

Glostrup
Ejendomsselskab
Møde den 13. juni 2023
Udsendt den 30. juni 2023

Ekstraordinært afdelingsmøde om tagrenovering og energioptimering den 13. juni 2023, kl. kl. 19.00 Restauranten, Glostrup Hallen

Til stede: Der var følgende antal lejemaal repræsenteret fra hver afdeling:
Afd. I: 10
Afd. II: 12
Afd. III: 12

Der var desuden repræsentanter fra organisationsbestyrelsen samt afdelingsbestyrelsen til stede.

Fra administratonskontoret: Kundechef Lisa Fomsgaard Nielsen, serviceleder Bo Eggertsen, kontorassistent Bettina Bjørnberg, kontorassistent Susanne Sauerberg, projektleder Lars Hoffensetz, projektleder Micki Milka, energi- og varmekonsulent Jan Cronqvist samt markedschef og projektleder Flemming Kristensen, AI Arkitekter og Ingeniører

Indholdsfortegnelse

1. Velkomst og valg af dirigent.....	2
2. Valg af stemmeudvalg og referent	2
3. Præsentation af projekt om tagrenovering og energioptimering ved AI Arkitekter og ingeniører samt KAB.....	2
4. Forslag til godkendelse for afdeling I, II og III.....	5

Referat

Glostrup
Ejendomsselskab
Møde den 13. juni 2023
Udsendt den 28. juni 2023

1. Velkomst og valg af dirigent

Projektleder fra KAB, Lars, bød velkommen og præsenterede følgegruppen. Gruppen består af organisationsbestyrelsen samt formanden for afdelingsbestyrelsen, rådgiver Flemming fra AI Arkitekter og Ingeniører, og fra KAB er der 2 projektledere, Lars og Micki, energikonsulent Jan samt kundechef Lisa og fra administrationskontoret er serviceleder Bo med.

Derefter fik formanden for afdelingsbestyrelsen, Tommy, ordet og bød velkommen på organisationsbestyrelsens og afdelingsbestyrelsens vegne. Tommy takkede for det gode arbejde, der har været i følgegruppen. Tommy foreslog på vegne af organisationsbestyrelsen og afdelingsbestyrelsen Mikkel Warming som dirigent. Mikkel blev valgt og takkede for valget samt opfordrede til, at alle fremmødte bliver til afstemningen. Mikkel konstaterede derefter, at afdelingsmødet er indkaldt rettidigt og forsamlingen var beslutningsdygtig. Mikkel opfordrede desuden til, at opklarende spørgsmål kunne stilles undervejs, men at man ventede med kommentarer og lignende til efter præsentationen.

2. Valg af stemmeudvalg og referent

Der blev nedsat et stemmeudvalg bestående af: John, Tommy og Vibeke

Susanne fra administrationskontoret blev valgt som referent.

3. Præsentation af projekt om tagrenovering og energioptimering ved AI Arkitekter og ingeniører samt KAB

Flemming fra AI gruppen fortalte om projektet, som skal i gang, er et stort og omfattende projekt. Der er to forslag i det omdelte materiale - et forslag med nyt tag med solceller, bimålere og genbrugstegl samt et forslag med nyt tag uden solceller. Renoveringen af taget vil blive med fast undertag og der arbejdes for genbrug af så mange tagsten som muligt. Tagstenene vil blive afrenset og sat på det nye undertag. De eksisterende ovenlys bliver fjernet, i stedet bliver der etableret lys i loftrummet. Der vil blive efterisolering af varmerør og tagrum. Med øget isolering mindskes risikoen for træk, fugt og skimmel-svamp. Det vil også kunne mærkes på varmeregningen, at der er kommet bedre isolering. Desuden vil der blive etableret ny brandsikret adgang til loftrum, samt nye tagren-der.

Energi- og varmekonsulent Jan fra KAB informerede om skiftet fra individuel måler til bimåler, hvis forslaget med solceller bliver vedtaget. Hver beboer vil dermed overgå fra at være individuel el kunde, til at blive kollektiv storkunde, og får dermed storkundefordele. Det betyder, at man afgiver retten til det frie elvalg, når man afleverer sin elmåler. Ønsker man at bevare det frie elvalg, er det også muligt, da alle beboere vil modtage en skrivelse, hvor man kan give besked om, at man ikke ønsker at aflevere sin måler.

Referat

Glostrup
Ejendomsselskab
Møde den 13. juni 2023
Udsendt den 28. juni 2023

Hvis man ikke vil aflevere sin el måler, vil man stadig få en huslejestigning, men ikke kunne få fordelene fra solcelleanlæggene.

Lisa fra KAB præsenterede økonomien – herunder hvordan anlægsøkonomien er sammensat samt hvilken finansiering, der er påtænkt, og hvilke huslejekonsekvenser det medfører for hver enkelt af de 3 afdelinger alt afhængig af, om der vælges projekt med eller uden solceller.

En beboer fra afdeling II stillede spørgsmål om, hvordan besparelserne er udregnet og økonomien hænger sammen? Beboeren stillede sig desuden undrende overfor, at solceller kan betale sig, bl.a. fordi beboeren mener, at de fleste beboere ikke er hjemme om dagen, hvor solceller producerer strøm og at solcellerne primært producerer strøm i sommermånederne.

Lisa fra KAB svarede, at først og fremmest skal man huske, at det er tiltrængt at tagene bliver skiftet. Der er en del løse tagsten og tagsten, der er gået i stykker, så der er hul i taget. Desuden har administrationen måtte afspærre områder med fare for nedfaldne tagsten eller fragmenter efter kraftige storme. Pga. tagenes ringe stand er det samtidig svært at få tagene forsikret. I anlægsøkonomien for sagen er der indsat konservative skøn, så administrationen mener, økonomien kan holde sig indenfor rammerne, selvom sagen først fysisk igangsættes i efteråret 2024. Det samme gør sig gældende for udregningen af besparelser ved solcellestrøm. Med hensyn til finansiering af sagen har organisationsbestyrelsen valgt, at der skal gives et større beløb i støtte fra selskabets egen trækningsretsmidler til projektet med solceller end til projektet uden solceller. Dette gøres for at leve op til den grønne profil som selskabet i mange år har haft og stadig ønsker at have. Denne beslutning ligger desuden i tråd med, at ved etableringen af de grønne tage i afdeling III og IV modtog disse projekter også tilskud via egen trækningsretsmidlerne.

En anden beboer fra afd. II spurgte om, hvorfor der er forskel i beløbet for egen trækningsret i forslaget med og uden solceller? Som Lisa svarede ovenfor har organisationsbestyrelsen valgt at give større tilskud til forbedringsprojektet med solceller.

Den første beboer fra afd. II spurgte dernæst om, hvorfor der ikke er to forskellige forslag og om der er søgt midler i Landsbyggefonden?

Lars fra KAB svarede, at der er 2 forslag i det omdelte materiale – et med solceller og et uden solceller. Lisa fra KAB supplerede med, at der pt. arbejdes på en ansøgning om driftsstøtte fra Landsbyggefonden for de mange kommende projekter (herunder skimmelproblemer, facade inkl. vinduer, ventilation, varme, kloak, faldstammer, stigstreng). Årsagen til at tagene ikke er med i denne ansøgning, er simpelthen fordi en Landsbyggefondssag har en behandlingstid på 8-10 år og det kan vi ikke vente på pga. tagenes tilstand. Desuden ved vi, at Landsbyggefonden ikke støtter manglende vedligehold samt altid ser på mulighed for egen betaling først, og Vestergårdens huslejeniveau har indtil videre været ret lavt sammenlignet med tilsvarende bebyggelser. Når vi alligevel forsøger

Referat

Glostrup
Ejendomsselskab
Møde den 13. juni 2023
Udsendt den 28. juni 2023

at ansøge Landsbyggefonden om støtte til de resterende arbejder hænger det sammen med det store omfang af arbejderne samt at Vestergården er kommet på forebyggelseslisten. Med hensyn til egen trækningsret, som også skal ansøges hos Landsbyggefonden, kan der først søges, når sagen er godkendt og priserne er sikre, det vil sige når projektet har været i udbud. Med hensyn til låneoptagelse (med eller uden solceller), så vil der blive optaget 30-årige lån.

En beboer fra afdeling I spurgte om, hvornår den første huslejestigning vil komme? Og om det ikke er et dyrt tidspunkt at starte sådan et projekt? Svaret er, at hvis planen følges, vil huslejestigningen komme i slutningen af 2025. Det er markedspriser der er indregnet i projektet og det er ikke til at sige, hvordan priserne vil være når projektet starter, men kalkulationerne er beregnet forsigtigt.

En beboer fra afdeling III spurgte, om håndværkerne skal ind boligen, når man får en bimåler opsat? Svaret er, at i afdeling III er målerne opsat i opgangen og i afdeling I og II er de opsat inde i boligen. Bimålerne bliver sat op, der hvor den tidligere måler bliver nedtaget.

En beboer fra afdeling I spurgte om, hvordan el bliver afregnet? Svaret er, at det vil blive afregnet hver måned med huslejen.

En beboer fra afdeling II spurgte om el-afregningen er faktuel eller aconto? Svaret er, at det bliver afregnet aconto - på samme måde som varmekonsumet.

En beboer spurgte om hvor meget, man sparer ved efterisoleringen? Flemming fra AI svarede, at der ikke er lavet en varmeberegning på besparelsen, da erfaringerne viser at fremfor at spare på varmen, så medfører en bedre isolering ofte at beboere i stedet øger komforten i boligen ved at skrue op for varmen.

En beboer spurgte om, hvordan tagene er kommet i denne forfatning og hvorfor man ikke har sørget for at spare op? Jena fra organisationsbestyrelsen svarede, at det er fordi man tidligere har haft meget for øje, at beboerne skulle have en billig husleje frem for at øge henlæggelserne. Lisa fra KAB supplerede med, at organisationsbestyrelsen i 2019 fik foretaget en tilstandsvurdering af ekstern rådgiver, som gav viden om omfanget af de samlede arbejder. Siden da har der været arbejdet på forskellige løsningsmodeller - både en løsning hvor flere arbejder var puljet sammen, men da dette ikke viste sig at være en økonomisk bæredygtig vej for huslejudviklingen, valgte man i stedet at lave projekterne som enkeltstående projekter, hvor tagene blev udvalgt som det første projekt pga. tagenes ringe tilstand. Desuden blev der så snart som muligt efter Coronaperioden foreslået en ekstra huslejestigning til øgede henlæggelser, og en stigning på ca. 4% for alle afdelinger i Vestergården blev stemt igennem på afdelingsmødet i februar 2022 med effekt for regnskabsåret 2022/23.

Referat

Glostrup
Ejendomsselskab
Møde den 13. juni 2023
Udsendt den 28. juni 2023

Anja fra organisationsbestyrelsen spurgte om, hvad der sker hvis en afdeling stemmer nej til solceller og to afdelinger stemmer ja? Svaret er, at så kommer der 2 forskellige slags tage.

4. Forslag til godkendelse for afdeling I, II og III

Dirigenten foreslog, at afstemningen blev foretaget af 2 omgange, hvor der i første afstemning skulle stemmes om, hvilket et af projekterne (med eller uden solceller), der var stemning for at gå videre med. I anden omgang skulle der stemmes om det valgte projekt fra første omgang skal gennemføres. Forsamlingen godtog denne afstemningsprocedure, og der blev herefter stemt afdelingsvist ved håndsoprækning af stemmesedler.

Afdeling I

I første omgang - afstemning om, hvilket projekt der er stemning for at gå videre med:

Projekt med solceller: 14

Projekt uden solceller: 4

Anden omgang - afstemning om projekt med solceller skal gennemføres:

12 for

8 imod

Projektet med solceller er vedtaget med en anlægssum på 30.120.556 kr. og en finansiering bestående af lån for 20.762.556 kr., henlagte midler på 765.000 kr. samt egen trækingsret på 8.593.000 kr.

Dette giver en huslejekonsekvens på 17,31% og en beregnet besparelse på el-regning på 3,24% (svarende til 29 kr./m²).

Afdeling II

I første omgang - afstemning om, hvilket projekt der er stemning for at gå videre med:

Projekt med solceller: 16

Projekt uden solceller: 4

Anden omgang - afstemning om projekt med solceller skal gennemføres:

16 for

6 imod

Projektet med solceller er vedtaget med en anlægssum på 53.013.182 kr. og en finansiering bestående af lån for 53.013.182 kr., henlagte midler på 1.269.000 kr. samt egen trækingsret på 15.210.000 kr.

Referat

Glostrup
Ejendomsselskab
Møde den 13. juni 2023
Udsendt den 28. juni 2023

Dette giver en huslejekonsekvens på 16,29% og en beregnet besparelse på el-regning på 2,95% (svarende til 25 kr./m²).

Afdeling III

I første omgang - afstemning om, hvilket projekt der er stemning for at gå videre med:

Projekt med solceller: 22

Projekt uden solceller: 0

Anden omgang - afstemning om projekt med solceller skal gennemføres:

22 for

0 imod


Projektet med solceller er vedtaget med en anlægssum på 14.766.313 kr. og en finansiering bestående af lån for 10.495.313 kr., henlagte midler på 1.074.000 kr. samt egen trækingsret på 3.197.000 kr.

Dette giver en huslejekonsekvens på 5,46% og en beregnet besparelse på el-regning på 0,16% (svarende til 1 kr./m²).

Dirigenten nedlagde herefter sit hverv og takkede for et godt møde.

Afdelingsbestyrelsesformanden, Tommy, fik ordet og takkede for gode oplæg og for deltagelsen. Tommy lovede, at beboerne undervejs vil blive godt informeret om, hvor langt vi er i processen.

Mødet sluttede kl. 20.10.



Dirigent Mikkil Warming



Afdelingsbestyrelsesformand Tommy Carlsen