

27. april 2017

Til:
Boligtagerne
Afdeling 7 Elkærparken.

Referat af afdelingsmøde
- afholdt tirsdag den 11. april 2017 i beboerhuset.

Formand for afdelingsbestyrelsen Kim Kjermann bød velkommen til beboere fra 55 husstande, Bente Puggaard fra Greve Boligselskabs hovedbestyrelse, Brian Hemmingsen fra administrationen samt Jesper Thellesen fra ejendomskontoret. Kim orienterede om at Karsten Vestergaard pt. er sygemeldt men forventes retur sidst i april.

1. Valg af dirigent, stemmetællere og referent.

Bente Puggaard blev valgt til dirigent, Jesper Thellesen, ejendomskontoret og Thomas Jensen nr. 37 til stemmetællere samt Brian Hemmingsen til referent.

Bente Puggaard konstaterede herefter at mødet var indvarslet efter gældende regler og gennemgik herefter dagsordenen.

2. Beretning:

Beretningen var udsendt på forhånd og formanden supplerede med at fortælle at den helt store fokus det forløbne år, har været at finde en varig løsning af varmesystemet. Udskiftningen af vekslerne påbegyndes i maj måned med nye og større veksler. På denne dagsorden er der er række forslag, som ville kunne blive etableret samtidigt med udskiftningen.

Beretningen blev herefter godkendt.

3. Gennemgang af regnskab 2016.

Regnskabet for 2016 blev gennemgået og taget til efterretning med samlede udgifter på kr. 20.060.303, her i et overskud på kr. 1.711.862, hvor kr. 332.869 anvendes til afskrivning af 2 forbedringsarbejder (affaldspladser og beboerhus) og de resterende kr. 1.378.993 overføres til afdelingens resultatkonto.

Den primære årsag til overskuddet skyldes den endelig afregning af den sidste del af rentesikringen for årene 2013-2016. I 2015 blev der for årene 2002-2012 tilbagebetalt kr. 2.464.538.

I regnskabet 2016 er der blevet afsat kr. 150.000 – som er 5% af boligselskabets andel i en eventuel byggeskadesag vedrørende de MGOplader, som er brugt som vægbeklædning i vindfanget. Udfordringen ved beklædningen/pladen, er at den opsuger fugt og "sveder" den ud efterfølgende. Formanden orienterede om at teknikere pt. undersøger omfanget af brugen af denne type plade. Der er dog andre boligselskaber, hvor man har større udfordringer og hvor pladen er brugt i opvarmede rum og bærende konstruktioner, som først får udskiftet pladerne.

4. Budget 2018

Forslag til budget for 2018 med samlede udgifter på kr. 19.714.000 blev gennemgået og godkendt. – Det betyder ingen huslejestigning pr. 1. januar 2018.

Der blev samtidigt gjort opmærksom på at henlæggelsesbeløbet til planlagt og periodisk vedligeholdelse på kr. 3.000.000 vil blive sat ned med samme beløb som skal benyttes til årlig afskrivning på forbedringsarbejder, når den endelig pris kendes efter behandling af forslag 5A.

5. Forslag:

Forud for behandling af forslagene A og B, gennemgik formanden den overordnede plan for renovering af varmeanlægget og konsekvenserne ved forslagene. Tidsplan vedlagt dette referat. Der vil blive udsendt vejledninger og individuelle varslinger når arbejdet går i gang.

- a. **Udskiftning af varmemålere til energimålere.** Varmemålerne på radiatorerne tages ud af drift og der opsættes en energimåler ved veksleren (i skabet). Varmeanlægget skal renoveres i 2017 med nye større vekslere og der skal installeres varmtvandsmåling. – Derfor anbefales det at afdelingen samtidigt installerer energimålere – Pris ca. kr. 490.000 som afskrives over 10 år uden huslejestigning.

Der var en beboer der ønskede skriftlig afstemning om forslaget og derfor blev der først stemt herom – Der var ikke flertal for skriftlig afstemning hvorfor forslaget blev sendt til afstemning ved håndsoprækning.

Afstemningen om at opsætte energimålere i stedet for eksisterende varmemålere *blev vedtaget.*

Den samlede udgift ved renoveringen bliver således kr. 2.948.000 incl. energimålere, som skal afskrives over maksimalt 10 år. Det betyder at henlæggelsesbeløbet i budgettet for 2018 kto. 120 nedsættes med kr. 300.000 i 2018 og afskrivning på forbedringsarbejder kt. 126 hæves med samme beløb.

- b. Individuel måling af det kolde brugsvand.** Det nye anlæg som etableres i 2017, gør det muligt at indføre individuel vandmåling. Dette kræver dog beboernes accept. Hvis forslaget vedtages vil vandudgiften fremover blive opkrævet som aconto og udgår derfor af lejen.

Efter endt debat blev forslaget sendt til afstemning. Der var 6 stemmer imod forslaget – *Forslaget blev vedtaget.*

Der vil i efteråret blive udsendt varslinger for hvor meget man opkræves i aconto pr. 1. januar 2018 og hvor meget lejen nedsættes pr. m².

- c. Etablering af større køkken og depotrum i forbindelse med beboerhusudvidelsen – pris ca. kr. 260.000.** Den samlede pris kan holdes inden for den ramme, som blev nævnt på sidste beboermøde og derfor vil forslaget kunne vedtages uden yderligere afskrivninger på konto 126.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

- d. Forslag til ny belægning ved parkeringspladsen ud for nummer 31-37.**

Forslaget er allerede med i de fremtidige vedligeholdelsesplaner og blev derfor vedtaget uden afstemning.

- e. Flere bænke i bebyggelsen.**

Forskønnelsesudvalget arbejder med tilsvarende forslag. Det blev derfor anbefalet at udvalget fremkommer med et budgetforslag til bestyrelsen.

6. Valg af formand.

Kim Kjellmann var på valg og blev genvalgt for 2 år.

7. Valg af 1 bestyrelsesmedlem og 2 suppleanter af formand

Brian Bech Skovlund var på valg og blev genvalgt for 2 år.

Jane Noesgård og Sonny Andersen blev herefter uden afstemning valgt som hhv. 1. og 2. suppleant for 1 år.

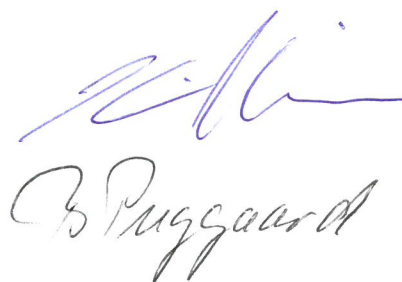
Den samlede afdelingsbestyrelse er herefter:

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
Jane Noesgaard, Elkærparken 187	1. suppleant
Sonny Andersen, Elkærparken 127	2. suppleant

8. Eventuelt.

- Lisa Galle havde på forhånd indsendt kommentarer vedrørende udearealerne i Elkærparken. Legepladsudvalget og forskønnelsesudvalget tog kommentarerne med i det videre arbejde.
- Der blev rejst lidt kritik af at affaldsindsamlingsstederne ikke bliver rengjort efter afhentning af affald. Dette bevirker at man ikke rigtigt kan benytte parkeringsarealet.
- Der var en længere debat om rotteproblemerne i afdelingen og hvad man kan gøre for at forebygge og bekæmpe. En af de ting som tiltrækker rotter er bl.a. er udlægning af foder som var målrettet fugle og evt. kaniner i haverne. Ejendomskontoret orienterede om at der vil blive opsat automatfælder ved kloakindgangene til Elkærparken, hvor den primære udfordring ligger.
- Der blev forespurgt om der ikke kunne findes en løsning på at vinduet på 1. sal kan holdes åbent – i dag benyttes flasker, bølter m.m. Det blev fortalt at en af årsagerne til dette er, at det ikke er muligt og ikke er indbygget i vinduerne, da vinduet er for tungt. Det blev fortalt at man vil forsøge at finde nogle løsningsforslag selvom vindueskonstruktionen gør det svært.
- Til slut blev der tilkendegivet en stor ros for ejendomsfunktionærernes arbejde.

Dirigenten og formanden afsluttede herefter mødet.



B. Puggaard

Implementeringsplan

varmevekslere, energimåler og vandmålere.

Overordnet plan

- Installationsperiode: Maj – Juli, november/december
- Plan: 6 installationer dagligt
- Afleveringsforretning: 1. august 2017
- Indregulering: November/december 2017

- **De viste perioder er vejledende, den enkelte beboer**
- **Vil få besked ca. 14 dage forinden det første besøg.**

Installationen omfatter flere besøg

- Udskiftning af vekslerunit
- Eftersyn 4-6 uger efter installation
- Indregulering (november/december)

- ½ dag

- en time

- en time



Det praktiske

En p-plads anvendes til container med materialer
Arbejdsvogne vil optage p-pladser derudover

Ansvarlige virksomheder

Bygherre: Greve Boligselskab
Projektleder: E.ON Danmark
Installatør: Strube VVS