

**Referat af ordinært afdelingsmøde om regnskab onsdag d. 18. november 2020 kl. 19:00 på  
Comwell Hotel Køge Strand, Strandvejen 111, 4600 Køge**

**Fremmødte fra Bestyrelse og DAB:**

Formand Mickal Andersen	Afdelingsbestyrelsen Ellemarken
Næstformand Carl-Erik Offersen	Afdelingsbestyrelsen Ellemarken
Kasserer Ivan Bruus-Jensen	Afdelingsbestyrelsen Ellemarken
Bestyrelsesmedlem Birgit Ingvor Nielsen	Afdelingsbestyrelsen Ellemarken
Bestyrelsesmedlem Jørgen Elg	Afdelingsbestyrelsen Ellemarken
Ejendomsleder Lars Bjerre	Ellemarkens ejendomskontor
Bestyrelseskonsulent Anna Esrom Raunkjær	DAB
Afdelingssekretær Christien Larsen	DAB

**Afbud:**

Bestyrelsesmedlem Winnie Kruse	Afdelingsbestyrelsen Ellemarken
Bestyrelsesmedlem Bilal Gög	Afdelingsbestyrelsen Ellemarken
Bestyrelsesmedlem Jan Fritz Holm	Afdelingsbestyrelsen Ellemarken
Bestyrelsesmedlem Turgay Pala	Afdelingsbestyrelsen Ellemarken

Herudover 52 stemmeberettigede lejemaal, hvoraf 7 lejemaal var repræsenteret med fuldmagter.

---

**1. Valg af dirigent, referent og stemmeudvalg**

Velkomst ved Formand Mickal Andersen. Anna Esrom Raunkjær DAB blev valgt til dirigent. Christien Larsen fra DAB blev valgt til referent. Lars Bjerre og Morten Haugan blev valgt til stemmeudvalg.

**2. Afdelingsbestyrelsens beretning for 2019/2020**

Beretning blev aflagt v/ formand Mickal Andersen, se bilag.

En beboer stillede følgende spørgsmål til beretningen:

- *Hvor meget af varmerørene bliver skiftet på en gang?*
- *Handicapskure, hvorfor skal folk rende så langt for at komme til deres køretøj, de kan stå langs blokkene?*
- *Petanque skuret, hvorfor er det fjernet og løser det problemerne med stofsalg?*
- *Hvornår er det nyt og det nye fælleshus?*

Afdelingsformand Mikael svarede.

- Handicapskurene er overtaget fra Køge kommune og er dyre at flytte på. Mange har stået på venteliste. De som er dårlige gående skal have en plads, bare på en anden måde. Der kommer også flere pladser med den nye ordning.
- Beslutningen om nedtagning af Petanque skuret er truffet af sikkerhedsmæssige og tryghedsmæssige grunde af en task-force i Køge ab. efter opfordring fra politiet. Og ja problemet er flyttet, men sikkerhed og tryghed kommer først, og der har været mange beboer klager over skuret.

- Foreningshuset er i venteposition, pt. ligger det hos kommunen, og det kommer når kommunen giver grønt lys.

Råger; En beboer fortalte, hvordan man et andet sted har skræmt rågerne væk ved at en mand i gul vest har skudt op mod rågerne og de efterfølgende dage har 2 mand stillet op i gule vester, hvilket holdt rågerne væk. Ejendomsleder Lars Bjerre fortalte, at de arbejder sammen med skytteforeningen om, at løse rågeproblemerne og vil undersøge metoden.

**Formandens beretning taget til efterretning af de fremmødte.**

### 3. Godkendelse af afdelingens regnskab for 2019/2020

Bestyrelseskonsulent Anna Esrom Raunkjær gennemgik afdelingens regnskab. Regnskabet udviser et overskud på 5.682.497 kr., som er anvendt til afvikling af underfinansiering. Heraf er 4.111.115 kr. brugt til at afskrive på faldstammerenoveringen, mens 1.571.382 kr. er brugt til at afskrive på bad puljen, der blev oprettet i forbindelse med faldstammerenoveringen.

En beboer spurgte ind til hvor stort et overskud der skal være i et regnskab før man giver pengene tilbage til lejerne. Anna svarede, at minimum 1/3 af overskuddet, der ikke bruges til afskrivning på lån skal indtægtsføres kommende budget år. Afdelingsformand Mickal sagde, at han var enig i at overskuddet er for stort og pointerede, at som beboer har man også lov til at stille forslag om budgettet til februar 2021. **106 stemmer for godkendelse regnskabet, 4 stemte imod regnskabet og 4 stemte blankt. Afdelingens regnskab blev godkendt.**

### 4. Indkomne forslag:

#### Forslag 1 om varmeregnskab:

Majken redegjorde for sit forslag. Hun fremførte, at det egentlig ikke er et forslag men mere en efterlysning om bedre kommunikation/ information, blandet andet mere information om varme mødet.

Flere af de fremmødte beboere mener, at der kommer for lidt information ud til beboerne, der mangler referat fra varmtvandsmøderne, generelt mangler der informationer og disse bør komme via postkassen. Bestyrelsen tog spørgsmålet/indlægget til efterretning.

#### Forslag 2:

**2.1 Om skriftlige afstemninger.** Forslagsstillerne var ikke tilstede, hvorfor forslaget ikke blev behandlet.

**2.2 Om genoptagelse af emner:** Forslagsstillerne var ikke tilstede, hvorfor forslaget ikke blev behandlet.

**2.3 Om El-bil ladestandere:** Ivan fra afdelingsbestyrelsen oplyste, at bestyrelsen er ved at undersøge forholdene om el-bil ladestandere. Der vil blive indhentet en pris og taget et forslag op på et beboermøde.

**2.4 Om brug af afsatte beløb:** Forslagsstillerne var ikke tilstede, hvorfor forslaget ikke blev behandlet.

#### Forslag 3 om varmepumper:

Kim redegjorde for hans forslag om varmepumper i lejlighederne samt solceller på taget. Såfremt man

går over til varmepumper skal Køge kommune godkende det.

**Afstemning om, at bestyrelsen skal undersøge priser for solceller. Forslaget blev enstemmigt vedtaget. Afstemning om, at bestyrelsen skal undersøge priser for varmepumper. Forslaget blev vedtaget.**

**Forslag 4: Udgår, da forslag 5 kommer i stedet.**

**Forslag 5 om måler op alle varmekilder + regnvandstønder:**

Kim redegjorde for hans forslag, om at der sættes måler på alle de punkter som lejerne betaler for, såsom kældere, vaskerier, opgange mm. Anna oplyste, at sættes der målere på disse punkter, vil udgifterne fra disse varmekilde overgå til driftsregnskabet.

Bestyrelsen og beboere bemærkede, at der har altid været varme på i opgangene og det er nødvendigt grundet skimmelsvamp hurtig vil komme. Ivan tilføjede, at det er forsøgt at blokere radiatorerne i opgangen, således at beboerne ikke kan skrue op og ned. Ejendomsleder Lars fortalte, at nogle radiatorer har stået med meget varme på, men at medarbejderne nu har været ude og skrue ned for dem.

Afstemning om bestyrelsen skal arbejde videre med om der skal sættes målere op både for vand og varme på alle fællespunkter. **49 stemte i mod forslaget og 45 stemte for forslaget. Forslaget blev ikke vedtaget.**

**Forslag 6 om skure til opladning af el-køretøjer:**

Anne redegjorde for sit forslag omkring handicapskure, herunder at hun ville få længere til el-køretøj med de nye skure, der opføres. Ejendomsleder Lars Bjerre redegjorde for, at der kommer et nyt el-ladeskur ved hver blok, med plads til minimum 4 køretøjer i hvert skur, hvorfor der kommer over 40 nye pladser i alt. Ivan tilføjede, at de nuværende skure er arvet fra Køge kommune og giver store udgifter for Ellemarken. Det koster ca. 8.000 kr. at flytte skurerne og pt. betaler lejerne 75 kr. pr skur inklusiv el forbrug. De gamle skurene koster 34.000 kr. per styk.

En beboer fremførte, at Ellemarken har et værdigrundlag om at hjælpe hinanden, det er ikke rimeligt at en handicappede beboere skal få længere til deres el-køretøjer. Mickal svarede, at det var rigtigt, at det var en forringelse for noget, men det var for at tilgodese at de der stod på venteliste kan få en plads samt at få lavet en økonomisk holdbar løsning for afdelingen.

Ejendomsleder Lars Bjerre påpegede, at nogle af skurene bliver nød til at blive flyttet, da de står der hvor de nye skralde afleveringspladser skal være, eller står der hvor skralde-bilen skal køre. Disse skure skal flyttes. Andre vil man kunne lade stå.

Således blev det sat til afstemning, at lade de skure, der ikke er strengt nødvendigt at flytte, stå så længe beboeren, der bruger det, bor i Ellemarken. **48 stemmer for dette forslag og 18 stemmer imod forslaget. Forslaget blev vedtaget**

**Forslag 7 om Vild natur i Ellemarken:**

Afdelingsformand Mickal fortalte, at bestyrelsen synes det er godt forslag, og det er noget som bestyrelsen allerede arbejder på. Der blev ikke stemt om forslaget, da der allerede arbejdes på det.

**Forslag 8 om overskud i regnskabet:**

Christina redegjorde for sit forslag om de store overskud der er i regnskaberne. Hun synes, at bestyrelsen skal arbejde på at sætte en sag i gang hos LLO eller beboerklagenævnte omkring overskuddet er ulovligt. Anna tilføjede, at man kan vælge at indtægtsføre hele det beløb, som afdelingen har på sin overskudskonto, hvilket vil give en midlertidig huslejenedsættelse og spurgte Christina om det var hensigten med forslaget.

Christina ønskede imidlertid, at afdelingsmødet stemmer om, at der bliver arbejdet hen imod, at bestyrelsen arbejder på at få pengene tilbage. Afstemningstemaet var derfor: At sætte en stopper for de store overskud samt at få pengene retur til beboerne og lægge en sag an for at få pengene tilbage.

**12 stemte for forslaget, 3 stemte blankt og stort flertal stemmer imod. Forslaget blev ikke vedtaget.**

**Forslag 9 om ekstern revidering af varmeregnskab:**

Christina redegjorde for sit forslag om ekstern revision af varmeregnskaber. Hvorfor er der den store forskel? Den eksterne revision skal undersøge om målerne er aflæst korrekt og om regnskabet er korrekt fuldført.

Lars, Der er flere ting i det, har haft meget korrespondance med DAB og ISTA. Når man skifter til et andet selskab gør man det for at spare penge, men det er blevet dyre for alle beboere. Man har igennem årene haft et jævnt forbrug og pludselig stiger vi i forbrug på en varm vinter, hvordan kan det passe? Enten har man ikke læst målere eller også er der noget galt.

Afstemning om, at bestyrelsen skal indhente priser på en ekstern revision, så dette kan forelægges på beboermødet i februar 2021. **Forslaget blev enstemmigt vedtaget.**

**Forslag 10 om p-pladser kun for beboere og p-vagter:**

Poul Werner redegjorde for sit forslag om parkering kun for beboere, herunder hvordan der mangler pladser og folk udefra benytter dem. Forslaget indebærer, at der kommer p-vagter i afdelingen, der kan give bøder til folk udefra, som holder på Ellemarkens pladser.

Bestyrelsen har undersøgt en sådan ordning hos City Parkering. Det er gratis for afdelingen, de penge der komme for bøderne går til City Parkering. Beboernes bilerne skal registreres hos ejendomskontoret, og beboerne kan få udleveret gæste ark, som deres gæster lægger i bilruden. Foruden beboere kan håndværkere, medarbejdere og lignende få en tilladelse til at parkere i Ellemarken. **Forslaget blev vedtaget.**

**Forslag 11 om skift af varmeregnskabsfirma:**

Poul Werner redegjorde for sit forslag om aftalen med Ista opsiges og der genetableres en ny aftale med Techem Danmark. Anna tilføjede, at enten kan dette gøres ved at skifte alle målerne igen eller det

kan gøres ved at beholde Ista målere, og at Techem køber data fra Ista hvert år. Ivan tilføjede, at det koster rigtig mange penge, at skifte alle målere. Det kan godt koste 7 mio. kr.

En beboer påpegede at denne fandt, at Ista måtte have misvedligehold den kontrakt de har indgået med Ellemarken. En anden beboer påpegede, at DAB har vejledt Ellemarken til at vælge Ista, hvorfor DAB må have et ansvar og betale for skiftet af firma.

Mickal foreslog, at man venter med at tage stilling til dette til april/maj, hvor vi får nyt varmeregnskab, så kan vi se om Ista og DAB lever op til det de har lovet. I mellem tiden kan det undersøges, hvad det koster af skifte til Techem.

Der blev afholdt afstemning om, hvorvidt bestyrelsen skal arbejde videre på at hente priser på, hvad det vil koste at skifte fra ISTA til Techem på den ene eller anden måde, således at dette kan fremlægges til endelig godkendelse på mødet i februar. **Dette forslag blev enstemmigt vedtaget.**

**Forsalg 12 om åbningstider på ejendomskontoret:**

Poul Werner redegjorde for sit forslag omkring åbningstiderne på ejendomskontoret, han ønsker længere åbnings- og telefontider. Anna tilføjede, at afdelingsmødet ikke har kompetence til vedtage ejendomskontorets åbningstider, hvorfor dette kun kan vedtages som en meningstilkendegivelse.

Afstemning om en hensigtserklæring for afdelingsmødet ønsker de forslåede åbningstider på ejendomskontoret. **36 stemmer for hensigtserklæringen og 20 stemmer imod hensigtserklæringen.**

**5. Valg af 4 medlemmer til afdelingsbestyrelsen for 2 år:**

Turgay Pala har oplyst den øvrige bestyrelse, at han har valgt at trække sig fra bestyrelsen. Derfor skal der ligeledes vælges 1 medlem for 1 år. Jørgen Elg og Carl-Erik Offersen fra afdelingsbestyrelsen valgte at genopstille. Winnie Kruse og Bilal Gög har skriftligt tilkendegivet, at de ligeledes ønsker at genopstille. Herudover opstillede fra salen Berit Andersen, Gitte Larsen og Morten Haugan.

**Bilal Gög, Jørgen Elg, Winnie Kruse og Berit Andersen blev alle valgt for en 2 årige periode. Carl- Erik Offersen blev valgt for en 1 årige periode.**

**6. Valg af suppleanter til afdelingsbestyrelsen for 1 år.**

**Gitte Larsen og Morten Haugan blev valgt uden modkandidater.**

**7. Valg af 4 repræsentantskabsmedlemmer for 2 år og suppleanter.**

Teddy Pedersen samt Hans-Jørgen Larsen ønsker genvalg. Ligeledes opstillede: Morten Haugan og Ulla Bauer. **Teddy Pedersen, Hans-Jørgen Larsen, Morten Haugan og Ulla Bauer blev valgt for en 2 årige periode.**

**8. Eventuelt**

Mickal ønskede tillykke med valget til Repræsentantskabet og afdelingsbestyrelsen, samt gav en stor tak til Anna som dirigent og tak til Christien som referent. Tak for et godt møde og kom godt hjem.