere. I tilfælde af fejl i målerens elektroniske system, vil der fremkommen fejlkode på målerens display samt i de daglige data fra måleren, der overføres til os via ejendommens databokse 1 gang om ugen.

Sådan registrerer måleren forbrug

Doprino® III begynder at registrere, så snart den målte radiatortemperatur er mindst 23° C, samt en af de følgende betingelser er opfyldt:

Radiatoren skal minimum være 23 °C og mindst 3° C varmere end rumtemperaturen, eller den målte radiatortemperatur skal være højere end sæsonens startværdi, der for vinterperioden (1/10 til 31/5) er på 29° C, og for sommerperioden (1/6 til 30/9) er på 40° C.

Målerne er meget fintfølede og kan registrere selv meget små forbrug af varme.

Elkærparken 129

Måleren på badeværelset havde pr. den 31/12-15 en visning på 580. Måleren på badeværelset har således registreret et forbrug på i alt 210,04758 delinger, mens måleren på radiatoren i stuen har registreret et forbrug på 897,4684 delinger.

Til sammenligning blev der på den gamle måler i badeværelset registreret et forbrug på 73 i 2014 og på 239 i 2013.

Hvorledes forbruget er fremkommet, har Ista ikke mulighed for at forklare. Målerens data viser, at måleren har registreret forbrug i de varme-krævende måneder og ikke hen over sommeren, hvilket stemmer overens med en fungerende temperaturføler. Ofte kan forbrug på en slukket radiator skyldes enten en hængende eller defekt termostatventil, termostatsens frostsikring eller et en-strengt varmeanlæg, hvor der ledes varme ind gennem afgangsrøret.

Elkærparken 5

Vores montør noterede ved udskiftningen af målerne, at der skulle være gulvvarme på badeværelset, som var tilsluttet centralvarmen. Der blev derfor afregnet for et fast forbrug for dette på opgørelsen for 2015. Opgørelse er efterfølgende rettet, så der ikke længere opkræves for gulvvarme.

Elkærparken 102

Den gamle måler i badeværelset har mens nuværende beboere har haft boligen registreret et forbrug på mellem 49 (3 måneder af 2012) – 110 (2013). Den nye måler påviser dog et højere forbrug, hvilket kan skyldes, at måleprincipperne for målerens registrering er anderledes og måleren derved er mere fintfølede.

Det skal også bemærkes, at de fleste termostater har en frostfunktion, så hvis luften omkring termostaten falder til under en bestemt værdi, åbnes der for vandtilstrømningen til radiatoren, og der anvendes derved varme i radiatoren. – Citat Ista

Forslag/ spørgsmål 3.

Der var spørgsmål til hvorfor der er ca. 2 grader koldere i entre/køkken i forhold til stuen. Administrationens forklaring på dette forhold er forskellen på isoleringen på hhv. have og køkkensiden.

En af forklaringerne fra salen var træk fra emhætten, som mange mente var hovedårsagen. Dette synspunkt blev bekræftet af mange. Det blev nævnt, at der bør foretages en systematisk gennemgang af alle boliger, da man mente at isoleringsarbejdet ikke var udført godt nok.

Efterfølgende er dette forhold vendt nærmere og hvad der ikke blev fortalt på mødet var at "isolering eller ændringer omkring aftræk ikke var en del af renoveringsprojektet. Der kan derfor ikke stilles krav herom over for entreprenør. Det blev dog aftalt at administration og ejendomskontor vil se nærmere på problemet og dem der har udfordringerne bedes tage kontakt til inspektøren.

Det blev også nævnt fra en beboer at det ikke er muligt at slukke radiatoren helt hvis man f.eks. ønsker at have vinduet i soveværelset åbent i længere tid. Det blev oplyst at hvis man ønsker at frakoble en radiator helt (f.eks. i soveværelset) skal man tage kontakt til ejendomskontoret så termostatventilen kan udskiftes til en manuel ventil (TRV Håndhjul).

4. Forslag:

a. Etablering af skraldeøer i alle gårde til storskrald.

Der var enighed om at forslaget forudsætter etablering af fast belægning og at skiltningen ikke giver indtryk af en fast genbrugsplads. Det gøres samtidigt gældende at parkering på pladsen kan ske uden for tidsrummet, hvor affald kan stilles ud. (mandag kl. 16:00 – tirsdag kl. 7:00 – 1. og 3. tirsdag i måneden). Der etableres 2 afhentningssteder i hver gård. For pensionistboligerne bliver det fortsat muligt at benytte nuværende ordning. – *Forslaget blev vedtaget.*

b. Tilbygning til beboerhuset med et ekstra lokale.

Bestyrelsen arbejder videre med projektet og det blev samtidigt vedtaget at afskrivningen foretages uden budgetudvidelse. – *Forslaget blev vedtaget.*

c. Tilbygning/ombygning af køkken i beboerhuset.

Det blev aftalt at bestyrelsen undersøger mulighederne nærmere, hvor budget og behov indgår i undersøgelsen. – *Forslaget blev herefter trukket og afventer nærmere undersøgelse.*

d. Ændring af varmfordelingen til 80% af de variable udgifter.

Ændringen vil være gældende fra varmeåret 2016. – *Forslaget blev vedtaget.*

e. Indhegnet hundelegeplads.

Der fremkom på mødet et konkret forslag til en placering og efter debat herom blev der stemt om forslaget. – *Forslaget blev ikke vedtaget.*

f. Havevandring af bestyrelsen.

Bestyrelsen oplyste at der allerede gennemføres "markvandring" men at bestyrelsen eller ansatte ikke har ret til at gennemse haver. - *Forslaget blev herefter trukket.*

g. Mindre brug af ukrudtsmiddel.

Ejendomskontoret fremkom med ændringsforslag om at brugen af ukrudtsmiddel stoppes helt, med undtagelse af flise- og parkeringsarealer. - *Ændringsforslaget blev vedtaget.*

Under forslaget på side F5 var der et spørgsmål til hvordan det går med spørgsmålet fra sidste beboermøde:

Undersøgelserne af isolering af kældre.

Det blev oplyst at en isolering af kældrene vil have meget store økonomiske konsekvenser, da håndværkere ikke må arbejde i kælderrummene på grund af højden. Højden er samtidig meget forskellig fra blok til blok, hvorfor det umuliggør et isoleringsprojekt herfra.

h. Vedtagelse af kommissorium for arbejdsgrupper.

Der udarbejder ikke et egentligt kommissorium for arbejdsgrupper men det blev aftalt at bestyrelsen indsætter et bestyrelsesmedlem i alle nedsatte arbejdsgrupper. – *Forslaget blev herefter trukket.*

i. Nedsættelse af arbejdsgruppe "forskønnelse af Elkærparken"

- Forslaget blev vedtaget. Arbejdsgruppen består herefter af: Jane nr. 187, Peter nr. 193 og Gitte nr. 123. - *Bestyrelsen har efterfølgende indsat Tonny Petersen nr. 44 i udvalget.*

j. Indkøb af blomsterkasser til opstilling langs hovedstien.

Forslaget blev trukket - og der gives mandat til at arbejdsgruppen i samarbejde med bestyrelsen indkøber og opsætter blomsterkasser.

k. Indkøb og opstilling af borde/bænkesæt udvalgte steder.

Forslaget blev trukket - og indgår i arbejdsgruppens videre arbejde

l. Opsætte f.eks. væg-askebæger eller kummer til cigaret skodder.

Forslaget blev trukket - og der henstilles til at man tager affaldet med sig, hvad enten det er cigaret skodder, hundeefterladenskaber eller andet affald. Ejendomskontoret oplyste, at man vil opsætte ekstra hundespande i gård 1+2.

m. Udvidelse af målgruppen for seniorudflugter, så det er muligt for andre end +65 årige at deltage. *Forslaget blev vedtaget* - så også pensionister og efterlønsmodtagere kan deltage. Det blev dog understreget at hvis tilmeldingen bliver for stor vil deltagerbetalingen blive hævet.

5. Valg af 3 bestyrelsesmedlem og to suppleanter.

Tonny Petersen, Niels Christiansen og Pia Ørnslund var på valg.

Der blev foretaget skriftlig afstemning blandt følgende opstillede og resultatet fremgår i parentes.

Tonny Petersen (77) – valgt, Vibeke Quaade (73) – valgt, Niels Christiansen (63) – valgt, Jakob Mortensen (44), Jane Olsen (43).

Jakob Mortensen og Jane Olsen blev herefter uden afstemning valgt som hhv. 1. og 2. suppleant for 1 år.

Den samlede afdelingsbestyrelse er herefter:

Kim Kjellmann, Elkærparken 50	Formand
Tonny Petersen, Elkærparken 44	Bestyrelsesmedlem
Vibeke Quaade, Elkærparken 150	Bestyrelsesmedlem
Niels Christiansen, Elkærparken 81	Bestyrelsesmedlem
Brian Bech Skovlund, Elkærparken 164	Bestyrelsesmedlem
Jakob Mortensen, Elkærparken 28	1. suppleant
Jane Olsen, Elkærparken 187	2. suppleant

6. Eventuelt.

- Der var spørgsmål til ejendomskontoret for hvornår fejl og mangler fra renoveringen bliver færdiggjort. Det blev oplyst at dette gerne skulle være sket, men hvis dette ikke er tilfældet kan der tages kontakt til ejendomskontoret.
- Ejendomskontoret oplyste, at i forbindelse med træfældningerne ud mod Villashøjvej blev der fældet to træer mere end det blev aftalt. Dette skete fordi de ikke kunne reddes. Træerne bliver naturligvis erstattet af nye træer.
- Der blev ytret ønske om en sommerfest.
- Der blev rejst kritik af afgørelsen af den skriftlige optællingen på sidste beboermøde, hvor der var stemmelighed på spørgsmålet angående muligheden for at have 2 husdyr pr. bolig. På afdelingsmødet i 2015 faldt forslaget, da der ikke blev opnået flertal for forslaget. På mødet blev der ikke foretaget ny optælling eller afstemning. Administrationen valgte af egen drift at foretage en fintælling inden referatet blev skrevet. Resultatet blev at der var 51 for og 49 imod, hvilket gjorde at forslaget ville være blevet godkendt.

Dette blev kritiseret, da man ikke mente at dette var lovligt jf. dansk lovgivning. Modsat mente administrationen, at de havde handlet korrekt og fulgt gældende regler, ved at de er forpligtet til at sikre at fejl bliver rettet hvis de opstår – hvilket man ville sikre ved at fintælle stemmesedlerne ved tvivl. Bestyrelsen, stemmetællere og dirigent var orienteret om resultatet af fintællingen inden offentliggørelsen i referatet. Administrationen fastholdt derfor optællingen.

Dirigenten og formanden afsluttede herefter mødet.