

KAB

Møde den 27. august 2019

Udsendt den 10. september 2019

## **Referat af møde med afdelingsbestyrelsen den 27. august 2019, kl. 17.00**

### **Afdelingsbestyrelsens mødelokale Egedalsvænge 24**

#### **Mødedeltagere**

##### **Afdelingsbestyrelsen**

##### **Deltagere**

Formand for afdelingsbestyrelsen Cihan Sahan, Abdelmajid Fayzi,

##### **Afbud**

Birte Vestergaard, Volkan Citirikkaya, Musa Sahan, Tawfik El-Ali, Mohamed Fayzi,

##### **Fraværende**

Ismail Mestasi, Osman Sahan

##### **Fra KAB**

##### **Deltagere**

Områdechef Finn Larsen, økonomisk teamchef kundecenter 3 B Solvej Strømsted og projektleder Lars Madsen til pkt. 1

#### **Indholdsfortegnelse**

1. MgO plader
2. Regnskab 2018
3. Antennebudget
4. Afdelingsmøde september 2019
5. Eventuelt

KAB

Møde den 27. august 2019

Udsendt den 10. september 2019

## 1. MgO plader

Byggeskadefonden har nu indgået aftale med M.T. Højgaard (MTH) om udskiftning af pladerne, og i samme forbindelse vurderes det, hvorvidt facadepladerne (de yderste plader) udskiftes eller genopsættes.

Til at styre denne proces har Byggeskadefonden indgået aftale med Pålsson Arkitekter, som vil styre processen og sikre, at arbejdet udføres korrekt.

Inden arbejdet rulles ud på hele afdelingen, er det aftalt, at der udføres en prøveblok, hvor samtlige arbejdsprocesser afdækkes, inden arbejdet igangsættes på de øvrige blokke. Som prøveblok er udpeget blok 4, Egedalsvænge nr. 38, 40, 42 og 44, da det er den blok, hvor alle løsninger kan afdækkes.

Arbejdet på blok 4 påbegyndes den 30. september 2019 på gavle og indgangsside, og på havesiden påbegyndes arbejdet den 2. december 2019.

Det er pt. forventningen af arbejderne på blok 4 er afsluttet ved udgangen af februar måned 2020.

De tidligere konstaterede utætheder ved altaner vil blive udbedret ifm. udskiftningen af MgO-pladerne.

### **Vedrørende Egedalsvænge – korroderede facadeplader**

Byggeskadefonden har anerkendt skaderne på facadepladerne forårsaget af, at der ikke har været anvendt mellemlæg mellem facadepladerne og de anvendte skruer.

De manglende mellemlæg betyder, at der sker galvanisk tæring i større eller mindre omfang omkring skruehullerne på pladerne, alt afhængig af pladernes overfladebehandling.

Byggeskadefonden dækker alene omkostningen til etablering af mellemlæg mellem pladerne og skruerne.

Det er Byggeskadefondens forventning, at pladerne ikke bliver styrkemæssigt og mekanisk forringet på grund af korrosionen, men det æstetiske udtryk er dog forringet. Korrosionen bliver

# Referat

KAB

Møde den 27. august 2019

Udsendt den 10. september 2019

bremset ved etablering af mellemlæg mellem pladerne og skruerne, men stopper formentlig ikke helt. Det betyder, at den over tid må forventes at brede sig yderligere ud fra skruehullerne.

Som sagen står lige nu, betyder det, at ved udskiftning af MgO pladerne, skal de eksisterende facadeplader de- og genmonteres.

Vi er ved at undersøge muligheden for at kunne opsætte nye facadeplader i forbindelse med udskiftningen af MgO-pladerne. Vi har kontakt til entreprenøren og Landsbyggefonden for at afklare økonomi og muligheder.

## **Ventilation – syn og skøn**

Vi afventer forsat skønsmandens vurdering af sagen, som han stadig arbejder på. Det er forventningen, at den foreligger i slutningen af august måned, hvorefter vi skal vurdere, hvad der så skal ske. Erfaringsmæssigt vil sagen ikke være endeligt afgjort før tidligst med udgangen 2019, da der efter skønsmandens vurdering kan blive fremsat yderligere spørgsmål til projektet.

Forud for mødet får I fremsendt udkast til generel beboerinformation samt den specifikke varseling af blok 4. Begge papirer skal omdeles 29. august 2019.

Begge byggesager kommer fast på dagsordenen til de ordinære afdelingsbestyrelsesmøder.

## **Indstilling**

Det indstilles, at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

## **Beslutning**

Taget til efterretning – jf. haveregulativet af 21. december 2016 er det afdelingsbestyrelsen der godkender opsætning af skure, halvtage o.l. i haverne – afdelingsbestyrelsen besøger blok 4, og tager stilling til opsatte skure og halvtage

## **2. Regnskab 2018**

Vedlagt følgende:

- Regnskab 2018
- Afvigelsesforklaring for regnskab 2019

Afdelingsbestyrelsen har udtrykt ønske om at få leveret en omposteringsoversigt for regnskab 2018.

En egentlig fil kun med omposteringer kan ikke dannes i UNIK.

Vi kan levere det samme som afdelingsbestyrelsen i forvejen kan se i bestyrelses-web, hvor der tillige kan ses de underliggende fakturaer.

KAB

Møde den 27. august 2019

Udsendt den 10. september 2019

## **Bemærkninger til regnskab 2018.**

### **Offentlige og andre faste udgifter**

Afvigelsen til ejendomsskatter skyldes, at grundskylden har været fastfrosset siden 2016, hvilket betyder, at der ikke har været nogen ændring i udgiften de seneste par år. Der var i budgettet forventet en stigning på 5,5 %.

Efter genforhandling med forsikringselskabet er der opnået en reduktion i præmien.

Den store besparelse på el skyldes, at der er blevet lukket ned for dele af ventilationen.

Stigningen i administrationsbidraget skyldes, at det godkendte bidrag er på 4.200 kr., hvor der i budgettet var forventet et bidrag på 3.995 kr.

Derudover har organisationsbestyrelsen besluttet at styrke arbejdskapitalen, som har været fallende gennem de seneste år. Der bliver derfor opkrævet et ikke budgetteret bidrag på 160 kr. pr. lejemålsenhed fra 2018.

### **Variable udgifter**

Afvigelsen på lønudgifter skyldes primært overlapning af medarbejdere, i forbindelse med ændringer i personalesammensætningen, og regulering af feriepenge hensættelser.

Merudgiften til almindelig vedligeholdelse skyldes flere ikke forudsete udgifter, hovedsageligt vedrørende afløb og adgangssystemer.

Afvigelsen til planlagt og periodisk vedligeholdelse og fornyelser skyldes flere udgifter i forbindelse med opretning ved genudlejning, reparation og udskiftning af døre, samt skimmelsvamp.

Vedrørende driften af fællesvaskeri og selskabslokale har man haft en besparelse, som hovedsageligt udgøres af lavere omkostninger til rengøring.

Afdelingen har ikke haft de budgetterede udgifter til beboerarrangementer.

### **Ekstraordinære udgifter**

Afvigelsen på lån til forbedringsarbejder skyldes, at der ikke er hjemtaget det budgetterede lån til individuelle tilvalg i forbindelse med helhedsplanen. Afvigelsen skal ses i sammenhæng med de højere afskrivninger, hvor udgiften er tilsvarende højere.

Udgifterne til Kokkedal på Vej er blevet mindre end forventet, men denne besparelse modsvares af tilsvarende mindre tilskud under indtægter til boligsociale projekter.

KAB

Møde den 27. august 2019

Udsendt den 10. september 2019

Korrektioner vedrører vand- og varmeregnskab for 2017 samt udgifter til sommerfest.

### **Andre ordinære indtægter**

Da mellemregningen med Boligforeningen 3B er forværret, er der lavere renteindtægter end forventet.

Tilskuddet fra boligorganisationen er større grundet ændringer i sagen fremtidssikring/helhedsplan. Hvilket betyder, at udgiften til afviklede lån dækkes af Boligforeningen 3B.

### **Ekstraordinære indtægter**

Udgifterne til Kokkedal på Vej er blevet mindre end forventet. Denne besparelse modsvares af tilsvarende mindre tilskud under indtægter til boligsociale projekter.

Driftsstøttelån i forbindelse med fremtidssikring, er nedtrappet for årene 2015-2018, og der er delvis taget højde for dette i budget 2019.

Korrektioner vedrører hovedsageligt refusion fra 3B vedrørende ombygning af driftschefkontor samt tilbagebetaling af ejendomsskat for 2010 og 2011.

### **Indstilling**

Det indstilles at afdelingsbestyrelsen drøfter regnskabet for 2018 og træffer beslutning.

### **Beslutning**

Regnskabet blev drøftet igennem. Beslutning blev udskudt til afdelingsbestyrelsesmøde den 29. august 2019

### **3. Antennebudget 1. november 2019 til 31. december 2019 og 1. januar til 31. december 2020**

Vedlagt 2 antennebudgetter, for perioden 1. november 2019 til 31. december 2019 og for perioden 1. januar til 31. december 2020.

Antennebudget og regnskab opgøres uafhængigt af afdelingens driftsbudget og opkræves som en særskilt post på huslejeopkrævningen.

Der er blandt andet indregnet følgende i de 2 antennebudgetter:

- Administrationsbidrag for udarbejdelse af antennebudget på 52 kr. pr. boliglejemål, jf. KAB Ydelseskatalog og Prisblad 2109, for afdelingens 626 boliglejemål.
- Ydelse på lån til Dansk Kabel TV på 72 kr. om måneden for afdelingens 626 boliglejemål

# Referat

KAB

Møde den 27. august 2019

Udsendt den 10. september 2019

- Driftsbidrag til antenneforeningen af 1986 på 18,00 kr. om måneden, for de aktuelt tilsluttede lejemål
- Henlæggelser til fornyelse af antenneanlæg på 50.000 kr.

De giver en månedlig betaling for hvert boliglejemål på 102 kr. om måneden i 2019 og 2020.

I antenneregnskabet for perioden 1. januar til 31. oktober 2019 er der korrigeret med følgende:

- For meget betalt til Yousee frem til 31. marts 2019 på 288.187 kr.
- Ikke opkrævet antennebidrag hos beboerne til Dansk Kabel TV og øvrige udgifter i antennebudgettet for perioden 1. april til 31. oktober 2019 på 406.721 kr.

Beboerne i Egedalsvænge bliver holdt skadesløse for korrektionen.

Antennebudgettet for november-december 2019 skal omdeles til beboerne torsdag den 29. august 2019, med ikrafttræden den 1. november 2019.

Antennebudgettet for 2020 omdeles til beboerne 30. september 2019 samtidig med huslejevarslingen pr. 1. januar 2019.

## **Indstilling**

Det indstilles at afdelingsbestyrelsen drøfter sagen og træffer beslutning vedrørende antennebudgettet for november-december 2019 og antennebudget 2020

## **Beslutning**

Sagen drøftet – der blev svaret på opklarende spørgsmål - antennebudget 2019 omdeles 29. august og antennebudget drøftes i sammenhæng med budget 2020

## **4. Afdelingsmøde september 2019**

Ifølge vedtægterne skal der afholdes ordinært obligatorisk afdelingsmøde inden udgangen af september 2019 med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Godkendelse af forretningsorden for afdelingsmødet
3. Valg af stemmeudvalg og referent
4. Fremlæggelse og godkendelse af beretning for perioden siden sidste møde
5. Fremlæggelse af regnskab 2018 til orientering
6. Fremlæggelse og godkendelse af afdelingens driftsbudget for 2020
7. Behandling af indkomne forslag
8. Valg af 4 medlemmer for 2 år til afdelingsbestyrelsen  
Følgende er på valg og ønsker genvalg:
  - Tawfik El-Ali

KAB

Møde den 27. august 2019

Udsendt den 10. september 2019

- Abdelmajid Fayzi
- Osman Sahan
- Mohammed Fayzi

9. Valg af 2 suppleanter for 1 år til afdelingsbestyrelsen
10. Valg af xx medlemmer og suppleanter til 3B repræsentantskab
11. Eventuelt

Vedrørende pkt. 8 valg til afdelingsbestyrelsen. Ifølge referatet fra afdelingsmødet den 3. januar 2019 er Tawfik El-Ali og Abdelmajid Fayzi valgt for 2 år den 13. november 2017 og Osman Sahan og Mohammed Fayzi valgt for 1 år den 3. januar 2019. De er derfor på valg på førstkommande ordinære obligatoriske afdelingsmøde.

Varsling af husleje fra 1. januar 2020 skal omdeles senest mandag den 30. september 2019.

Afdelingsmødet bør derfor indkaldes med 4 ugers varsel senest torsdag den 28. august 2019 til afholdelse senest torsdag den 26. september 2019.

Ejendomskontoret kan sikre tryk af indkaldelse og efterfølgende omdeling til beboerne.

## **Indstilling**

Afdelingsbestyrelsen drøfter punktet og træffer beslutning om dato, tidspunkt og sted for afholdelse af ordinært obligatorisk afdelingsmøde

## **Beslutning**

Efter telefonisk godkendelse fra Volkan Citirikkaya, Musa Sahan, Tawfik El-Ali og Osman Sahan besluttede afdelingsbestyrelsen at der indkaldes til ordinært obligatorisk afdelingsmøde den 26. september 2019 kl. 19.00 i Egedalshallen

## **5. Eventuelt**

NIL