

REFERAT NR. 93
AFDELINGSBESTYRELSESMØDE
TIRSDAG DEN 8. DECEMBER 2009

Til stede: Edna Nielsen (EN) referent, Marianne Andersen (MA), Allan Johansen (AJ), Lars Lindquist (LL), Pia Liske (PL), Svend Johannsen (SWO)

Afbud: Anita Heisterberg (AH)

1. GODKENDELSE AF DAGSORDEN

Godkendt.

2. OPFØLGNING PÅ SIDSTE BESTYRELSESMØDE DEN 2. NOVEMBER

a. GODKENDELSE AF REFERAT NR. 92

Godkendt.

b. OPSLAG AF BESTYRELSESMØDEREFERATER

Igennem længere tid har en frivillig beboer trofast opsat bestyrelsesmødereferater i opgangene, men det kræver både tid og kræfter. Bestyrelsen talte derfor om behovet for forsat at opsætte bestyrelsesmødereferater, da de allerfleste beboere (statistisk 84 pct.) i dag har internetadgang fra hjemmet. Alle borgere har desuden fri internetadgang via biblioteket.

Siden hjemmesiden rypen.dk blev taget i brug for ca. 1 år siden er afdelingsmødereferater og bestyrelsesmødereferater blevet lagt op på hjemmesiden. Også ældre referater er blevet lagt op på hjemmesiden.

Indtil videre er bestyrelsesmødereferater fra august 2007 og afdelingsmødereferater fra maj 2002 blevet lagt op på hjemmesiden.

AJ foreslog, at hjemmesiden fremover skulle fungere som den "primære opslagstavle" for bestyrelsesmødereferater. Og at papiroplag ellers begrænses til opslagstavlen ud for ejendomskontoret. I AJs forslag var også, at beboere skal kunne få udskrift af referater ved henvendelse på ejendomskontoret.

Der var i bestyrelsen enighed om forslaget.

På grund af en ældre afdelingsmødebeslutning om at opslag skal opsættes i opgange, udskydes en beslutning til næste afdelingsmøde.

Til bestyrelsens interne brug vil SWO sørge for, at der i mapper på bestyrelseskontoret kontor forefindes endelige referater.

3. OPFØLGNING PÅ AFDELINGSMØDE DEN 24. SEPTEMBER

a. KOMMENTERING AF UDKAST TIL AFDELINGSMØDEREFERAT

Efter forslag fra SWO besluttedes det, at forslag fremsat på afdelingsmøder fremover medtages i deres helhed i afdelingsmødereferater. SWO retter afdelingsreferatet til med dette.

AJ sender sine korrekturrettelser til SWO, som færdiggør referatet for referent (AH), som derefter sender det til godkendelse hos dirigent.

b. AKTIONER EFTER AFDELINGSMØDET

Opdatering af havereglement

Godkendt.

Energibesparende foranstaltninger i opgange

Følgende initiativ iværksættes på foranledning af sidste afdelingsmødes henstilling om at lave energibesparende foranstaltninger i forhold til opvarmning af opgange.

Det har vist sig, at omkring halvdelen af alle mellemdøre i opgangene efterlades på krog, og det anslås at koste svarende til lidt over ½ procent af den samlede husleje.

Forklaringen er følgende: En opgang har et trappe- og reposareal på ca. 80 m². Dertil kommer en mellemgang på 3-10 m². Hvis døren mellem opgang og mellemgang efterlades åben, så vil den termostatstyrede radiator i mellemgangen forsøge at opvarme de ekstra 80 m². Allan Sanhof fra FSB Teknisk og Miljø anslår, at en enkelt radiator, der således står og buldre med varme, godt kan koste over 6.000 kr. igennem en fyringssæson.

Bestyrelsen finder, at omkostningerne ved at efterlade en dør på krog, er uforholdsmæssig dyrt i forhold til den bekvemmelighed, det giver. Bestyrelsen besluttede derfor at få fjernet krogene.

AJ beder driftschefen om at sørge for, at krogene fjernes.

TV signal

På afdelingsmødet blev gjort opmærksom på, at der måske kunne være problemer med antenneanlægget. Nogle beboere har indimellem oplevet problemer med TV-signalerne.

En tekniker fra YouSee har dog været ude og lave service. Men bestyrelsen har indtil videre ikke fået kendskab til, at der skulle være nogle permanente eller generelle problemer med det ellers aldrende TV-anlæg.

Beboere, som måtte opleve problemer med deres TV-signal, skal som det første høre naboen lige ovenpå/nedenunder, om de også har problemer. Hvis naboerne også har problemer med TV-signalet, kan det fejlmeldes til YouSee. Hvis ikke kan det være, at problemet er relateret til egne kabler og udstyr.

Hvis man selv har trukket gamle antennekabler inde i lejligheden, kan det ofte betale sig at få dem udskiftet til nye støjskærmede antennekabler (det må den enkelte lejer selv må sørge for).

4. MEDDELELSER

a. FRA ADMINISTRATIONEN

Ny ejendomsmester på ejendomskontoret

Martin Kofod startede den 1. december som ejendomsmester i Ryparken II.

Piletræer

Et af de større piletræer i tragten mellem nummer 21 og 23 væltede under den seneste storm.

Havearkitekt Hedevig Østergård fra FSBs Teknik- og Miljøafdeling iværksætter en undersøgelse med henblik på at få vurderet, hvorvidt der er risiko for, at yderligere træer kan vælte under forhold, hvor en risiko ikke bør forventes.

AJ har aftalt med Henrik, at bestyrelsen får forelagt resultatet af undersøgelsen inden der foretages eventuelt yderligere. SWO tager sig videre af sagen.

SWO beder driftschef om også at få risikovurderet træet ved trappen til busstopstedet

Tagryg og tagrender

Tagrenderne er blevet rensat for skidt og blade ved brug af lift, som aftalt på sidste driftsmøde.

Murer har desuden foretaget reparationer af tagryggen ved hjælp af en større lift.

Bestyrelsen ønsker følgende oplyst af driftschef:

1. Samlede udgifter til leje af lille og stor lift.
2. Anledning til reparation af tagryggen samt om denne skal ses i sammenhæng med den budgetterede understrygning af tagryggen?

SWO foreslår koordinering mellem leje af lift til tagrender og beskæring af beplantning.

AJ kontakter Henrik om dette.

Om flyttelejligheder

Punktet blev ikke behandlet, da AH (der får flyttemeddelelserne fra administrationen) var fraværende.

b. FRA LOKALOMRÅDET

Intet nyt.

5. SAGER

a. VINDUESRAPPORT

Da Benny Mulberg var syg til sidste driftsmøde er hans fremlæggelse af vinduesrapporten blevet udskudt.

b. DØRRENOVERING

AJ har rykket driftschefen for en dato, hvor administrationen kan have plan klar for udskiftning af de udtjente døre i glasvindfang.

c. BLANDINGSBATTERIER

Der er forsat uafklarede forhold omkring sagen med blandingsbatterier.

På det sidste driftsmøde fik bestyrelsen oplyst, at opgørelse og regnskab kompliceres af et indbrud med tyveri af flere blandingsbatterier, forsikringsudbetaling, senere fund af de stjålne blandingsbatterier, samt af usikkerhed om omkring hvorvidt udskiftning er foretaget i 14 lejemål.

Senest har AJ i en samtale med Henrik d. 4. december fået at vide, at Lars Nørgaard fra driftscenteret vil vende tilbage, når en afklaring foreligger.

d. SUNDHEDSTJEK

På foranledning af flere indeklimasager har Anders Wiig Nielsen fra FSB Teknik og Miljø fremsendt tilbud på et sundhedstjek:

- Synlige skimmelsvamp problemer
- Vedligeholdstilstand af badeværelse
- Vandspild i bad og køkken
- Ventilationsventilers virkning

Tilbuddet er på 5.641 kr. og omfatter alle lejemål.

På bestyrelsesmødet blev nævnt behovet for udluftning af radiatorer, da flere radiatorer har ikke varme.

Bestyrelsen godkendte i princippet tilbuddet, hvis det sikres at resultaterne registreres på en måde, så de fremover vil kunne bruges i en fokuseret indsats mod de lejemål, hvor indeklimaproblemer af tekniske eller adfærdsmæssige årsager måtte være tilbagevendende eller vanskelige at få has på.

AJ meddeler dette til Anders Wiig Nielsen, og spørger om, hvad det koster at få inkluderet udluftning af radiatorer i tilbuddet.

e. ENERGISTYRING (NY SAG)

AJ refererede en korrespondance med driftschefen og Allan Sanhof fra FSB Teknik og Miljø om ejendommens energistyring og varmeøkonomi:

Spildvarme

Varmeanlægget køres muligvis med højere temperatur fra varmecentralen end nødvendigt. Temperaturen er skruet ekstra op, fordi der er usikkerhed om, hvorvidt der ellers er kapacitet nok på radiatorerne i visse udsatte lejligheder.

Som konsekvens giver den højere temperatur på varmeanlægget et større varmetab, hvor varmen ikke gør nogen særlig gavn, fx varmetabet fra varmerørene i jord og kældre.

Ekstraordinært meget varme siver også fra den del af varmerørene, der er ført ind i lejlighederne. Varmerørene bidrager dermed til lejlighedsopvarmningen.

Flere beboere kan angiveligt med mere eller mindre komfort nøjes med denne opvarmning uden at sætte varme på egne radiatorer. Tilmed forplantes ekstra varme fra de naboledigheder, hvor der er sat varme på.

Således kan administration iagttage, at der i flere lejligheder køres friløb uden synderlig optælling på egne varmemålere.

De nye trådløse varmemålere, som senest er blevet opsat på radiatorerne, giver administrationen mulighed for via internettet at følge udviklingen i målertallet pr. radiator i alle lejligheder.

Ujævn opvarmning

De foreløbige målertal viser meget store udsving. Mange radiatorer er helt lukkede, andre står tilsyneladende helt åbne. Dvs. at opvarmningen af ejendommen er meget ujævn, hvilket er meget uøkonomisk.

Da ejendommens indervægge og etageadskillelser ikke er isoleret, forplanter varmen sig nemlig effektivt fra de varmere omgivelser til de koldere rum, hvor der er blevet lukket ned for radiatorerne.

Og det koster ekstra! For når en radiator lukkes ned, skal der samlet set produceres meget mere varme på de omkringliggende radiatorer end det, der spares på den lukkede radiator. Denne effekt forstærkes jo flere naboradiatorer, der lukkes.

Den udsatte lejlighed kan være den, som ikke har kapacitet nok til at levere tilstrækkelige med ekstra varme, som compensation for kulde, som forplanter sig fra kolde tilstødende rum i naboledighederne. Og så er det, at temperaturen må forhøjes på hele ejendommens varmeanlæg for, at varmen kan holdes i netop denne ene lejlighed.

Vejen til at spare er en jævn varmfordeling

Det mest optimale ville være, hvis temperaturen på det centrale varmeanlæg vil kunne sænkes lige netop så meget, at der i den mest udsatte lejlighed, ligesom i alle øvrige lejligheder, vil kunne opretholdes en jævn komforttemperatur ved opvarmning fra radiatorerne i alle rum.

Det vil desuden udløse en større bonus fra fjernvarmeleverandøren for bedre udnyttelse af den leverede varme.

Udnyttet besparelspotentiale

Allan Sanhof vurderer, at ejendommen kan have et større udnyttet besparelspotentiale. For at søge at udnytte dette anbefaler han, dels en oplysende indsats i forhold til beboerne, og dels uddannelse til ejendomsfolkene, så der kan optimeres på ejendommens varmestyring. Driftschefen vil arrangere uddannelsen sammen med Allan Sandhof.

Bestyrelsens forståelse er, at afdelingen er i en dårlig gænge, som beboerne må gøre en fælles indsats for at bryde. Desuden pålægges ejendommen fra år 2010 en ny statslig fjernvarmeafgift for sin andel af CO₂-udledning. Det kan betale sig at gøre noget!

Bestyrelsen forventer, at det kræver en særlig pædagogisk udfordring, for det er et lidt kompliceret. Det handler ikke om bare at skrue ned for radiatoren, når der skal spares. Samtidigt må man også sikre sig, at varmen fordeles rigtigt, hvis der skal spares.

For at holdes varmeudgifterne nede til gavn for alle, bør fordelingsnøglen efter bestyrelsens mening være skruet sammen på en måde, der kan motivere beboerne dertil.

AJ koordinerer indsatsen sammen med driftschefen.

SWO foreslog et tema møde om det.

f. TILBUD TIL SUPPLERING AF PLANTER (NY SAG)

Områdeudvalget indstiller et tilbud fra Anders Matthiesen indhentet af havearkitekt Hedevig fra FSB Teknik og Miljø vedrørende efter beplantning i udearealerne. Pris 6.125,- kr. inkl. moms.

SWO meddeler driftschef og havearkitekt om bestyrelsens accept.

SWO følger i forhold til driftschef op på, at espalier får træbeskyttelse, og at der tages hensyn til den opvoksende beplantning.

Der var enighed om at søge tilbud på fornyelse af aftalen med det firma, der passer vores udearealer.

6. BEBOERINFORMATION

AH og SWO er redaktører af henholdsvis blad og hjemmeside.

a. BLADET RYPEN

Bladet udsendes med afdelingsmødereferat, når dette er klar.

b. HJEMMESIDEN RYPEN.DK

Det nye havereglement lægges op på hjemmesiden.

7. EVENTUELT

- Sektionsmøde i Ryparken II, den 26. januar år 2010.
- Næste bestyrelsesmøde er mandag den 7. januar år 2010.