

Afdelingsbestyrelsesmøde referat for mødet den 29/10 2024 kl. 16:00 -18:00 i Fælleslokalet.

**Deltagere:**

Bestyrelsen: Inge Bressendorff (IB)  
Lena Carlsson (LC)  
Torben Lohfert (TL)  
Kjell Knoblauch (KK)  
Jarand Hetting (JH)

Suppleanter: Maya Martinsen (MM)  
Ulla Ørsted Larsen (UØ),

Ejendomsleder: Allan Olsson (AO)

**Dagsorden:**

1. Valg af referent og ordstyrer
2. Godkendelse af referat fra sidst
3. Beboerhenvendelser

Brev vedr. Helhedsplanen m.m. fra Lotte og Kasper Rud af den 24/10 2024

Brev vedr. varmeregnskab fra Torben Evald af den 25/9 2024

Brev vedr. medlemskab af LLO og Helhedsplanen fra Hanne Frederiksen af den 26/10 2024

4. Emner til mødet:

Nyt fra Helhedsplanen

Møde afholdt med projektleder Mads Fisker/Torben og Jarand

Manglende information på opslagstavle. Akut skade nummer, hjertestarter lokationer/Jarand

Træningslokalet. Ny multimaskine er installeret/Kjell

5. Nyt fra Driftsorganisationen – Allan

6. Eventuelt

7. Kommende møder

3 december 2024 (lokalet er optaget til anden side – nyt møde skal aftales)

## Referat:

### 1. Valg af referent og ordstyrer

Til referent blev Jarand valgt og til ordstyrer blev Torben valgt.

### 2. Godkendelse af referat fra sidst

Mødereferat fra mødet den 9/9 2024 blev godkendt.

Sorgenfrivang I's hjemmeside er desværre ikke blevet opdateret med seneste referat. Dette er nu gjort i dag den 30/10 2024.

### 3. Beboerhenvendelser

#### **Brev fra Lotte og Kasper Rud af den 24/10 2024**

Vedr. Helhedsplanen og den deprimerende tidsplan med forsinkelser. Udskydelse/mangelfuld udbedring af skader, samt manglende information om Helhedsplan udviklingen og evt. besparelser i planen.

SVAR:

Det er korrekt, at en del elementer i ejendommen kører "på pumperne". Det er naturligt, når vi står over for en betydelig renovering, som vil løse mange af de udfordringer, som I nævner i brevet. Dog skal vi understrege, at akutte problemstillinger bliver løst af ejendommen, og er der noget der ikke virker, skal I henvende jer på Ejendomskontoret, som vil være behjælpelig med udbedring. Men det gælder naturligvis ikke utætte vinduer eller manglende isolering under vinduerne, der jo er gældende i rigtig mange lejligheder. Det henhører under den kommende Helhedsplan.

Vi er enige i, at informationen omkring fremdriften i Helhedsplanen kunne have været bedre, men det er svært. Der er mange aktører indblandet i processen; DAB, LAB, Landsbyggefonden, Rådgivere i mange afskygninger, Kommunen, lokalbestyrelsen m.fl.

Der har været et sigende pres på økonomien dels gennem stigende lønninger og materialer, siden vi havde Afdelingsmødet, hvor planen blev vedtaget. Og planens indhold kan ikke ændres i forhold til det oplæg, der blev vedtaget på mødet.

Til orientering kan vi oplyse, at byggeriet forventes at ske i etaper, hvor første etape forventes at starte ultimo 2025, og at hele processen forventes at tage mellem 4 og 5 år. Grunden til at bestyrelsen ikke kan melde mere eksakt ud er, at opgaven skal i offentlig udbud (EU regler) og derefter vælges en leverandør. Det er i sidste ende den valgte leverandør der bestemmer den takt, som renoveringen sker over, hvordan den gennemføres og hvor man starter.

Så - ja, der kommer en periode, hvor vi lejere må vende os til gener og spektakel.

Omkring solpaneler er løbet kørt. Dels er solpaneler ikke med i den oprindelige plan, dels er økonomien i projektet allerede presset, og endelig er der tvivl om økonomien i solpaneler.

### **Brev vedr. varmeregnskab fra Torben Evald af den 25/9 2024**

SVAR:

Varmeregnskabet for 2023/24 er nok kommet som lidt af et chok for os alle, mange plejede at få penge tilbage men ikke denne gang. Derfor er det naturligt, at mange spørger om hvorfor, og hvad der er sket.

Bestyrelsen har været i dialog med DAB omkring varmeregnskabet, og det har medført en del kommunikation. Fælles for det hele er, at forbruget af gas ligger ca. 30.000 m<sup>3</sup> over, hvad det har været i de to foregående år, og at varmeudgiften, altså prisen for gassen til vores fyr, i alt er steget med ca. kr. 1.050.000.

Bestyrelsen har vendt og drejet al den information som vi har modtaget fra DAB, og må på den baggrund konkludere, at varmeregnskabet synes at være i orden. Det baserer vi på følgende:

Vi har i de foregående haft glæde af en god fastprisaftale på gas, men den er udløbet pr. 1.1.2024. Det betyder at prisen for gas er steget fra kr. 7,49 til kr. 10,67. Og det har betydet, at gassen i de sidste 7 måneder (1/1 til 31/7) af varmeregnskabet har været kr. 3,18 dyrere end tidligere. I alt betyder det, at der er en merudgift på sidste varmeregnskab på omkring kr. 820.000, idet vi i perioden har brugt omkring 259.000 m<sup>3</sup> gas.

Samtidig har forbruget af gas været ca. 30.000 m<sup>3</sup> højere end tidligere år, eller en udgift på omkring kr. 230.000. Grunden til et højere gasforbrug kendes ikke, men faktum er, at graddagene i varmeregnskabsperioden har været højere end de foregående fem år, det har altså været koldere en tidligere (selv om det ærligt talt ikke har føltes sådan). Det forklarer det samlede højere gasforbrug, men også hvorfor forbruget i de enkelte lejligheder er højere.

Salget af gas til Ligustervænget har ligget fast på omkring 19% af det samlede gasforbrug, hvilket er i lighed med tidligere år, så de modtager cirka den samme merudgift i varme som os i Sorgenfrivang 1. Gassalget til Ligustervænget er baseret på et faktisk målt forbrug.

Ligustervænget har i gennemsnit over de sidste fem år forbrugt ca. 55.000 m<sup>3</sup> gas, hvilket jo ikke er langt fra deres sidste forbrug på 54.640 m<sup>3</sup>.

Sorgenfrivang har i gennemsnit over de sidste fem år forbrugt ca. 408.700 m<sup>3</sup> gas, hvilket jo er noget langt fra vores sidste forbrug på 417.900 m<sup>3</sup>. Der er ingen der kan forklare merforbruget i Sorgenfrivang.

Det er ikke muligt at vide hvorfor deres varmeforbrug stiger mindre end forbruget i Sorgenfrivang, men det er en kendt sag, at beboere i række- og enfamiliehuse er væsentligt mere opmærksomme på deres forbrug end beboere i etagebyggeri. En anden forklaring kan være, at rækkehusene i Ligustervænget er i to etager, hvor særlig overetagen bruges til soverum, hvor der er lavere opvarmning. De har dermed et mindre rum at opvarme end i etagebyggeri. Endeligt kan deres huse være bedre isolerede end vores, hvor det jo er kendt, at der er et stort varmetab særligt i vinduespartierne mod altanen.

Afregningen sker på basis af samme gaspris som til Sorgenfrivang. Du har nogle betragtninger om, hvorvidt Ligustervænget skulle betale deres andel af selve driften/vedligeholdelsen af anlægget. Det gør de ikke. Almene selskaber er non-profit organisationer, og det er ikke tilladt at lave indtægtsdækkende aktiviteter. Vi kan sådan set godt blive enige om, at det ville være naturligt, at man indregnede en procentdel af vedligeholdelses omkostningen i deres gaspris, men det må man altså ikke.

Tilsvarende gælder i øvrigt, hvis Sorgenfrivang ville lave lade standere til elbiler, betaler oprettelsen og får et selskab til at stå for driften. Det ville betyde at vi skulle sælge strømmen til selskabet til den samme pris, som vi selv køber den til på markedet, og dermed ikke få nogen dækning for anlægs- og vedligeholdelsesudgiften.

Vi har kun kunnet gennemgå det detaljerede varmeregnskab for en lejlighed, og har kontrolleret måler aflæsningerne i de sidste fem år. Vi har ikke fundet fejl i aflæsningen af målerne.

Vi skal opfordre alle til at klage, hvis de synes, at deres varmeregning er urimelig, men vi tror ikke at der er meget at komme efter.

#### *Ekstra information mht opvarmning & varmeafregningen*

Bestyrelsen vil foreslå beboerne at få ændret varme forskudsbetalingen, så den passer til det nuværende forbrug/afgift. Dette kan gøres ved at kontakte varmeafdelingen i DAB. Så vil der forhåbentligt fremover komme positive overraskelser, når varmeregningen modtages og vi er flyttet over på fjernvarmen.

Administrationen har en plan om at skifte til billig fjernvarme, så snart det kan lade sig gøre. Det har været planen, at udføre dette til foråret, men nu forsøger man at fremrykke dette skift til, når det igen bliver varmt i vejret, og vi kan klare os uden radiatorvarme og varmt vand i en kortere periode. Det senest de har fået oplyst fra Vestforbrænding er, at de forventer nu, at en tilkobling vil kræve 1-1,5 dage uden varme for beboerne. Datoen er endnu ukendt.

#### **Brev vedr. medlemskab af LLO og Helhedsplanen af den 26/10 2024**

SVAR:

Vedr. 1) Forslag om medlemskab af LLO

LLO er væsentligst tiltænkt den private lejerboligsektor. I den almene sektor har man Beboerklagenævnet, som varetager beboer klager. Bestyrelsen ser ingen fordele ved at være medlem af LLO, idet man i den almene sektor er langt bedre beskyttet mod en udlejers eventuelle manglende overholdelse af regler og lovgivning, end der findes i den private boligsektor, hvor man langt hen ad vejen er overladt til sig selv. Men det er i sidste ende en privat sag, om man vil ofre beløbet på kr. 300/år.

Vedr. 2) Opfordring

Når helhedsplanen skal gennemføres skal det ske efter et offentligt udbud, jf, gældende regler herfor. Det betyder, at man kommer til at udbyde opgaven til en væsentlig leverandør på markedet. Alene dette borger for lovligheden af de arbejder der skal udføres, men naturligvis vil

materialet indeholde bestemmelser om, at arbejdet skal udføres efter danske regler, og efter dansk lovgivning.

#### 4. Emner til mødet:

##### **Nyt fra Helhedsplanen**

Møde afholdt med projektleder Mads Fisker/Torben og Jarand

Bestyrelsen fik svar på flere af vores spørgsmål. De spørgsmål som ikke kunne besvares er sendt videre til rådgiverne, som vil præsentere deres svar på Byggeudvalgsmøde nr. 29 den 6/11 2024.

Vi havde drøftelser omkring en alternativ ventilationsløsning, som ikke er så omsiggribende, som den rådgiverne indtil nu har indarbejdet i projektet. Hvis vi vælger en ny løsning, med godkendelse fra de involverede parter, skal udbudsdokumentationen tilrettes og derefter er vi klar til udbud.

**Manglende information på opslagstavle.** Vi opdaterer nuværende opslag, så det indeholder information om akutskade nummer og information om hvor hjertestarteren er.

**Træningslokalet.** Kjell fortalte om det nye fine træningsudstyr der er indkøbt. Kjell kom også med flere forbedringsønsker. Vi blev derfor enige om at motionsisterne bør etablere et Motionsudvalg, som kan tage beslutning om forbedringer og ordensregler for motionsrummet. Dette vil Kjell tage initiativ til.

Allan nævnte, at nøglebrikken til motionsrummet giver problemer og at de derfor er i gang med at finde en ny løsning med brik og brik læser.

#### 5. Nyt fra Driftsorganisationen – Allan

**Vand i kælder.** Allan fortalte om de oversvømmelser vi har haft i nogle af vore kældre. Der er observeret flere propper i vore afløb, som de nu er i gang med at udbedre. Jordboringerne foretaget i forbindelse med Helhedsplanen har også givet regnvandet let adgang til vore kældre via revner i fundamentet. Allan har igangsat undersøgelser for at tætte kælderfundament på de kendte steder, så vi kan forsøge at blokkere for regnvand fremover.

**Reetablering efter fjernvarme indføring – Ligustervænget.** Allan nævner, at han ikke er tilfreds med reetableringen af de grønne arealer og fliser efter indføringen af fjernvarme rørene til varmecentralen. Dette er der fokus på at få rettet op på.

**Ros til medarbejderne i driften.** Allan glædes over, at hans personale har steppet op i Allans sygdomsfravær. Allan mærker at personalet brænder for Sorgenfrivang og han nævner for os, at han er meget stolt af dem alle.

## 6. Eventuelt

Maya anbefaler, at vi få lavet en turnus ordning for kaffe/brød/kage opgaven ved vore bestyrelsesmøder. Vi blev enige om, at blive bedre til at planlægge dette ☺. Ved tirsdags møder tilbød Ulla at gøre kaffen klar. Vi udarbejder en liste ved næste møde den 11/12.

## 7. Kommende møder

2024-12-05 – Tirsdag	Repræsentantskabsmøde i LAB, kl. 17 Deltagelse meldes til Jarand asap – så samlet tilmelding kan arrangeres (7 stemmer).
2024-12-06 – Onsdag	Byggeudvalgsmøde 29 i Beboerhuset kl. 16-18
2024-12-11 – Onsdag	Bestyrelsesmøde – Beboerhuset kl. 16-18 Deltagelse meldes inden den 3/12 til Jarand
2025-01-06 – Mandag	Budgetcafé 2 – Selskabslokale Sorgenfrivang / Beboerhuset kl. 15:00-15:45