

27-05-2019

Referat af: Afdelingsmøde i Boligselskabet Tranemosegård afdeling 13

Afholdt: Mandag den 27. maj 2019 klokken 19.00

Deltagere: 37 lejemål (74 stemmer)

Formand for afdelingsbestyrelsen Bitten bød velkommen til mødet. Til mødet var inviteret følgende gæster:

- Per Bager – Senior projektleder Bo-Vest
- Milena Mille Rudez – projektleder Bo-Vest
- Steen Olesen - COWI
- Steen Hartvig - Rubrik

1. Valg af dirigent

Afdelingsbestyrelsen foreslog Dorthe Larsen, og hun blev valgt. Dirigenten konstaterede at mødet var lovligt varslet og dermed beslutningsdygtigt. Der var ingen indvendinger til dagsorden, som dermed blev godkendt.

2. Valg af referent

Philip Blixen blev foreslået som referent og valgt.

3. Valg af stemmeudvalg

Der blev valgt følgende stemmetællere:

- Jane Herskind
- Claus Djervad
- Else Akinde

4. Godkendelse af dagsorden

Dagsordenen blev godkendt af alle tilstedeværende.

5. Behandling af forslag om nyt solcelle projekt

Steen Olesen fra Cowi fortalte, at han var en del af den projektgruppe, som Landsbyggefonden støtter for at fremme etableringen af solcelleanlæg med batteri i det almene boligbyggeri. Projektgruppen har haft adgang til at kigge det "gamle" solcelleprojekt igennem, således at der kan gøres brug af allerede dragne erfaringer.

Steen forklarede, at ideen er at starte med et pilotprojekt, som senere kan udvides til et fuldskala-projekt. Hensigten med projektet er dels at blive en "grønnere" forening og på sigt gerne blive en nettobidraget til samfundet af grøn energi. I forbindelse med finansiering af projektet, vil beboerne opleve en huslejestigning, men også en besparelse på elregningen. Samlet set vil man opleve en nettobesparelse.

Steen gennemgik de tekniske detaljer omkring jævnstrøm, konverter, batteri, internt brug og salg af strøm. Der vil skulle opsættes nye målere i de husstande hvorpå der monteres solceller. Ideen er at de husstande også skal drage nytte af den grønne energi ved at kunne købe strømmen til en fair pris af foreningen, således at både den enkelte beboer og hele afdeling 13 har en fordel af solcelleprojektet.

Der er 3 alternative forslag til solcelleanlæg:

- A1: dækning af fælles elforbrug – pilotprojekt (med støtte fra landsbyggefonden) + fuldskala (uden støtte fra landsbyggefonden)
- A2: dækning af 250 lejligheder – pilotprojekt (med støtte fra landsbyggefonden) + fuldskala (uden støtte fra landsbyggefonden)
- B: fuldskalaanlæg (uden støtte fra landsbyggefonden)

De forskellige anlægsstørrelser blev gennemgået. Pilotprojektet er ca. halv størrelse af fuldskala-projektet fra tidligere. Pilotprojekt + nyt fuldskalaprojekt bliver større end det oprindelige projekt.

Støtteramme og afkast på de forskellige projekter er:

- A1: Støtteramme: 8.250.000 kr. og årligt afkast på 2,5 %
- A2: Støtteramme: 11.050.000 kr. og årligt afkast på 2,9 %
- B: Støtteramme: 0 kr. og årligt afkast på 2,0 %

Herefter blev der stillet spørgsmål fra de fremmødte.

Er det kun de 250 lejligheder, der kommer til at få gavn af projektet?

Nej - det er hele foreningen, der kommer til at drage nytte af investeringen.

Kun en lille del af en beboers elregning er prisen på el – resten er abonnement – levering mv.?
Det er medtaget i beregningerne, således at der er taget højde for det i den samlede besparelse.

Hvor skal batterier være placeret?

Det er stadig uafklaret, men det vil være mest logisk at der er ét batteri per tilslutningspunkt. Størrelsen på et batteri er ca. et amerikansk køleskab.

Afdelingen er ikke momsregistreret, så der skal ikke afregnes moms af indtægten

Investering betales som en andel per m², derfor vil man også få andel i overskuddet i forhold til hvor mange m² bolig man har.

Tidsplan?

Det forventes at kunne igangsættes med det samme. Den forventede tidsplan ser således ud på følgende måde:

- 2019: Planlægning
- 2020: Projektering og etablering
- 2021: Evaluering af projektet
- 2022: Eventuel udvidelse

Er der foretaget en risikoberegning?

Huslejestigning og besparelse på elregning er ikke fuldkommen på plads. Der forventes en samlet besparelse på 7-800 kr. per lejlighed om året.

Der skal yderligere forhandles med Radius og myndigheder.

Det blev foreslået, at hvis den samlede besparelse per lejlighed viser sig at blive under 690 kroner, skal projektet tages op og vedtages på et nyt afdelingsmøde ellers kan afdelingsbestyrelsen tage endelig beslutning. Selvfølgelig afhængigt af at der bliver stemt for at gå videre med projektet.

Hvor bliver solcelleanlægget stillet op?

Solcellerne vil blive placeret på tagene af lavhusene, men endelig placering er ikke endeligt godkendt. Tagene vil blive undersøgt yderligere fx for bæreevnen. Endelig placering mv. skal afdækkes.

Man kunne tænke sig i fremtiden at udvide projektet i forbindelse med HP4. For eksempel kunne facader beklædes med solceller.

De 250 lejere skal individuelt godkende hvorvidt de vil aftage strøm fra afdelingen. Loven giver ret til frit valg af el-leverandør, så den enkelte ejer har ret til at sige nej tak. Man kan altså godt sige nej tak, men man kommer til at betale for investeringen – og får ikke andel i overskuddet.

En beboer mente ikke, at afdelingsbestyrelsen kunne gives mandat før der er taget stilling om det er projekt A1 eller A2. Der kan gives mandat til at arbejde videre med det bedst mulige af de projekter, som viser sig muligt at gennemføre.

800.000 kroner er allerede brugt af Alexia?
Ja - men der er fx ikke foretaget statiske beregninger.

Kan taget bære?
Ja taget kan godt bære – spørgsmålet er om de kan holde i stormvejr. Der findes konstruktioner, hvor man ikke skal bore i flamingoen under tagpappet, fx stativer forankret i facaden. Der skal laves yderligere beregninger.

Tagpap holder 20 år – er der taget højde for udskiftning om 15 år?
Ja det vil der blive taget højde for.

En beboer, der havde været meget involveret i det tidligere projekt, mente ikke, at der var noget galt med det oprindelige projekt. Men selvfølgelig skal afdelingen tage imod den finansiering fra Landsbyggefonden.

Afdelingsbestyrelsen anbefaler at stemme ja til solcelleprojekt A1 eller A2

Der blev derefter gået til afstemning. Der stemmes om følgende:
Ønskes der et pilot-solcelleanlæg - forslag A (om det bliver A1, A2 eller noget midt imellem afklares efterfølgende med bl.a. elnetselskabet ud fra bedst mulige økonomiske gevinst), med senere afstemning om anlægget skal udvides til fuldskala.

- 2 blanke stemmer
- 6 stemmer imod forslaget
- 66 stemmer for forslaget

Følgende forslag er derfor vedtaget:

Der ønskes et pilot-solcelleanlæg - forslag A (om det bliver A1, A2 eller noget midt imellem afklares efterfølgende med bl.a. elnetselskabet ud fra bedst mulige økonomiske gevinst), med senere afstemning om anlægget skal udvides til fuldskala.

Hvis den samlede besparelse per lejlighed viser sig at blive under 690 kroner, skal projektet tages op og vedtages på et nyt afdelingsmøde ellers kan afdelingsbestyrelsen tage endelig beslutning.

6. Behandling af forslag om lukning af affaldsskaktene i Gård 34 Kisumparken 94 til 122 for at drage erfaring med påvirkningen af den endelige lukning af skaktene i T13 år 2020.

Per Bager fra Bo-Vest forklarede, at baggrunden for forslaget var EU lovgivning, hvor der er krav om øget affalds sortering.

Ejendomslederen fortalte at kravet er at alle skakterne skal være lukket i 2020. Ideen er derfor, at der skal drages erfaringer fra projektet – fx hvordan skal skurene se ud, hvad er økonomien før vi går i gang med fuld skala projekt etc.

Der foreslås at lave skure, hvor der også er cykelparkering. Der påtænkes at holde stilen fra tidligere skure – dog med "grønt" tag med græs. Der blev vist billeder af lignende skure og påtænkt placering blev vist på plantegning.

Det påtænkes at udnytte det der allerede er i gavlen og bruge 2 af de 4 rum til affald + et ekstra skur i den anden ende af gården.

Der skal sorteres i organisk + restaffald udover den sortering, der allerede foretages.

Herefter blev der stillet spørgsmål fra de fremmødte.

En beboer syntes det er synd med affaldsskur lige ved siden af legepladsen. Placering bestemmes af kommunen og brandmyndigheder. Der skal være fri adgang for brandkøretøjer og der må fx ikke være over 75 meter fra en opgang til nærmeste skraldeskur.

Hvorfor ved Kisum 94 - hvorfor ikke Kisum 92.
Kisum 94 er allerede ryddet for buskads mv., derfor er det hensigtsmæssigt at starte i denne gård.

Rampe er ikke sjov for gårdmændene!
Skraldespandene bliver koblet på deres motoriserede vogne.

En beboer mente ikke lukning af skakterne stemte overens med kommunens affaldsplan til og med 2024!
Det er et påbud som afdelingen har fået fra kommunen om at være i gang i 2020.

Hvad med gangbesværede i højhusene?
Lavgårdene er formentlig et større problem end højhusene. Såfremt man er så gangbesværet at man ikke selv kan komme hen til de nye skraldeskure, skal man henvende sig til ejendomskontoret, så der kan findes en løsning.

Hvordan skal man have affaldet stående i køkkenet?
Der skal selvfølgelig kigges på løsning. Det kunne fx være en grøn spand + pose til organisk affald.

Der kan købes udtræksstativer. Ejendomskontoret kigger på om der kan laves fællesindkøb af vel-egnet løsning.

Hvad med hygiejne, lugtgener, rotter – det flyder!
Erfaringer fra andre afdelinger er at det ikke giver problemer. Der bruges lukkede containere.

Containerpladsen bliver også ændret på grund af påbud fra kommune - videre info følger til september.

Det er vigtigt at finde den rigtige løsning før vi udvider konceptet til hele afdelingen.

Er der solidarisk hæftelse ved fejlsortering?

Ja – der kan komme bøder i fremtiden og det vil være afdelingen, der hæfter.

En beboer bemærkede, at molokkerne bliver tømt i den samme bil uden adskillelse!

Der kommer en alt for høj vogn til at tømme hård plast – de kan ikke komme til ulige numre. Kommunen er klar over problematikken med nogle biler, der ikke kan komme under lavbroerne.

Afstemning er ikke om vi skal eller ikke skal lukke skakte. Afstemningen er om vi skal lave prøveopstilling.

Der blev derefter gået til afstemning. Der stemmes om følgende:

Afdelings Bestyrelsen i T13 indstiller til at beboerne stemmer for at lukke skaktene i Kisumparken 94 til 122 (Gård 34) og der bygges tre Miljøstationer inkl. Cykel overdækning, så der i en periode kan drages erfaring med konsekvenserne af den kommende lukning af skakterne i T13.

- 1 ugyldig stemmer
- 2 blanke stemmer
- 17 stemmer imod forslaget
- 52 stemmer for forslaget

Følgende forslag er derfor vedtaget:

Lukning af skaktene i Kisumparken 94 til 122 (Gård 34) og der bygges tre Miljøstationer inkl. Cykel overdækning så der i en periode kan drages erfaring med konsekvenserne af den kommende lukning af skakterne i T13.

7. Eventuelt

Hvordan går det med urafstemning om husdyr?

Afstemningen bliver sat i gang i næste uge og vil være gennemført inden uge 25.

Der kommer mange indkøbsvogne i opgangene. Kan der skrives ud til beboerne?

Det er forsøgt, men hjælper ikke. Ejendomslederen samler sammen og ringer til supermarkeder for afhentning – resten sælges til en metalhandler.

Der blev spurgt ind til nogle forskellige porte og døre, der ikke virkede efter hensigten.

Ejendomsledere kigger på det i morgen.

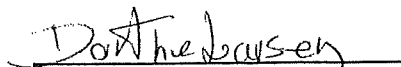
Skriv eller henvend jer gerne til ejendomskontoret, så snart sådan opdages, så vil det blive udbedret.

Ikke yderligere spørgsmål.

Dirigent Dorthe Larsen takkede for god ro og orden, og mødet blev hævet.



Bitten Skotte, formand


Dorthe Larsen, dirigent