

21-09-2022

Referat af: Afdelingsmøde i Boligselskabet Tranemosegård afdeling 13

Afholdt: Onsdag den 21. september 2022 klokken 19.00

Deltagere: 28 lejemaal (56 stemmer)

Formand for afdelingsbestyrelsen Bitten Skotte bød velkommen til mødet.

1. Valg af dirigent

Afdelingsbestyrelsen foreslog Philip Blixen-Finecke, og han blev valgt. Dirigenten konstaterede at mødet var lovligt varslet og dermed beslutningsdygtigt.

2. Vedtagelse af forretningsorden for afdelingsmødet

Forretningsordenen for afdelingsmøder i T13 var udsendt sammen med indkaldelsen. Der var ingen indsigelser, og forretningsordenen for afdelingsmødet blev vedtaget

3. Valg af referent

Susanne Blixen-Finecke blev foreslået som referent og valgt.

4. Valg af stemmeudvalg

Der blev valgt følgende stemmetællere:

- Jane Herskind
- Claus Djervad

5. Fremlæggelse og godkendelse af afdelingens budget 2023

Ejendomslederen gennemgik de væsentligste ændringer i budgettet for 2023 i forhold til budgettet for 2022. Budgetforslaget var udsendt på forhånd. Ejendomslederen kunne fortælle, at man forventede besparelser på fx forsikringer, renovation, uforudset vedligeholdelse, beboeraktiviteter og afdelingsbestyrelse udgifter. På den anden side forventes der stigende udgifter til fx el og varme til fællesarealer, renholdelse, særlige aktiviteter ligesom henlæggelser til planlagt og periodisk vedligehold øges. Såfremt budgetforslaget godkendes på afdelingsmødet, vil det medføre en stigning i huslejen på 2,25 %.

Antennebidraget falder fra 27 kr. per måned til 17 kr.

Den forventede udgift til vaskeriet forventes at stige med 8000 kr. i 2023.

En beboer spurgte ind til budgettet for vaskeriet.

Ejendomslederen forklarede, at der var opnået væsentlige besparelser ved at udskifte det gamle ventilationsanlæg. Den seneste stigning i el-priserne er ikke fuldt ud medregnet i budgettet, så der kan komme en ændring i forhold til budgettet.

Flere beboere spurgte ind til det kommende dørtelefonanlæg med video.

Ejendomslederen forklarede, at det var nødvendigt at udskifte det gamle anlæg, da der ikke længere kan skaffes reservedele til dette, og at det i øvrigt ikke havde nogen betydning for prisen, at der var valgt en videoløsning. Fordelen ved videoløsningen er, at der samtidig er en beskedfunktion, så ejendomskontoret kan sende besked via denne i stedet for at sende ud som sms, hvilket er relativt bekosteligt i forhold til. Projektet med udskiftning af dørtelefonerne er i øvrigt vedtaget på en tidligere generalforsamling.

Stemmer:

For:	53
Imod:	0
Hverken for eller imod:	3

Budget for 2023 blev vedtaget.

6. Behandling af indkomne forslag

1. Lukning af vaskepladserne, da disse ikke er miljømæssigt forsvarlige

Ejendomslederen forklarede at vaskepladserne er koblet på regnvandskloakkerne, så sæbe og andet risikerer at ryge direkte ud i naturen. Flere havde også bemærket, at vaskepladserne bruges af udefrakommende mv.

Vaskeplads 1 vil stadig kunne bruges af ejendomskontoret til vask af materiel mv., men der vil blive sat lås på, så den ikke kan bruges af andre.

En beboer mente, at man skulle vente med at lukke dem til det blev direkte forbudt.

En beboer spurgte, om det ikke var muligt koble spildevandskloakken på.

Ejendomslederen bekræftede, at dette kunne være en mulighed, men det vil kræve opgravning, tilslutning mv., hvilket vil være bekosteligt.

Såfremt forslaget bliver vedtaget, bliver vaskepladserne lukket i løbet af efteråret.

Stemmer:

For:	36
Imod:	13
Hverken for eller imod:	7

Forslaget blev vedtaget. Vaskepladserne bliver derfor lukket i løbet af efteråret.

7. Orienteringer (status)

1. Nedrivning TP 1 forberedelserne er i fuld gang og 01.03.2022 forventes selve nedrivningen at starte, 01.02.2022 lukkes en del af parkeringskælderen og hele området mellem parkeringskælderen og gård 32 laves om til p-område for biler med blå parkeringstilladelse, så området kun er for dem som tidligere holdt i aflåst p-område. Biler med hvid parkeringstilladelse henvises i nedrivningsperioden til p-pladserne langs Tranumparken og langs mæglergårdstien.
2. El lade standerne: Det fungerer godt med de to pladser, som har været aktive, de to sidste forventes aktive efteråret 2022, da vi langt om længe er nået til enighed med Radius.

3. Energifællesskab T13 (Solcelle anlæg): Lavhusene gård 24 har været i drift nogle måneder nu, og vi har kunne holde nogle fornuftige elpriser til beboerne, som har tilsluttet sig energifællesskabet. Rækkehusene fungerer nu delvist og forventes værende fuldt oppe at køre oktober md., da vi nu langt om længe er nået til enighed med radius.
4. Nye badeværelses- og vvs-rørudskiftning i to prøveopgange Ulsøparken 20 og Tranumparken 33, projektet starter op uge 41 i Ulsøparken 20 og forventes færdigt uge 50 2022. Start 2023 sættes projektet i gang i Tranumparken 33 og forventes færdigt sommeren 2023.
5. Udskiftning af varmtvandsanlæg i lavhusene, hvor der er skiftet tre anlæg. Dette fungerer godt og giver energibesparelse.
6. Højhusrenovering, forberedelserne til udbud m.m. er i fuld gang.

En beboer spurgte ind til, hvorfor der var 2 ladepladser til elbiler ud af 4 ladepladser, der ikke bliver brugt.

Ejendomslederen forklarede, at Radius, som skal give tilladelse til tilslutning til el-nettet havde forhalet processen ud over det rimelige. Der skulle dog nu være fundet en løsning, så de sidste 2 også kan blive koblet på el-nettet.

En beboer spurgte ind til de tidligere bebudede parkeringsregler for varevogne.

Ejendomslederen fortalte, at der blev arbejdet på dette, og forventningen er, at der i løbet af efteråret skal stemmes om retningslinjer for parkering samtidig med, at der også skal stemmes om ændringer til haveregulativet.

8. Eventuelt

En beboer ønskede svar på, hvornår der bliver installeret individuelle forbrugsmålere af vand og varme i de enkelte lejligheder.

Ejendomslederen fortalte, at der bliver installeret målere i højhusene i forbindelse med den kommende renovering, hvilket følger bygningsregulativet. Derudover er det et krav i forbindelse med et EU-direktiv, at forbrugsmålere skal kunne fjernaflæses. Beslutninger, som har direkte økonomisk betydning i form af huslejeændring, skal vedtages på et afdelingsmøde, så der vil blive indkaldt til dette senere.

En beboer spurgte til rækkefølgen af højhusenes renovering.

Rækkefølgen er endnu ikke fastlagt, men ejendomslederen kunne berette, at det tidligst ville blive fra første kvartal 2024.

En beboer spurgte ind til prissætning af den el, der produceres på solcelleanlægget, og som bruges af de tilkoblede beboere.

Ejendomslederen besvarede, at prisen sættes af ejendomskontoret hver måned i forhold til markedssituationen. Både den enkelte beboer, som er tilkoblet, og hele foreningen drager økonomisk fordel af projektet. Den enkelte beboer får en mindre rabat i forhold til markedsprisen og hele afdelingen får indtægten for den strøm, der bliver solgt, så alle beboere nyder godt af projektet udover selvfølgelig at være en del af den grønne omstilling. Det er pt. kun gård 24 og rækkehusene ulige numre, der er tilkoblet. Projektet bliver i øjeblikket evalueret.

Emnet om solcelleprojektet affødte flere kommentarer. En beboer mente, at det var ekstraordinært, at T13 var kommet på "parcelhusordningen", så vilkårene er de samme, som dem der bor i parcelhus. Vilkaerne var ifølge beboeren, at al elektricitet, som bliver brugt før hovedmåleren, er fritaget for moms og afgifter. Beboeren mente, at man med et andet projekt ville have kunnet få solceller på langt flere bygninger og dermed flere beboere tilkoblet elektricitet produceret på solceller, og beboeren kritiserede, at man havde valgt det pågældende projekt styret af COWI.

Formand for afdelingsbestyrelsen gav beboeren ret i, at projektet ikke var gået fuldstændig som forventet, og at der havde været en del udfordringer med at få projektet op at køre, blandt andet var man stødt på forhindringer i forhold til Radius. Der er stadigvæk problemer med at få koblet nogle af rækkehusene på projektet.


En beboer mente, at det var positivt, at projektet rent faktisk var blevet ført ud i livet, og at afdelingen derved bidrager til den grønne omstilling.

Der var ikke yderligere spørgsmål eller kommentarer.

Dirigenten takkede for god ro og orden, og mødet blev hævet.



Bitten Skotte, formand



Philip Blixen-Finecke, dirigent