Dagsorden

KAB
Møde den 14. november 2019
Udsendt den 8. november 2019

Møde med afdelingsbestyrelsen den 14. november 2019, kl. 19.00
Afdelingsbestyrelsens mødelokale Egedalsvænge 24, kld
Ordinært afdelingsbestyrelsesmøde

Mødedeltagere

Afdelingsbestyrelsen
Formand for afdelingsbestyrelsen Cihan Sahan, Volkan Citirikkaya, Ismail Mestasi, Musa Sahan, Abdelmajid Fayzi, Tawfik El-Ali, Veli Kargin

KAB
Områdechef Finn Larsen, byggeprojektleder Lars Madsen til pkt. 3 og 4, og leder af Kokkedal På Vej Ole Skjellerup Frydkjær

Indholdsfortegnelse

1.Godkendelse af referat fra møde 15. oktober 2019
2. Budgetopfølgning til og med måned 10 i 2019
3. Udskiftning af MgO plader skema C
4. Ventilationsanlæggene skønserklæring
5.Institutionerne Broengen
6.Forhold vedr. antenne m.v.
7. Forbrugsinformation til og med oktober 2019
8. Grønt regnskab 2018
9. Belysning P-plads østsiden af afdelingen
10. Info tavle midt i bebyggelsen
11. Hjemmeside for Egedalsvænge
12. Udlejning af selskabslokale 2019
13. Diverse meddelelser
14. Eventuelt

Dagsorden

KAB
Møde den 14. november 2019
Udsendt den 8. november 2019

1. Godkendelse af referat fra afdelingsbestyrelsesmøde den 16. september 2019

Vedlagt referat fra mødet den 15. oktober 2019 hvor beslutningen under pkt. 3 er korrigeret

2. Budgetopfølgning til og med måned 10 i 2019

Vedlagt budgetopfølgning, der bliver gennemgået på mødet.

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

3. Udskiftning af MgO plader Skema C

Som opfølgning fra afdelingsbestyrelsesmødet den 15. oktober 2019 en mere dybdegående gennemgang af økonomien vedrørende udskiftning af MgO pladerne.

Vedlagt følgebrev til skema c af 27. maj 2019 og brev fra Byggeskadefonden af 15. december 2017.

I skema C ansøgningen af 27. maj 2019 skrev vi:

Facader: MgO-plader og facadeskruer
Der er i facaderne anvendt MgO-plader, som skal udskiftes inden for kort tid. Det er vanskeligt at vurdere udgifterne til udskiftning af MgO-plader på nuværende tidspunkt, men udgifterne anslås at udgøre ca. 110 mio. kr. Byggeskadefonden forventes at dække ca. 55 mio. kr., mens afdelingen skal dække ca. 55 mio. kr. I det afsatte beløb er indeholdt udgifter til byggesagshonorar.

Landsbyggefonden har tilkendegivet, at afdelingens udgifter kan indgå i byggesagen, og at arbejderne kan anses som 100 pct. støttede arbejder med undtagelse af afdelingens forventede selvrisiko på 3 mio. kr. samt administrationens øvrige udgifter i forbindelse med en byggeskadefondssag på yderligere ca. 3 mio. kr., i alt ca. 6 mio. kr. som skal finansieres uden for byggesagen.

På den baggrund er der afsat 103,9 mio. kr. i byggeregnskabet (svarende til 110 mio. kr. fratrukket de ca. 6 mio. kr.).

Landsbyggefonden har godkendt at de 6 mio. kr. bliver dækket af reguleringskontoen uden for byggesagen.

KAB
Møde den 14. november 2019
Udsendt den 8. november 2019

Byggeskadefonden skriver i notat af 15. december 2017:

Økonomisk ramme

På baggrund af vores erfaringer skønner vi, at udbedring af skaderne kan ske for et beløb på ikke under 45.000.000, inkl. moms.

Udbedringsudgifter	45.000.000
Etape 6-9 (45.000.000 x 370/625)	26.640.000
Etape 1-5 (45.000.000 x 255/625)	18.360.000
Selvrisiko (18.360.000 x 5%)	918.000
Fondens dækning udgør	17.442.000
I skal selv betale	27.558.000

Status pr. november 2019

Der er i skema C ansøgning til kommunen således medtaget en egenbetaling på ca. kr. 48 mio. i form af støttede lån, i tilbagemeldingen fra Byggeskadefonden er den forventede udgift til egenbetaling beregnet til ca. kr. 27 mio.

Der er indgået et forlig mellem Byggeskadefonden og MTH om udskiftning af MgO-pladerne på hele bebyggelsen. Forliget er ikke kendt af andre en de 2 parter og vi for ikke mulighed for at se forliget.

Meldingen fra byggeskadefonden er dog, at udgiften vil være lavere end de beregnede kr. 27. mio.

Som sagen står pt. er der derfor en forventet mindre udgift på (kr. 48 mio. fratrukket kr. 27 mio.) = kr. 21 mio. kr. som kan blive endnu lavere afhængig af forlig mellem Byggeskadefonden og MTH.

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

4. Ventilationsanlæggene skønserklæring
Vedlagt
- Skønserklæring af 22. oktober 2019
- Supplerende skønserklæring af 24. oktober 2019
- Mødereferat af 28. august 2019
- Målerrapport Erklæringsbilag E 1

KAB har modtaget ovenstående bilag. Vi drøfter skønserklæringerne med vores advokat i den nærmeste fremtid.

Når der er noget nyt, vender vi tilbage.

Parterne har nu mulighed for at stille uddybende spørgsmål og komme med kommentarer.

Der forventes fortsat først en endelig afklaring af ansvaret primo 2020.

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

5. **Institutionerne Broengen**
Byrådet i Fredensborg Kommune godkendte den 28. oktober 2019 et budgetforlig for 2020-2023 der indebærer at daginstitutionerne i Broengen i 2022/2023 flyttes til Kokkedal Skole.

Hele budgetforliget kan ses på kommunens hjemmeside.

Den præcise skæringsdato kendes ikke endnu.

Sagen bliver drøftet med Boligforeningens 3B bestyrelse.

Afdelingsbestyrelsen bliver løbende informeret om sagen.

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

6. Forhold vedrørende antenne m.v.
Ismail Mestasi har ved mail af 6. november 2019 bedt om at få tilsendt den betalingsaftale der er indgået med DKTV.

For at sikre et ens vidensniveau er der vedlagt 3 bilag:

- Tilslutningskontrakt til antenneforeningen af 1986
- Tilbud fra Dansk Kabel TV
- Servicekontrakt med Dansk Kabel TV

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

KAB
Møde den 14. november 2019
Udsendt den 8. november 2019

7. Forbrugsinformation til og med oktober 2019
Vedlagt forbrugsinformation til og med oktober 2019.

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

8. Grønt regnskab 2018
Vedlagt grønt regnskab for 2018.

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

9. Belysning p-plads østsiden af afdelingen
Der er opsat en prøvelampe med LED hoved og forlængerarm på p-pladsen øst for afdelingen.

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen vurderer prøvelampen og tager stilling til om den skal anvendes ved udskiftning af de gamle vintergæk lamper

10. Info-tavle midt i bebyggelsen
Afdelingens tømrer har leveret 2 priser på opsætning af en informationstavle.

I priserne er indregnet en udendørs whiteboard tavle med og uden lys.

Vedlagt beskrivelse af de 2 tavlemodeller.

Pris uden lys 8.023 kr.

Pris med lys 10.597 kr.

Dertil skal lægges tilslutning til el-nettet.

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen drøfter sagen og tager stilling til om der skal opsættes en informationstavle herunder hvilken model

KAB
Møde den 14. november 2019
Udsendt den 8. november 2019

11. Hjemmeside for Egedalsvænge
Den nye hjemmeside med navnet www.egedalsvænge.dk er formentlig klar til 14. november 2019.

Den gamle hjemmeside opretholdes indtil udgangen af november 2019.

De 2 hjemmesider linker til hinanden november måned 2019 ud.

Vedrørende indeklima bliver Rapporterne fra Teknologisk Institut flyttet med over på den nye hjemmeside.

Øvrige dokumenter m.v. bliver gemt og kan fremdrages hvis nødvendigt.

Indstilling

Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

12. Udlejning af selskabslokalet 2019
I perioden 1. januar til 31. december 2019 er selskabslokalet udlejet i alt 41 gange, primært i weekender. Der kan komme flere udlejninger til i resten af 2019.

Udlejningerne fordeler sig således:
- 31 betalende udlejninger
- 5 udlejninger uden beregning til medlemmer af afdelingsbestyrelsen
- 5 udlejninger til møder arrangeret af afdelingsbestyrelsen

På et kommende afdelingsbestyrelsesmøde primo 2020 bliver der informeret om det endelige antal udlejninger i 2019.

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

13. Diverse meddelelser
- Velkomstaften for nye afdelingsbestyrelsesmedlemmer i 3B
    - Der afholdes velkomstaften i KAB mandag den 25. november 2019.
      Der er frist for tilmelding den 21. november 2019. Tilmelding via KAB's kursus-portal
- Områdemøder
  Der har været afholdt områdemøder i oktober 2019. Vedlagt opsamlingsmail fra Kunde-center 3B og de slides der har været anvendt på områdemøderne

Dagsorden

KAB
Møde den 14. november 2019
Udsendt den 8. november 2019

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

14. Eventuelt

W:\Sel og afd\24 Boligforeningen 3B\245 Egedalsvænge\07 Bestyrelse og beboere\01 Bestyrelsesmøder\2019\20191114 Ordinært AB møde\20191107 EDV Dagsorden AB møde 14 november 2019.docx

Referat

KAB
Møde den 15. oktober 2019
Udsendt den 17. oktober 2019
Revideret 7. november 2019

Referat af Møde med afdelingsbestyrelsen den 15. oktober 2019, kl. 19.00
Afdelingsbestyrelsens mødelokale Egedalsvænge 24, kld.
Ordinært afdelingsbestyrelsesmøde

Mødedeltagere

Afdelingsbestyrelsen
Deltagere
Formand for afdelingsbestyrelsen Cihan Sahan, Volkan Citirikkaya, Musa Sahan, Abdelmajid Fayzi, Veli Kargin

Afbud
Tawfik El-Ali

Fraværende
Ismail Mestasi

KAB
Områdechef Finn Larsen, byggeprojektleder Lars Madsen til pkt. 3, 4 og 5, og leder af Kokkedal På Vej Ole Skjellerup Frydkjær

Indholdsfortegnelse

1.Godkendelse af referat fra møde 16. september 2019
2. Budgetopfølgning til og med måned 9 i 2019
3. Udskiftning af MgO plader
4. Renovering af ventilationsanlæggene og Indeklimaudvalg
5. 5 års eftersyn renovering af Egedalsvænge
6. Orientering om fratrædelse og ansættelse på ejendomskontoret
7. Belysning P-plads østsiden af afdelingen
8. Antenneposistion i Egedalsvænge
9. Borgmester møde 4. november 2019

Referat

KAB
Møde den 15. oktober 2019
Udsendt den 17. oktober 2019
Revideret 7. november 2019

10.Ny affaldsordning 2020
11. Hjemmeside for Egedalsvænge
12. Gennemgang af kontrakter car-porte
13. Status Kokkedal På Vej
14. Årsmødeplan 2020
15. Opsamling fra afdelingsmødet
16. Opdatering af div. oversigter
17. Forretningsordn for afdelingsbestyrelsen
18. Eventuelt

1. Godkendelse af referat fra afdelingsbestyrelsesmøde den 16. september 2019

Beslutning
Godkendt

2. Budgetopfølgning til og med måned 9 i 2019

Vedlagt budgetopfølgning, der bliver gennemgået på mødet.

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beslutning
Afdelingsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

3. Udskiftning af MgO plader

Som informeret om på afdelingsbestyrelsesmødet den 27. august 2019, er udskiftningen af MgO pladerne varslet til den 30. september 2019 i blok 4. Aktuelt er entreprenøren lidt forsinket, og opsætning af stillads begynder først tirsdag 8. oktober 2019.

Vedlagt de foreløbige tidsplaner og blokrækkefølge.

Konsulent Jens Peter Skaarup fra KABs byggeafdeling bliver tilknyttet byggesagen som beboerkoordinator og bindeled mellem beboerne, byggeledelsen og ejendomskontoret.

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Møde den 15. oktober 2019
Udsendt den 17. oktober 2019
Revideret 7. november 2019

Beslutning

Der blev fra afdelingsbestyrelsens side spurgt indtil hvem der ville stå for økonomien, betalingen af regningen og evt. de ekstra udgifter (såsom ødelagte haver, ødelagte plankeværker i stueetagerne, ødelagte buske inde i gården, ødelagte asfalt og mm.), der vil opstå, i forbindelsen med udskiftningen af MgO pladerne. Både Finn Larsen og Lars Madsen tilkende gav, at der er indgået et forlig mellem Byggeskadefonden og MT-Højgård om udbedring af MgO pladerne og at der i Skema C for renoveringssagen er afsat økonomi til at dække afdelingens andel af udgiften til udbedringen samt udgifter til følge arbejder og retablering , som dermed kan udføres uden huslejekonsekvens for afdelingens beboere.

Afdelingsbestyrelsen tog derefter orienteringen til efterretning

4. Renovering af ventilationsanlæggene og Indeklimaudvalg
På afdelingsbestyrelsesmødet den 27. august 2019 blev der orienteret om sagens stade.

Aktuelt har skønsmanden meddelt at der skal foretages en yderligere besigtigelse og at han forventer der foreligger en endelig rapport ultimo september/primo oktober.

Der kan tidligst forventes en ansvarsplacering primo 2020.

Ventilationsanlægget i opgang 69 og 71 er blevet renoveret, og der skal i løbet af efteråret gennemføres samtaler med beboerne, om hvordan de oplever ventilationen.

Administrationen er i dialog med Arbejds- og Miljømedicinsk Afdeling på Bispebjerg Hospital, for at få et samlet overblik over hvilke beboere der har været i konsultation og haft hjemmebesøg.

Administrationen har indledt et samarbejde med Skandinavisk Bio Medicinsk Institut (SBMI) omkring kontrol af indeklima i de boliger, hvor beboerne har været i konsultation på Arbejds- og Miljømedicinsk Afdeling.

Cihan Sahan for foreslået et møde mellem afdelingsbestyrelsen, administrationen og Indeklimaudvalget.

Vedlagt kommissorie for ventilationsudvalget fra 2017. Det har ikke været muligt at identificere et kommissorie for indeklimaudvalget.

Ifølge kommissoriet fra 2017 skal der vælges medlemmer til udvalget på afdelingsmødet.

Der bør udarbejdes et nyt kommissorie for indeklimaudvalget. Administrationen udarbejder til næste ordinære afdelingsbestyrelsesmøde udkast til kommissorie til drøftelse.

Fra administrationens side vil det være byggeprojektleder Lars Madsen og områdechef Finn Larsen der deltager i møder med indeklimaudvalget.

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beslutning
Afdelingsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning samt at *Cihan Sahan til næste møde udarbejder udkast til kommissorie for indeklimaudvalget*

5. 5 års eftersyn Renovering af Egedalsvænge
Der gennemføres efter en landbyggefond støttet renovering 2 stk. 5-års eftersyn, 1 gennemføres af Byggeskadefonden og 1 gennemføres af et uvildigt rådgivningsfirma.

Der pågår aktuelt 5-årseftersyn i Egedalsvænge, sådan som der er informeret om til beboerne.

Eftersynet foretages af Arkhus Bygningsrådgivning.

Eftersyn af udvendige bygningsdele er gennemført i ugerne 33, 34 og 35.

Eftersyn af bygningsdele i boligerne gennemføres i ugerne 41 og 42. Der bliver varslet ca. 120 beboere.

Ejendomskontoret har indmeldt skader og mangler der er konstateret.

Byggeskadefonden har gennemført 5-årseftersyn i forsommeren. Dette eftersyn er en gennemgang af om der er fulgt op på 1-årseftersynet.

De 2 eftersyn bliver samlet i en rapport.

Administrationen forventer at kunne fremlægge denne rapport på et ordinært afdelingsbestyrelsesmøde primo 2020.

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

KAB
Møde den 15. oktober 2019
Udsendt den 17. oktober 2019
Revideret 7. november 2019

Beslutning
Afdelingsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og stillede følgende spørgsmål:
- *Hvilken garanti er der på vinduer og døre*
- *Er der problemer med at få reservedele*
- *Skal vinduer og døre smøres*

6. Orientering om fratrædelse og ansættelse på ejendomskontoret

På mødet bliver der givet en mundtlig orientering om fratrædelse og ansættelse på ejendomskontoret.

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beslutning
Afdelingsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

7. Belysning p-plads østsiden af afdelingen

På afdelingsbestyrelsesmødet den 29. august 2019 blev der forespurgt om det er muligt at øge lysstyrken i belysningen på parkeringspladsen.

Der er indhentet tilbud på at udskifte hovedet på de 14 Vintergæk lamper til en model næsten tilsvarende de LED lamper der står på P-plads ved Broengen.

Samlet pris er ca. 100.000 kr. inkl. moms, svarende til ca. 7.200 kr. pr. lampe.

Det er ved at blive undersøgt om der kan monteres en forlænger på standeren, så lampehovedet bliver løftet højere op, for derved at få lyset spredt mere ud over parkeringspladserne. Denne udgift er ikke indregnet i ovenstående pris.

Der kan opsættes en prøvelampe i løbet af efteråret 2019, og det er muligt at udskifte resten til januar 2020.

I Albertslundlampen (dem med den flade hat) kan der isættes en kraftigere LED-lyskilde. Der er etableret en prøvelampe.

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen drøfter sagen og træffer beslutning

Beslutning

Afdelingsbestyrelsen besluttede opsætning af en prøvelampe, gerne placeret så virkningen ses mest muligt

8. Antenneposition i Egedalsvænge

Ved mail af 10. juli 2019 blev der informeret om de 2 antennepositioner i henholdsvis Egedalsvænge og Egelunden.

På begge mobilantenner er der en erhvervslejekontrakt, hvor lejer har ret til udskifte eller opdatere deres antenner, uden samtykke fra udlejer.

Lejer skal selvfølgelig sikre, at de antenner der opsættes/opdateres overholder gældende lovgivning.

Aktuelt har vi ikke modtaget information om, at HI3G vil udskifte eller opdatere deres antenner, på den mobilantenne der er opsat i Egedalsvænge.

I kontrakten for antennepositionen i Egedalsvænge er der et opsigelsesvarsel på 6 måneder.

Der er aktuelt en årlig lejeindtægt på kontrakten på 116.856 kr. i Egedalsvænge.

Hvis lejekontrakten opsiges, kan der være en risiko for, at erhvervslejeren med henvisning til Mastevejledningen, påberåber sig ret til at fastholde antennepositionen.

Hvis kontrakten skal opsiges, er det mest hensigtsmæssigt at dette sker med virkning fra 1. januar 2021, således at mindreindtægten kan indregnes i budget 2021.

Indstilling

Det indstilles at afdelingsbestyrelsen drøfter sagen og træffer beslutning

Beslutning

Afdelingsbestyrelsen besluttede, at der ikke sker opsigelse af kontrakten

9. Borgmestermøde 4. november 2019

Fredensborg Kommunen har inviteret til halvårsmøde den 4. november 2019 kl. 1630 på rådhuset.

Vedlagt referat fra halvårsmødet den 7. maj 2019 og dagsorden til halvårsmødet den v. november 2019.

Endvidere vedlagt slides vedrørende ny affaldsordning.

KAB
Møde den 15. oktober 2019
Udsendt den 17. oktober 2019
Revideret 7. november 2019

Fra administrationen deltager områdechef Finn Larsen.

Afdelingsbestyrelsen har mulighed for at lade sig repræsentere ved formanden eller næstformanden.

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt træffer beslutning om hvem der deltager i mødet.

Beslutning
Afdelingsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og besluttede at Cihan Sahan deltager fra afdelingsbestyrelsen

10. Ny affaldsordning 2020
Fredensborg Kommune har varslet ny affaldsordning fra foråret 2020.

I de eksisterende affaldsskure bliver der i dag sorteret i restaffald, papir, batterier og storskrald – pap, jern og plast. Ejendomskontoret afhenter storskrald. Derudover er der opsat kuber til glas.

Fremover skal der sorteres i restaffald, pap, plast, metal, papir og glas. I løbet af de kommende år skal der tillige sorteres ud i bioaffald.

Fredensborg Kommune leverer det nødvendige antal beholdere til sortering til placering i affaldsskurene.

Økonomi meldt ud fra kommunen

-	Drift indsamling	365 kr. inkl. moms
-	Beholdere	70 kr. inkl. moms
-	Administration	30 kr. inkl. moms
Samlet set		ca. 465 kr. inkl. moms.

I budget 2020 er merudgiften indregnet med ca. halv værdi på 140.000 kr.

Ejerskabet til beholdere overgår til afdelingen, dvs. der skal afsættes økonomi til vedligeholdelse og udskiftning.

Fredensborg Kommune peger på muligheden for at etablere nedgravede beholdere til pap, plast og metal som alternativ til beholdere på hjul. I implementeringsfasen yder der et tilskud på 120 kr. svarende til 75.000 kr.

Administrationen finder ikke det er muligt på nuværende tidspunkt at overveje nedgravning af beholdere, men det på sigt kan give mening at drøfte det, herunder nedgravede beholdere til restaffald.

Der er aftalt et møde med Fredensborg Kommune, hvor der skal drøftes antal beholdere og afhentning m.v.

Den nye sortering af affald kommer til at stille store krav til beboerne om korrekt sortering.

Det må forventes, at såfremt der ikke sorteres korrekt, at det medfører øget udgifter til afhentning og håndtering af affaldet.

For at gøre det nemmere for beboerne at sortere affaldet ved kilden, dvs. oppe i den enkelte bolig, bør det drøftes, om der skal monteres et sorteringssystem i det enkelte køkken.

Der bør fra det tidlige forår sættes en informationskampagne i gang overfor beboerne om den nye affaldsordning.

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beslutning
Afdelingsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og anmodede administrationen om at arbejde videre med etablering af affaldsøer på ydersiden af afdelingen ifm parkeringsarealerne

11. Hjemmeside for Egedalsvænge
Alle 3B's eksisterende afdelingssider bliver nedlagt med udgangen af august, blandt andet i forbindelse med, at 3B er blevet en del af KAB.

Egedalsvænges eksisterende hjemmeside kan dog formentlig opretholdes indtil årets udgang, inden den nedlægges.

Der er derfor behov for at drøfte om afdelingen fortsat skal have en hjemmeside fra januar 2020, herunder hvilket indhold der eventuelt skal være på siden.

Det skal bemærkes, at dagsorden og referater fra afdelingsmøder og afdelingsbestyrelsesmøder kan lægges op i administrationssystemet UNIK, og er derigennem tilgængeligt for beboerne via "Mit KAB" hvor der logges på med NemID.

Økonomi
Oprettelse af den nye hjemmeside er gratis.

Den årlige udgift for afdelingen er det årlige abonnement på 2.313 kr. (som dækker abonnement, opdateringer, vedligeholdelse, workshops mm.).

Det nuværende indhold, eller det der skal med, bliver lagt over på den nye hjemmeside.

Opdatering af hjemmeside
Såfremt afdelingen fortsat skal have en hjemmeside skal der tages stilling til navn, samt hvem fra afdelingsbestyrelsen, der udover ejendomskontoret, kan opdatere hjemmesiden.

Såfremt opdateringen skal udføres af KAB, udføres det efter medgået tid.

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen drøfter sagen og træffer beslutning

Beslutning
Afdelingsbestyrelsen besluttede at der oprettes ny hjemmeside, hvor administrationen sikrer opdatering med dagsordener, referater m.v.

12. Gennemgang af kontrakter car-porte
Kontrakter for afdelingens 51 carporte er ved at blive gennemgået.

Der er formentlig behov for at gennemføre en revision af kontrakter og månedlig leje.

Administrationen vender tilbage med et oplæg på et af de kommende møder.

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beslutning
Afdelingsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning

Referat

KAB
Møde den 15. oktober 2019
Udsendt den 17. oktober 2019
Revideret 7. november 2019

13. Status Kokkedal På vej

Ny medarbejder

Ny Netværksmedarbejder ansat. Hun hedder Mette Winding Top. Mette skal beskæftige sig med Tryghed og Trivsel, og kommer til at være tovholder for en række fællesskabende aktiviteter, bl.a. Kokkedal Byfest, Sundhedsugen m.m. Desuden deltager Mette i Beboerpanelet og skal, sammen med ungekoordinator, Flavia, videreudvikle på Ungebestyrelsen.

Ungebestyrelse

Ungebestyrelsen består af unge mellem 12-17 år fra Egedalsvænge, Skovengen og By-Nordengen. De ønsker at sætte fokus på området fra de unges perspektiv. De er bl.a. optaget af miljø og kultur, og arbejder lige nu på et projekt omkring Spil Dansk Dagen. Ungebestyrelsen har møde i Folketinget med Kristian Heegard den 4. november.

Familieferie

I juli måned tog 8 familier fra Egedalsvænge, Skovengen og By-Nordengen til Fyn sammen med Kokkedal på Vej. Det var som en del af KAB sommerferieprogram. Det var en rigtig god tur, og nye venskaber opstod.

Hjemme i Kunsten

I februar søgte vi en pulje i Kulturministeriet sammen med Nivå Nu, Fredensborg Kommune, Nivaagaard Malerisamling og Louisiana. Vores ansøgning blev godkendt, og vi har fra 1. august startet et to-årigt projekt: Hjemme i Kunsten. Dette skal inspirere unge fra Kokkedal og Nivå til at dyrke kunsten og skabe en åbning til kunst og kultur. Projektet indledes på Kokkedal Skole af kunstformidlere, og herefter kan elever på 7. årgang vælge om de vil arbejde videre med det sammen med projektleder og kunstner, Anders Reventlov. Der er 19 elever som er meldt til.

Deltagelse i Beboerpanel og Følgegruppe

Der mangler en repræsentant fra Egedalsvænges bestyrelse i Beboerpanelet og i Følgegruppen for Tryghed og Trivsel. I alt 4 møder årligt. I 2020 afholdes endvidere en Tryghedsvandring.
Næste møde er 26. november

Indstilling

Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning og udpeger en repræsentant for Beboerpanel og Følgegruppe

Beslutning

Afdelingsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning og udpegede Veli Kargin som repræsentant

KAB
Møde den 15. oktober 2019
Udsendt den 17. oktober 2019
Revideret 7. november 2019

14. Årsmødeplan 2020
Som aftalt på møde den 26. august 2019 vedlagt udkast til årsmødeplan for 2020.

Møderne i april og maj 2020 er lagt, så de ikke karambolerer med ramadanen.

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen drøfter sagen og træffer beslutning

Beslutning
Afdelingsbestyrelsen godkendte årsmødeplanen og besluttede at afdelingsmødet i 2020 afholdes i afdelingens beboerlokale

15. Opsamling fra afdelingsmødet
Vedlagt referat fra afdelingsmødet, underskrevet af dirigenten.

På mødet kan Cihan Sahan underskrive referatet.

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

Beslutning
Afdelingsbestyrelsen tog med en præcisering af et svar under pkt. eventuelt orienteringen til efterretning. Administrationen får referatet opdateret og indhenter dirigentens underskrift og får derefter formandens underskrift

Præciseringen af svaret er som følger:

Spørgsmål: Hvis ansvar er det at man ikke må parkere foran centret.

Svar: Afdelingsbestyrelsen er ikke klar over hvem der bærer ansvaret for, at der ikke må parkeres foran centret, da der er indgået en aftale mellem Boligforeningen 3B og Fredensborg Kommune udenom afdelingsmødet og afdelingsbestyrelsen.

16. Opdatering af diverse oversigter
Vedlagt afdelingsbestyrelsens oversigt over kontaktpersoner og udvalgsliste.

Listerne ligger til udlevering på ejendomskontoret.

Begge lister bør opdateres

Beslutning
Afdelingsbestyrelsen besluttede at Cihan Sahan undersøger hvem der har de to dokumenter liggende og sikrer opdatering

17. Forretningsorden for afdelingsbestyrelsen
Som aftalt på afdelingsbestyrelsesmøde den 5. september 2019, vedlagt udkast til forretningsorden for afdelingsbestyrelsen.

Udkastet er baseret på standard fra BL.

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen drøfter sagen og træffer beslutning

Beslutning
Afdelingsbestyrelsen besluttede at overveje udkastet nærmere og vende tilbage

18. Eventuelt

- Afdelingsbestyrelsen ønsker deres postkasse flyttet til ejendomskontoret
- Opsætning af informationstavle drøftet – administrationen kigger til næste møde nærmere på pris og indhold
- KPV- dialog med beboerne om beboerdemokratiet
- Klimatilpasningsplan – evt. mangler ved nyttehaver – Musa Sahan indsamler div dokumenter og tager derefter fat i administrationen for videre drøftelse
- Berlingske Tidende har henvendt sig og ønsker en udtalelse fra en repræsentant fra afdelingsbestyrelsen omkring opsætning af juletræ i afdelingen – Afdelingsbestyrelsen ønsker ikke at udtale sig
- Redskabsrum EDV 14 kld. – alle nøglebrikker skal nulstilles, så kun afdelingsbestyrelsen og administrationen har adgang til rummet

Referat

KAB
Møde den 15. oktober 2019
Udsendt den 17. oktober 2019
Revideret 7. november 2019

W:\Sel og afd\24 Boligforeningen 3B\245 Egedalsvænge\07 Bestyrelse og beboere\01 Bestyrelsesmøder\2019\20191015 Ordinært AB møde\20191017 EDV Referat ordinært AB møde 15 oktober 2019.docx

EDV budgetopfølgning 1. januar til 31. oktober 2019				7/11 19 ftl			83,30%
Konto	Tekst	Bev. per. 01-01-2019 31-12-2019	Rekvireret	Disponeret i alt	Budget året 31-12-2019	Rest Budget	Forbrug i %
	Renholdelse						
	Renholdelse i alt	5.032.567,82	114.800,00	5.147.367,82	5.425.631,00	278.263,18	94,87
	Alm. vedligeholdelse						
115260	Bygning, klimaskærm, døre/vindue/port	15.206,00	0,00	15.206,00	80.000,00	64.794,00	19,01
115310	Bygning, Bolig/Erhv, konstruktion	0,00	0,00	0,00	29.000,00	29.000,00	0,00
115510	Bygning, Tekn. Install, afløb	0,00	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00	0,00
115540	Bygning, Tekn. Install, vand	0,00	0,00	0,00	20.000,00	20.000,00	0,00
115580	Bygning, Tekn. Install, øvrige	1.695,25	0,00	1.695,25	0,00	-1.695,25	-
115620	Materiel, øvrigt	0,00	0,00	0,00	20.000,00	20.000,00	0,00
	Alm. vedligeholdelse i alt	**16.901,25**	**0,00**	**16.901,25**	**150.000,00**	**133.098,75**	**11,27**
	Planl. og period. vedligeholdelse						
116110	Terræn, konstruktion	45.287,95	0,00	45.287,95	77.000,00	31.712,05	58,82
116120	Terræn, tekn. anlæg	49.509,38	2.500,00	52.009,38	151.000,00	98.990,62	34,44
116130	Terræn, inventar	15.381,25	0,00	15.381,25	97.000,00	81.618,75	15,86
116140	Terræn, beplantning	15.387,00	0,00	15.387,00	31.000,00	15.613,00	49,64
116220	Bygning, Klimaskærm, facade	3.900,00	0,00	3.900,00	10.000,00	6.100,00	39,00
116230	Bygning, Klimaskærm, tag	-5.048,55	0,00	-5.048,55	5.000,00	10.048,55	-100,97
116240	Bygning, Klimaskærm, altan/-gange	20.957,52	0,00	20.957,52	20.000,00	-957,52	104,79
116260	Bygning, Klimaskærm, døre/vindue/port	509.602,68	62.800,00	572.402,68	595.000,00	22.597,32	96,20
116310	Bygning, Bolig/Erhv, konstruktion	2.490.625,27	131.000,00	2.621.625,27	2.666.000,00	44.374,73	98,34
116320	Bygning, Bolig/Erhv, installation	434.202,74	45.095,00	479.297,74	541.000,00	61.702,26	88,59
116410	Bygning, fælles, Indvendig	70.431,86	3.500,00	73.931,86	136.000,00	62.068,14	54,36
116510	Bygning, Tekn. Install, afløb	364.073,81	2.000,00	366.073,81	332.000,00	-34.073,81	110,26
116520	Bygning, Tekn. Install, el, belysning	309.744,68	32.500,00	342.244,68	401.000,00	58.755,32	85,35
116540	Bygning, Tekn. Install, vand	188.915,52	6.300,00	195.215,52	463.000,00	267.784,48	42,16
116550	Bygning, Tekn. Install, varme	163.897,24	6.000,00	169.897,24	238.000,00	68.102,76	71,39
116560	Bygning, Tekn. Install, vaskeri fælles	10.967,51	4.100,00	15.067,51	198.000,00	182.932,49	7,61
116570	Bygning, Tekn. Install, ventilation	139.514,18	7.200,00	146.714,18	221.000,00	74.285,82	66,39
116580	Bygning, Tekn. Install, øvrige	281.376,49	54.775,00	336.151,49	203.000,00	-133.151,49	165,59
116610	Materiel, kørende	105.222,13	2.500,00	107.722,13	153.000,00	45.277,87	70,41
116620	Materiel, andet	234.293,86	12.676,76	246.970,62	255.000,00	8.029,38	96,85
	Planl. og period. vedligeholdelse i alt	**5.448.242,52**	**372.946,76**	**5.821.189,28**	**6.793.000,00**	**971.810,72**	**85,69**
	Istandsætt. v. fraflytning mv.						
117100	Istandsæt.fraflytning alm A-ord - reduk	184.400,17	0,00	184.400,17	1.350,00	-183.050,17	13.659,27
117101	Istandsæt fraflytning alm A-ord - oversl	217.548,02	0,00	217.548,02	471.781,00	254.232,98	46,11
117120	Udbetalte NI-beløb	0,00	0,00	0,00	4.997,00	4.997,00	0,00
117121	Indbetalte NI-beløb	-27.560,00	0,00	-27.560,00	0,00	27.560,00	-
117200	Dækket af henlæggelser (402+403+404)	0,00	0,00	0,00	-473.131,00	-473.131,00	0,00
117203	Heraf dækkes af henlæggelse NI-beløb	0,00	0,00	0,00	-4.997,00	-4.997,00	0,00
	Istandsætt. v. fraflytning mv. i alt	374.388,19	0,00	374.388,19	0,00	-374.388,19	-
	Særlige aktiviteter						
118102	Vandafgift, vaskeri	0,00	0,00	0,00	49.700,00	49.700,00	0,00
118103	El, vaskeri	259.643,18	0,00	259.643,18	375.700,00	116.056,82	69,11
118108	Rengøring, vaskeri	15.535,00	0,00	15.535,00	65.000,00	49.465,00	23,90
118110	Vedligeholdelse, vaskeri	155.484,15	0,00	155.484,15	6.000,00	-149.484,15	2.591,40
118111	Diverse udgifter, vaskeri	41.187,84	0,00	41.187,84	5.000,00	-36.187,84	823,76
118112	Telefonomkostninger, vaskeri	7.968,59	0,00	7.968,59	10.000,00	2.031,41	79,69
118113	Magnetkort, vaskekort og nøgler, vaskeri	-300,00	0,00	-300,00	0,00	300,00	-
118205	Vandafgift, beboerlokale	1.879,58	0,00	1.879,58	7.800,00	5.920,42	24,10
118233	Henl. til pl. per. vedl., beboerlokale	0,00	0,00	0,00	11.000,00	11.000,00	0,00
118405	El, møde og selskabslokaler	13.997,01	0,00	13.997,01	25.600,00	11.602,99	54,68
118406	Varme, møde og selskabslokaler	2.408,34	0,00	2.408,34	34.300,00	31.891,66	7,02
118412	Rengøring, møde og selskabslokaler	625,00	0,00	625,00	0,00	-625,00	-
118414	Vedligeholdelse, møde og	39.013,36	0,00	39.013,36	30.000,00	-9.013,36	130,04
118419	Nyanskaffelser, møde og	5.550,01	0,00	5.550,01	10.000,00	4.449,99	55,50
118421	Telefonomkostninger, møde og	3.218,72	0,00	3.218,72	2.000,00	-1.218,72	160,94
118422	Diverse udgifter, møde og	51.591,41	0,00	51.591,41	15.000,00	-36.591,41	343,94
118424	Indkøb af service, møde og	0,00	0,00	0,00	5.000,00	5.000,00	0,00
	Særlige aktiviteter i alt	**597.802,19**	**0,00**	**597.802,19**	**652.100,00**	**54.297,81**	**91,67**

	Diverse udgifter						
119100	Diverse udgifter	2.125,00	0,00	2.125,00	0,00	-2.125,00	-
119101	Kontingent til BL	82.938,49	0,00	82.938,49	82.452,00	-486,49	100,59
119200	Beboermøder	300,00	0,00	300,00	41.000,00	40.700,00	0,73
119301	Tilskud	103.200,00	0,00	103.200,00	285.000,00	181.800,00	36,21
119401	Rådighedsbeløb	3.466,36	0,00	3.466,36	27.000,00	23.533,64	12,84
119403	Kontorholdsudgifter	0,00	0,00	0,00	100,00	100,00	0,00
119405	Blokudvalg	8.864,20	0,00	8.864,20	18.000,00	9.135,80	49,25
119412	Telefon, Fax, Internet	11.765,75	0,00	11.765,75	0,00	-11.765,75	-
119418	Rengøring lokale, AB	0,00	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00	0,00
119420	Diverse	5.781,25	0,00	5.781,25	120.000,00	114.218,75	4,82
119841	Advokatbistand	0,00	0,00	0,00	80.200,00	80.200,00	0,00
119846	Sekretariatsbistand LLO	52.100,00	0,00	52.100,00	106.000,00	53.900,00	49,15
119950	Kursuspulje	36.681,00	0,00	36.681,00	16.680,00	-20.001,00	219,91
119951	Aktivitetspulje	18.340,64	0,00	18.340,64	13.344,00	-4.996,64	137,44
119990	Diverse	146,00	0,00	146,00	3.300,00	3.154,00	4,42
	Diverse udgifter i alt	**325.708,69**	**0,00**	**325.708,69**	**794.076,00**	**468.367,31**	**41,02**

Fredensborg Kommune
Center for Politik og Organisation
Egevangen 3 B
2980 Kokkedal
Att. Flemming Kisum

27. maj 2019

Skema C-ansøgning – Renovering af Egedalsvænge

Ansøgning om kommunal godkendelse af skema C, herunder kommunal lånegaranti
Afdeling 3045 Egedalsvænge er beliggende i Fredensborg Kommune på adresserne Egedalsvænge 1-13, 23-73, 2-52. Matr.nr. 4BB m.fl. Karlebo, Brønsholm By. Bebyggelsen består af 626 boliger.

Renoveringen af afdeling 3045 Egedalsvænge blev afsluttet i maj 2015. Byggesagen blev afleveret i ni etaper. Efterfølgende har både 3B og Byggeskadefonden udført 1-års-gennemgange. Konstaterede fejl og mangler er generelt udbedret, dog udestår udbedring af fejl og mangler vedrørende ventilationsanlæg, MgO-plader og facadeskruer. KAB følger op over for entreprenør og rådgiver.

Byggeregnskabet blev afsluttet og godkendt af 3B's organisationsbestyrelse 7/12 2017. Ved en beklagelig fejl blev skema C-ansøgning ikke sendt til Fredensborg Kommune umiddelbart herefter.

Samlet økonomi i skema C (oprindelig sag, ventilation og facader)
Oprindelig sag
Det oprindelige skema B-tilsagn var på 324,2 mio.kr. I januar 2015 blev et revideret skema B godkendt, så det lød på 516,8 mio. kr., herunder 493,8 mio. kr. til fremtidssikringen og 23,0 mio. kr. til klimaprojektet.

Udgifterne til arbejderne i det reviderede skema B indgår i skema C med 525,9 mio. kr. svarende til en overskridelse på 9,1 mio. kr.

I udgifterne indgår imidlertid også hele MTH's fulde oprindelige krav for pcb-saneringen samt 10,7 mio. kr. afsat til rentekrav fra MTH. Der er efter byggeregnskabets afslutning indgået forlig med MTH, og udgifterne bliver ca. 25 mio. kr. mindre end afsat i skema C. Det betyder, at de faktiske udgifter til arbejderne i det reviderede skema B bliver på ca. 503 mio. kr. eller 15,7 mio. kr. mindre end budgetteret i det reviderede skema B.

Ventilationssagen
Efter afleveringen er konstateret en række fejl og mangler ved ventilationen, der er udført som en del af byggesagen. 3B har igangsat et projekt med henblik på at udbedre disse fejl og mangler og har samtidig indledt en syn- og skønssag vedrørende disse fejl og mangler.

Der er i byggeregnskabet afsat 36,0 mio. kr. til udbedring af fejl og mangler. Det er på nuværende tidspunkt vanskeligt at vurdere udgifterne til udbedringen, ligesom det er vanskeligt at vurdere, hvor mange af disse udgifter Egedalsvænge som bygherre skal afholde. Landsbyggefonden har tilkendegivet, at arbejderne kan anses som 100 pct. støttede arbejder. I det afsatte beløb er indeholdt udgifter til byggesagshonorar.

Facader: MgO-plader og facadeskruer
Der er i facaderne anvendt MgO-plader, som skal udskiftes inden for kort tid. Det er vanskeligt at vurdere udgifterne til udskiftning af MgO-plader på nuværende tidspunkt, men udgifterne anslås at udgøre ca. 110 mio. kr. Byggeskadefonden forventes at dække ca. 55 mio. kr., mens afdelingen skal dække ca. 55 mio. kr. I det afsatte beløb er indeholdt udgifter til byggesagshonorar.

Landsbyggefonden har tilkendegivet, at afdelingens udgifter kan indgå i byggesagen, og at arbejderne kan anses som 100 pct. støttede arbejder med undtagelse af afdelingens forventede selvrisiko på 3 mio. kr. samt administrationens øvrige udgifter i forbindelse med en byggeskadefondssag på yderligere ca. 3 mio. kr., som skal finansieres uden for byggesagen.

På den baggrund er der afsat 103,9 mio. kr. i byggeregnskabet (svarende til 110 mio. kr. fratrukket ca. 6 mio. kr.). Landsbyggefonden har godkendt at de 6 mio. kr. bliver dækket af reguleringskontoen uden for byggesagen.

Der er endvidere konstateret problemer med korroderende facadeskruer. Dette problem søges løst sammen med udskiftningen af MgO-pladerne.

Samlet skema C
Skema C består således af arbejderne i det reviderede skema B (525,9 mio. kr.) tillagt afsatte beløb til udbedring af ventilationsanlægget (36,0 mio. kr.) og udbedring af facaderne (103,9 mio. kr.) svarende til i alt 665,9 mio. kr. eller en overskridelse af det reviderede skema B på i alt 149,2 mio. kr.

Det er som nævnt på nuværende usikkert, hvad afdelingens faktiske udgifter til udbedring af ventilationsanlæg og facader vil blive. Som det fremgår nedenfor, indgår i skema C fuld finansiering af de afsatte beløb.

Beboertilvalg
Som en del af helhedsplanen er udført beboertilvalg (særligt i form af karnapper og franske altaner). Beboertilvalgene er udført som en del af den oprindelige sag og budgetteret til 6,1 mio. kr. Denne budgetpost indgik imidlertid ved en fejl ikke i det oprindelige eller reviderede skema B-budget. Arbejderne er udført for 7,5 mio. kr. svarende til en overskridelse på 1,4 mio. kr.

Beboertilvalgene indgår ikke i det indberettede skema C.

Samlet økonomi og finansiering

På baggrund af ovenstående har 3B udarbejdet byggeregnskaber og indberettet skema C samt aflagt byggeregnskab for beboertilvalg. Den samlede økonomi og finansiering fremgår af tabellen nedenfor:

	Rev. skema B	Skema C	Afvigelse
Udgifter:			
Oprindelig fremtidssikring	493.765.000	503.540.327	+9.775.327
Ventilationssag (afsat)	0	36.000.000	+36.000.000
MgO-plader (afsat)	0	103.945.000	+103.945.000
Byggeregnskab – fremtidssikring	***493.765.000***	***643.485.327***	***+149.720.327***
Klimaprojekt	22.996.000	22.437.867	-558.133
Byggeregnskab – klimasikring	***22.996.000***	***22.437.867***	***-558.133***
Samlet skema C	**516.761.000**	**665.923.194**	**+149.162.194**
Beboertilvalg*	6.139.680	7.499.925	+1.360.245
Byggeregnskab – beboertilvalg	***6.139.680***	***7.499.925***	***+1.360.245***
Samlede udgifter	**522.900.680**	**673.423.119**	**+150.522.439**
Forventet finansiering:			
LBF sag – Støttede lån (oprindelig sag)		400.489.143	
LBF sag – Ustøttede lån (oprindelig sag)		47.773.000	
LBF sag – Trækningsret		4.307.000	
LBF sag – Fællespuljetilskud		12.920.000	
LBF sag – Reguleringskonto (godkendt)		28.437.133	
LBF sag – Reguleringskonto (godkendt)		9.614.051	
MgO – Byggeskadefonden		55.056.000	
MgO – Støttede lån		48.889.000	
Ventilation – Støttede lån		36.000.000	
Finansiering – fremtidssikring		***643.485.327***	
Klimaprojekt – Tilskud Fredensborg Kommune		2.875.000	
Klimaprojekt – Reguleringskontoen		19.562.867	
Finansiering – klimaprojekt		***22.437.867***	
Finansiering – samlet skema C		**665.923.194**	
Beboertilvalg – 30-årigt ustøttet realkreditlån (forventet)		6.397.545	
Beboertilvalg – Lejeindbetaling fra 2016 til 2018		1.102.380	
Finansiering – beboertilvalg		***7.499.925***	
Samlet forventet finansiering		**673.423.119**	

* Beboertilvalg indgår i den oprindelig byggesag med det budgetterede beløb, men beløbet indgik ved en fejl ikke i budgettet for skema B.

Reguleringskonto er endelig opgjort og anvendt på følgende måde i 1000 kr.:

- Underskud kapitaltilførsel – udstykning	1.975
- Fremtidssikring ustøttet arbejder	28.437
- Fremtidssikring ustøttet arbejder	9.614
- Fremtidssikring støttet arbejder	112
- Klimaprojekt	19.563
- MgO	6.055
I alt	65.756

Husleje og driftsstøtte
Beboerne godkendte ved sagens forelæggelse for afdelingsmødet en huslejestigning på 20 kr./m^2. Landsbyggefonden har imidlertid i sit oprindelige tilsagn fra 2011 forudsat, at byggesagen ikke skulle medføre huslejestigning. Landsbyggefonden fastholder denne forudsætning.

Derudover er det fra LBF forudsat, at en omprioriteringsgevinst fra 1999 på 333.000 kr. årligt, der siden 1999 indirekte har bidraget positivt til afdelingens budget, indgår i finansieringen af ydelserne. Anvendelsen af denne gevinst er indregnet i afdelingens budget for 2018 og medfører derfor ikke yderligere huslejestigninger.

Til at dække ydelserne på de støttede og ustøttede lån modtager afdelingen derfor fuld driftsstøtte. Den endelige driftsstøtte forventes at udgøre ca. 22,2 mio. kr. årligt (afhængig af det endelige lånebehov). Der er indtil videre modtaget tilsagn om mankolån til dækning af driftsstøtten.

Driftsstøtten aftrappes fra og med 2015. Aftrapningsbeløbet ligger på 5 kr./m^2 årligt. Aftrapningen vil ske i hele lånets løbetid. Aftrapningen er indfaset i afdelingens budget fra og med 2019 med i alt 25 kr./m^2.

Beboertilvalg
Beboere, der har fået et individuelt tilvalg, betaler udover ovenstående en individuel leje for disse tilvalg, der dækker udgifterne til et forventet 30-årigt realkreditlån på 6,4 mio. kr. Disse individuelle lejestigninger er trådt i kraft den 1. november 2015.

Kommunal garanti
Det forudsættes, at kommunen stiller garanti for de støttede og de ustøttede lån samt realkreditlånet til beboertilvalgene. For de støttede lån giver Landsbyggefonden en regaranti på 50 pct.

I det reviderede skema B er der forudsat kommunal garanti på støttede lån på 403,5 mio. kr. inkl. regaranti fra Landsbyggefonden på 202,3 mio. kr., så den kommunale garanti i alt udgør 202,3 mio. kr. På ustøttede lån er der forudsat kommunal garanti på 64,8 mio. kr.

Den kommunale garanti forventedes således ved det reviderede skema B at udgøre samlet 267,1 mio. kr.

I det indsendte skema C og byggeregnskabet for beboertilvalgene er der forudsat en kommunal garanti på:

- Støttede lån på 485,4 mio. kr. inkl. regaranti fra Landsbyggefonden på 242,7 mio. kr., så den kommunale garanti i alt udgør 242,7 mio. kr., *dvs. 40,4 mio. kr. mere end forudsat ved det reviderede skema B.*

- Ustøttede lån og realkreditlån til beboertilvalg på 54,0 mio. kr., *dvs. 10,9 mio. kr. mindre end forudsat ved det reviderede skema B.*

Den kommunale garanti forventes således nu at udgøre samlet 296,7 mio. kr., dvs. ca. 29,5 mio. kr. mere end forudsat ved skema B. Det endelige garantibehov kan dog først opgøres, når afsætnings-regnskabet aflægges og det endelige lånebehov dermed kendes.

Status på udestående arbejder

Udbedring af ventilationsanlægget

Boligforeningen 3B har igangsat en række initiativer for at udbedre fejl og mangler ved ventilations-anlægget. Entreprenør og rådgiver har ikke villet anerkende et ansvar for disse udbedringer, og der er nu udarbejdet et syns- og skønstema, som er fremsendt til Voldgiftsnævnet.

Boligforeningen 3B har taget initiativ til at gennemføre udbedringsarbejder på ventilationsanlægget, der betjener opgang nr. 69-71, hvor der bl.a. er foretaget afrensning og strømpeforing af den tidligere affaldsskakt, der nu anvendes til indblæsningsluft fra ventilationsanlægget. Endvidere er der udskiftet radiatorer for bedre styring af varmen i boligerne samt gennemført en række andre mindre forbedringsarbejder. Resultaterne fra prøveblokken vil indgå i den verserende syns- og skønssag.

Når resultaterne fra driften i prøveblokken kendes, skal der gennemføres udbedring i alle øvrige blokke.

MgO-plader og facadeskruer

Byggeskadefonden har anerkendt at dække etape 1-5, da disse etaper er afleveret før den 6. marts 2015, som Byggeskadefonden har sat som skæringsdato for, om byggeriet er dækket eller ej. Boligforeningen 3B arbejder fortsat på at få Byggeskadefonden til at anerkende dækning af de sidste etaper 6-9.

Byggeskadenfonden er pt. i gang med at indgå forlig med entreprenøren MTH om udskiftning af MgO-plader i hele bebyggelsen. Forliget skulle være indgået, men har endnu ikke været forlagt Boligforeningen 3B.

Der er endvidere reklameret over korroderende facadeskruer. Løsning heraf eller eventuel syn- og skønssag afventer afslutning af ovenstående forhandlinger om MgO-plader.

Klimaprojektet
Klimaprojektet er afleveret tilfredsstillende, og fejl- og mangelafhjælpning er afsluttet i juli 2018.

Med venlig hilsen

Ergin Erdal
Bygherre, Byggeøkonomisk konsulent
Mail erer@kab-bolig.dk
Tlf.nr. 38 38 18 37

Bilag

1. Byggeregnskab Egedalsvænge – Fremtidssikring
2. Byggeregnskab Egedalsvænge – Klimaprojekt
3. Byggeregnskab Egedalsvænge – Beboertilvalg
4. Revisionsprotokol for samlet byggesag

BYGGESKADEFONDEN

Studiestræde 50 Tlf.: 3376 2000 bsf@bsf.dk
1554 København V Fax: 3376 2010 www.bsf.dk

Boligforeningen 3B
Havneholmen 21
1561 København V

Den 15. december 2017 J.nr. 20170068/R178

Hanne Sørensen
Telefon direkte 3376 2154
E-post has@bsf.dk

Anerkendelse af anmeldte skader i Boligforeningen 3B, Egedalsvænget, Kokkedal

Vi har nu truffet afgørelse vedrørende de anmeldte byggeskader i bebyggelsen.

Afgørelsen sker på grundlag af:

- Skadeanmeldelse, der er modtaget i fonden den 30. august 2017
- 1-års konklusionsrapport af 7. marts 2016
- Rapporten af 16. september 2015: "MgO-plader – undersøgelse af problemer med fugt og korrosion", som Bunch Bygningsfysik ApS har udarbejdet for Byggeskadefonden

samt øvrigt foreliggende materiale i sagen.

Det lovmæssige grundlag for Byggeskadefondens afgørelse er lov om almene boliger m.v., kapitel 11 og bekendtgørelse nr. 742 af 27. juni 2011 om skadedækning fra Byggeskadefonden.

Der er tale om en renovering af alle 18 blokke, som er i 4 etager. Der er foretaget etapevis aflevering, og etape 1-5 er afleveret før 6.marts 2015, mens etape 6-9 er afleveret efter 6. marts 2015. Fonden dækker ikke de etaper, der er afleveret efter vi sendte vores advarsel den 6. marts 2015.Vi foretager en samlet udbedring og udgifterne fordeles efter fordelingstal, således at de dækningsberettigede udgifter udgør 255/625. På samme måde skal I afholde en forholdsmæssig andel af udgifter til at gøre ansvar gældende.

A. Tilsagn om dækning af udgifter til udbedring af følgende forhold

Anvendelse af MgO-vindspærreplader

Skader

I har anmeldt skader, der har vist sig i form af opfugtning af trækonstruktionen og isoleringen omkring vindspærren.

Svigt

Skaderne skyldes, at der er anvendt såkaldte MgO-vindspærreplader af mærket Promat Mastershield, der er uegnede som ventilerede vindspærreplader i det danske klima, fordi der i lange perioder af en normal dansk vinter er så højt fugtindhold i udeluften, at pladerne suger fugt fra den udeluft, som de ventileres af. Det skyldes, at pladerne indeholder magnesiumforbindelser som er stærkt fugtsugende.

Følgevirkninger

Når MgO-pladerne er mættede med fugt, afgiver pladerne overskydende fugt til tilstødende bygningsdele. Fugten indeholder klorforbindelser, som dels medfører, at tilstødende bygningsdele af metal korroderes, dels medfører, at tilstødende bygningsdele af træ bliver mere fugtsugende end normalt. Endvidere nedbrydes selve vindspærrepladen.

Korrosionen af facadebeklædningens ophængningssystem og af de skruer, som MgO-vindspærrepladerne er monteret med, medfører, at ophængningssystemet for fibercementbeklædningen og fastgørelsen af MgO-pladerne nedbrydes. På lang sigt vil der være risiko for, at MgO-pladernes egenskaber ændres, således at de ikke i længden kan bevare deres funktioner som vindspærre og i forhold til brand. Der vil ligeledes på lang sigt i værste fald være risiko for, at fibercementbeklædning og MgO-plader falder ned.

Opfugtning af tilstødende bygningsdele af træ med den klorholdige væske medfører, at træet bliver mere fugtsugende end normalt, og at der derfor i særlige tilfælde vil være en let forhøjet risiko for skimmelsvampevækst. Normalt vil ph-værdien i fugt fra MgO-plader være så høj, at skimmelsvampe ikke vil kunne vokse på træ, der støder op til MgO-plader. Hvis der undtagelsesvist skulle opstå mindre skimmelsvampevækst i lukkede ydervægskonstruktioner, vil indeklimaet i boligerne normalt ikke blive påvirket af det.

Vi henviser i øvrigt til rapporten af 16. september 2015: "MgO-plader – undersøgelse af problemer med fugt og korrosion", som Bunch Bygningsfysik ApS har udarbejdet for Byggeskadefonden. Rapporten findes på www.byggeskadefonden.dk.

Det er vores opfattelse, at de omhandlede svigt i vindspærre kan henføres til valg af vindspærre.

Skaderne anerkendes som omfattet af § 3, stk. 1 og 3, i bekendtgørelsen om skadedækning. Vi dækker 95 % af 255/625 af udgifterne.

I anmodes om inden 1 måned skriftligt at bekræfte, at I er indforstået med såvel det administrative forløb som byggeprogram, jf. nedenfor.

B. Supplerende oplysninger

Regres

Da Byggeskadefonden hermed giver tilsagn om at ville dække indtil 95 pct. af udgifterne til 255/625 udbedring af de anerkendte skader, indtræder fonden samtidig i jeres ret til erstatning m.v., for så vidt angår disse skader, jf. § 16 i skadebekendtgørelsen.

Voldgiftsnævnet har den 21. juni 2017 afsagt den 1. principielle kendelse vedr. brugen af MgO-vindspærreplader.

Voldgiftsretten slår fast, at de anvendte MgO-plader var uegnede til at blive anvendt i det danske klima som vindspærreplader.
Voldgiftsretten lægger til grund, at de egenskaber, der gjorde dem uegnede til anvendelsen, kunne have været konstateret i 2010 under anvendelsen af dengang kendte undersøgelsesmetoder. Derfor er der ikke tale om en udviklingsskade.

Voldgiftsretten lagde til grund, at rådgiver ikke handlede i strid med god rådgiverskik ved at lægge de modtagne produktoplysninger til grund uden selvstændig efterprøvelse, idet der ikke var anledning til at betvivle, at oplysningerne var rigtige.
Det var imidlertid ansvarspådragende for rådgiver, at rådgiver godkendte anvendelsen af MgO pladerne uden at forelægge bygherre de relevante oplysninger om, at der var tale om et nyt, ikke gennemprøvet produkt, der ikke som det foreskrevne kunne opnå en generel certificering. Det var i den forbindelse uden betydning, at rådgiveren ikke anså anvendelsen af det nye materiale for risikabel. Voldgiftsretten henviste ved afgørelsen til de kvalitetssikringsregler, rådgiveren var forpligtet til at følge.

Kendelsen kan ses i sin helhed på vores hjemmeside BSF@BSF.DK.

MT Højgaard A/S har været hovedentreprenør. Rubow arkitekter A/S har været totalrådgiver

Der foreligger en projektansvarsforsikring nr. 4691570 tegnet hos Gjensidige. Endvidere har MTH Insurance tegnet en forsikring nr. 300-548.001. Endelig har Rubow arkitekter tegnet professionel ansvarsforsikring har Tryg police nr. 670-4.532.064.075. MT Højgaard A/S har stillet garanti nr. 518855/130255/1.

I har ved breve af 17. april 2015 reklameret overfor MTH og Rubow Arkitekter A/S samt ved brev af 28. august 2015 overfor Scandi Byg A/S. MTH har ved mail af 30. april 2015 afvist reklamationen og Scandi Byg A/S har ved mail af 11. september 2015 ligeledes afvist reklamationen.

Der er indgået suspensionsaftale af 2. oktober 2017 med MTH, Rubow Arkitekter og Tryg Garanti.

Vi vil drøfte mulighederne for at indgå forlig om udførelse af de fornødne udbedringsarbejder med de ansvarlige.

Er dette ikke muligt, vil vi anmode vores advokat om at vurdere mulighederne for at indbringe sagen for Voldgiftsnævnet Byggeri og Anlæg med et gunstigt resultat. I skal betale en forholdsmæssig andel af udgifterne til voldgiftssagen.

Projektering af udbedringsarbejderne iværksættes snarest muligt. Selve udbedringsarbejderne af MgO-sagerne sker i den rækkefølge, der efter en teknisk vurdering er behov for det. Indtil udbedringsarbejderne er gennemført er sagen fortsat omfattet af vores overvågningsprogram.

Hvis vi efter drøftelse med vores advokat vurderer, at der skal gennemføres en voldgiftssag, kan udbedringsarbejderne ikke iværksættes, før der har været afholdt syn og skøn. Det er vores erfaring, at det kan være meget tidskrævende, og at der kan gå lang tid, før udbedringsarbejderne kan iværksættes.

Vores vurdering af ansvarsmæssige forhold afhænger af, hvem der har truffet beslutning om anvendelse af MgO-vindspærrepladerne, hvornår dette er sket, og hvilke oplysninger der forelå på dette tidspunkt. Er der i projektet foreskrevet et andet produkt end MgO-plader, er det endvidere af betydning, hvem der har foreslået, og hvem der har godkendt/accepteret ændringen, samt under

hvilke betingelser dette er sket.

Forbehold
Hvis I selv har haft en afgørende indflydelse i denne forbindelse, vil det begrænse eller muligvis helt forhindre fondens muligheder for at opnå erstatning m.v. Vi forbeholder os derfor at reducere dækningen helt eller delvist, hvis det skulle være tilfældet.

Vi tager endvidere forbehold i det omfang der statueres forældelse/passivitet eller garantier er nedskrevet i strid med vores udmelding den 6. marts 2015.

Det samme gælder, hvis vi i øvrigt på grund af jeres forhold lider et tab i forbindelse med en evt. voldgiftssag.

Arbejdernes udførelse

Hvis det ikke lykkes at indgå forligsaftale om projektering og udbedring med de ansvarlige, har vi besluttet, at vi – når den fornødne bevisoptagelse har fundet sted i forbindelse med en evt. voldgiftssag - selv vil forestå udbedringsarbejderne, jf. skadebekendtgørelsen, § 14.

Det vil i givet fald ske således, at vi først vælger en teknisk rådgiver og indgår aftale med denne om projektering, udbud, tilsyn, styring, 1-års gennemgang og administration af byggesagen samt fremsendelse af et revisorpåtegnet byggeregnskab til os. I vil blive orienteret om, hvilket rådgiverfirma vi vælger.

Når udbedringsarbejderne har været udbudt, kan de samlede udbedringsomkostninger opgøres. Det medfører formentlig, at den økonomiske ramme nedenfor skal justeres, hvilket I skal acceptere til den tid.

I skal tegne sædvanlig brand- og stormskadeforsikring i henhold til AB 92 § 8 fra arbejdets påbegyndelse, indtil mangler, der er påvist ved afleveringen, er afhjulpet. Entreprenører og eventuelle underentreprenører skal medtages som sikrede på forsikringspolicen. Forsikringen skal omfatte samtlige entreprenørers arbejde på den bygning eller det anlæg, entrepriseaftalen vedrører. Forsikringen skal dække skade på arbejdet samt på den eksisterende bygning. Dokumentation herfor skal fremsendes til Byggeskadefonden.

Når udbedringsarbejderne er afsluttede, udarbejder rådgiveren det endelige byggeregnskab, og på baggrund af det udbetales fondens dækning.

Udbedring af skader og svigt vil ske i nødvendigt og forsvarligt omfang i henhold til byggeprogrammet og vedlagte "Almindelige vilkår for dækning af udgifter til udbedring af byggeskader ved Byggeskadefondens foranstaltning" (Vilkår II, 12. udgave). Bemærk heri, at byggeregnskabet skal udarbejdes på en særlig byggeregnskabsblanket. Blanketten kan rekvireres i elektronisk form.

Byggeprogram

- Demontering og deponering af alubeklædning i rentabelt omfang
- Demontering og deponering af afstandslister af pvc i rentabelt omfang
- Demontering og deponering af ophængningssystem i rentabelt omfang (vandrette aluprofiler)
- Demontering og bortskaffelse af MgO-vindspærreplader

- Inddækninger omkring vinduer og døre? Det skal undersøges om inddækninger er monteret bagved eller uden på vindspærren.
- Montering af nye vindspærreplader,
- Montering af deponerede eller nye afstandslister
- Montering af deponerede eller nyt ophængningssystem (vandrette aluprofiler)
- Montering af deponeret alubeklædning

Økonomisk ramme

På baggrund af vores erfaringer skønner vi, at udbedring af skaderne kan ske for et beløb på ikke under 45.000.000. inkl. moms.

Udbedringsudgifter	45.000.000
Etape 6-9 (45.000.000 x 370/625)	26.640.000
Etape 1-5 (45.000.000 x 255/625)	18.360.000
Selvrisiko (18.360.000 x 5%)	918.000
Fondens dækning udgør	17.442.000
I skal selv betale	27.558.000

Hertil kommer en forholdsmæssig andel af udgifterne til at gøre ansvar gældende.

Beløbet omfatter alle udgifter som nævnt i punkt 12, c - k i vedlagte Vilkår II.

Det understreges, at der kun er tale om et skønnet beløb. Den lokale konkurrencesituation kan betyde meget for størrelsen af udgifterne, og de endelige udgifter kendes først, når der er udarbejdet et egentligt projekt, og der er indhentet tilbud på arbejderne.

De faktiske udgifter kan således blive både større og mindre end det skønnede beløb.

- I skal efter aftale stille tegninger, beskrivelser og andet relevant projektmateriale til rådighed for den tekniske rådgiver i det omfang, dette forefindes eller kan fremskaffes fra kommunen
- I skal tegne sædvanlig brand- og stormskadeforsikring i henhold til AB 92 § 8 fra arbejdets påbegyndelse, indtil mangler, der er påvist ved afleveringen, er afhjulpet. Entreprenører og eventuelle underentreprenører skal medtages som sikrede på forsikringspolicen
- I skal sikre adgang til bebyggelsen i det omfang, det er nødvendigt for skadernes udbedring
- I skal optage byggelån i et pengeinstitut, hvis det er nødvendigt
- I skal betale eller anvise fakturaer fra udførende til betaling, når den tekniske rådgiver har attesteret fakturaerne
- I skal betale eller anvise fakturaer fra rådgivere og revisor til betaling, når vi har attesteret fakturaerne.

C. Nye oplysninger

Afgørelsen er baseret på de foreliggende oplysninger og det påtænkte byggeprogram med tilhørende økonomisk ramme.

Vi forbeholder os at ændre afgørelsen og byggeprogrammet, hvis der på et senere tidspunkt fremkommer nye oplysninger af væsentlig betydning, herunder hvis udgifterne til udbedring viser sig at ville blive væsentligt højere end forventet i afgørelsen.

D. Klagevejledning

Byggeskadefondens afgørelse kan ikke indbringes for anden administrativ myndighed eller klageorgan. Tvister mellem bygningsejer og Byggeskadefonden må i givet fald indbringes af bygningsejeren for domstolene. Afgørelser, fonden træffer efter bekendtgørelsen om skadedækning fra Byggeskadefonden, kan dog af bygningsejeren tillige indbringes Voldgiftsnævnet Byggeri og Anlæg. Den mulighed er beskrevet i § 20 i bekendtgørelsen om skadedækning fra Byggeskadefonden. Voldgiftsnævnets afgørelser er endelige og bindende.

Sagen kan genoptages, hvis der fremkommer nye oplysninger, jf. forvaltningslovens kap. 5.

Fredensborg Kommune får kopi af dette brev.

Venlig hilsen

Hanne Sørensen
Juridisk sagsansvarlig

Christian Schjønning
Teknisk sagsansvarlig

Vi bekræfter hermed, at vi er indforstået med såvel det administrative forløb som med byggeprogrammet,

den 2017

underskrift

VOLDGIFTSNÆVNET

A-9456

Boligforeningen 3B afdeling 3045 – MT Højgaard A/S – Rubow Arkitekter A/S –

Villingshøj & Messerschmidt Klimateknik ApS

Skønserklæring af 22. oktober 2019

Boligforeningen 3B

Afdeling 3045, Egedalsvænge

Havneholmen 21

1561 København V

CVR – Nr. 31 39 44 14

(advokat Hans Lykke Hansen/Henrik Hauge Andersen)

MT Højgaard A/S

Knud Højgaards Vej 7

2860 Søborg

CVR – Nr. 12 56 22 33

(advokat Torben Steffensen)

Rubow Arkitekter A/S

Bredgade 25X

1260 København K

(advokat Klaus Kastrup-Larsen)

Villingshøj og Messerschmidt klimateknik ApS

Langøgade 10

2100 København Ø

(advokat Thomas Birch)

Sagens dokumenter:

Supplerende syns- og skønstema af 28. november 2017 fra advokat Klaus Kastrup-Larsen

Begæring om syn og skøn fra advokat Hans Hauge Andersen inkl. bilag 1-41 og dateret 1. februar 2018.

Udmeldelse fra Voldgiftsnævnet dateret 1. marts 2018.

Bilag VM-3 fremsendt ved e-mail af 21. marts 2018 fra advokat Thomas Birch

Syn og skønsforretning den 28. august 2018 – referat vedlagt som bilag E2

Om formulering af spørgsmål 27, modtaget fra advokat Henrik Hauge Andersen ved e-mail af 14. januar 2019.

Besigtigelse og målinger i tilgængelige lejligheder i opgangene 11, 13, 42 og 49 samt luftmængder ved aggregater den 21. og 22. januar 2019, med delvist deltagelse af:

Steve Laudrup	Boligforeningen 3B
Søren Knudsen	Henrik Larsen/Rubow
Morten Villingshøj	Villingshøj & Messerschmidt
Kenneth Berg	Villingshøj & Messerschmidt
Adv. Thomas Birch	Villingshøj & Messerschmidt

Besigtigelse og målinger i tilgængelige lejligheder i opgangene 11, 13, 42 og 49 samt luftmængder ved aggregater den 12. juni 2019 uden deltagelse af parterne.

Besigtigelse og målinger i opgang 23 samt 25, lejlighederne 1.th, 2.tv og 3.tv

Generelt vedrørende svar på spørgsmålene i skønstemaerne.

Generelt bygger svarene på en gennemgang af de fremlagte bilagsdata og de registreringer der er foretaget i forbindelse med syn og skøn, samt ved målinger og registreringer den 21-23 januar 2019 samt den 14. juni 2019.

Målingerne vedrørende kapacitet på udsugningsanlægget blev foretaget uden drift af indblæsningerne, da disse er permanent koblet fra. Alle indblæsningsarmaturer er blændet af – stikprøvekontrol.

Der er foretaget visuel undersøgelse – stikprøvekontrol - af indblæsningsarmaturernes kanaltilslutninger samt af affaldsskakte anvendt til indblæsning.

Skønstema af 1. februar 2018

fra

advokat Hans Lykke Hansen

Skønstemaet indgår som en del af "Begæring om Syn og Skøn" fra Advokat Han Lykke Hansen og dateret 1. februar 2018. Sammen med begæringen har skønsmanden modtaget bilagene 1 – 41.

4.1 Generelle forhold

Projektering

Spørgsmål 1

Skønsmanden bedes vurdere, om ventilationsanlægget med relation til brandforhold og tryktab i kanalsystemet samt taghætter og armaturer er projekteret og dimensioneret korrekt og i overensstemmelse med god projekteringsskik samt relevante regler og normer på området.

Svar på spørgsmål 1

Svarene tager udgangspunkt i de fremlagte bilag som primært udgør projektmateriale for udbud i hovedentreprise. I bilag 7 side 17 er angivet at, "al nødvendig projektering er indeholdt i entreprenørydelsen". Der er ikke fremlagt dokumentation for projektering foretaget af entreprenøren.

I bilag 4, side 21, bilag 6, bilag 7 side 21 og 22, vedrørende brandforhold, er specifikt angivet krav til komponenter mv. Under punkt 4.9 på side 21 i bilag 6, er der nærmere angivelser om brandsikring inklusiv brandautomatik, med henvisning til DS 428-4 for boligventilation med konverteret røgventilationssystem samt mere konkret beskrevet krav til materialer og funktion
Det er skønsmandens vurdering, at der ikke er tale om en detaljeret projektering/dimensionering, men en beskrivelse af funktionskrav.

Vedrørende tryktab i kanalsystem samt over armaturer og taghætter er der ikke foretaget en egentlig dimensionering. Der er angivet krav til energiforbrug (J/m3) ved maksimal ydelse (bilag 6, side 18) samt til luftmængder og lydniveau samt tryktab (bilag 6, side 25).
Det er skønsmandens vurdering at der er ikke er foretaget en detaljeret projektering/dimensionering, men en beskrivelse af krav.

Sammenfattende er den fremlagte dokumentation for projektering og dimensionering, ikke i overensstemmelse med god projekteringsskik samt relevante regler og normer på området. Der er tale om kravspecifikationer som kræver yderlig projektering og dimensionering for at kunne danne grundlag for udførelsen.

Spørgsmål 2

Skønsmanden bedes oplyse, om og i hvilket omfang der i projektmaterialet er angivet mængder for og forhold mellem ind- og udblæsningsluft, herunder ved grundventilation og ved forceret drift. Skønsmanden bedes herefter vurdere, om dette lever op til god projekteringsskik og relevante regler og normer på området.

Svar på spørgsmål 2

Der er i projektmaterialet angivet luftmængder for udsugning ved grundventilation og forceret drift (bilag 6 side 17 og side 25-26). Der er i bilag 6, side 26 vedrørende indblæsning i "eksisterende lejligheder" angivet 2 forskellige løsningsmuligheder samt krav til lydniveau, tryktab samt minimum luftmængder. Der er i bilag 6, side 26 vedrørende indblæsning i "tidsvarende lejligheder" angivet krav til lydniveau, trykniveau og minimum luftmængder. Der er i projektmaterialet angivet at der skal etableres overtryksventiler.

De i projektet angivne minimum luftmængder i eksisterende lejligheder udgør:
Laveste tilladte luftskifte 0,3 l/s pr. m^2
Ud - normal: 20+15+10 = 45 l/s (køkken, bad/wc, samt wc)
Ud-forceret : 40+15+10 = 65 l/s
Ind: 35 l/s (gang)

Sammenfattende er besvarelsen delvist benægtende. Der er angivet luftmængder for grundventilation og forceret drift for så vidt angår udsugning. For indblæsning er alene angivet minimum luftmængder. Forholdet mellem ind/ud blæsning kan ud af projektmaterialet beregnes for minimum ventilation, men ikke for forceret ventilation.

Dette er ikke i henhold til god projekteringsskik. Der findes ikke konkrete regler eller normer vedrørende indholdet af projektmaterialet for så vidt angår angivelse af luftmængder i projektmateriale.

Udførelse

Spørgsmål 3

Skønsmanden bedes redegøre for, om det udførte ventilationsanlæg overholder de i projektmaterialet anførte mængder for og forhold mellem ind- og udblæsningsluft, herunder ved grundventilation og ved forceret drift. Såfremt dette ikke er tilfældet, bedes skønsmanden vurdere, om de faktiske forhold er i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik samt relevante regler og normer på området.

Svar på spørgsmål 3

Svaret er bekræftende/benægtende.

Tages der højde for samtidighedsfaktorer, er det skønsmandens vurdering, med udgangspunkt i aggregaterne, kanaler og armaturer herunder emfang, at anlægget kan bringes til at yde de projekterede luftmængder.

Er anlægget ikke dokumenteret overholder det ikke kravene i projektmaterialet.

For at kunne besvare spørgsmålet, er der ud over de registrerede aggregater, kanaler, armaturer mv., foretaget en række målinger i de lejligheder, i opgang 11, 13, 42 og 49, hvor det var muligt at opnå adgang. Endvidere er målt på luftmængder over aggregaterne. Målingerne er fremlagt som bilag E1.

I forbindelse med målingerne har indblæsningskanalerne været forseglede. Der er foretaget målinger af udsugningerne med åbne luftspalter. Der er foretaget målinger på indblæsningskanalerne, hvor forseglingen har været fjernet.

Målingerne er anvendt som grundlag for en vurdering af forholdene generelt og det kan konkluderes at anlæggene ikke leverer de luftmængder der er projekteret. Det er dog skønsmandens vurdering, ud fra den tilgængelige anlægsdokumentation, at det primært er et spørgsmål om indkøring og indregulering. Det skal dog præciseres at der ikke er foretaget en egentlig kalkulation da dette vil kræve kortlægning ved destruktive indgreb eller dokumentation af udførelsen, herunder kanaler og føringsveje.

Spørgsmål 4

Skønsmanden gøres opmærksom på, at der er i de enkelte lejligheder er udført en løsning, hvor ventilationen suppleres af erstatningsluft gennem spalteventiler i vinduerne. Dette vil blive forevist skønsmanden til besigtigelsen. Skønsmanden bedes oplyse, om dette er i overensstemmelse med projektmaterialet, og om det er i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik og relevante regler og normer på området.

Skønsmanden gøres opmærksom på, at der er i de enkelte lejligheder er udført en løsning, hvor ventilationen suppleres af erstatningsluft gennem spalteventiler i vinduerne. Dette vil blive forevist.

Svar på spørgsmål 4

Svaret er bekræftende, ventilering gennem spalteventiler er i overensstemmelse med projektmaterialet. I Arbejdsbeskrivelsen (bilag 6) side 17 er i afsnit 4.7 angivet "Det tillades derfor at der ved dimensionering af indblæsningsanlæg for tilstrækkelig erstatningsluft, medregnes lufttilførsel via spalteventiler, ved mindst mulige luftmængde, i det omfang at det ikke leder til støj og trækgener fra ventilerne"

Det er ikke i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik og relevante regler på området at tilføre erstatningsluft fra spalteventiler.

4.2 Indblæsning via affaldsskakte

Projektering

Spørgsmål 5

Skønsmanden bedes oplyse, om løsningen med anvendelse af eksisterende affaldsskakte som indblæsningskanaler er i overensstemmelse med god projekteringsskik og relevante regler og normer på området.

Svar på spørgsmål 5

Svaret er bekræftende.

Kravet til indblæsningskanaler er:

- De skal udføres af et materiale der kan modstå anvendelse, her under luftens sammensætning.
- De skal afleveres rengjorte.
- De skal kunne renholdes fremadrettet.
- De skal være tætte.
- Dimensionen skal tage hensyn til tryktab og risikoen for støj

De eksisterende kanaler er udført dels af beton og dels af stål. Kanalerne er oplyste være blevet vasket inden ibrugtagning og har ikke været i brug de seneste 3 år. I forbindelse med registreringerne i januar 2019 kunne de konstateres at kanalerne var med rustangreb på ståldelen, støv på betondelen og ellers spindelvæv. Der var tørt og ingen tegn på skimmel eller svampe. Der er ikke foretaget mikrobiologiske analyser, da anlægget ikke har været i drift siden sommeren 2016. Skønsmanden har forholdt sig til allerede foretagne og fremlagte analyserapporter bilag 24 og 25.

Spørgsmål 6

Såfremt spørgsmål 5 besvares benægtende bedes skønsmanden vurdere, hvorledes indblæsning i de enkelte lejligheder i stedet skulle have været projekteret. Skønsmanden må gerne fremkomme med flere eksempler, hvis der findes flere alternative løsningsmetoder.

Svar på spørgsmål 6

Svaret er ikke benægtende.

Udførelse

Spørgsmål 7

Skønsmanden bedes oplyse, om arbejderne vedrørende konvertering af affaldsskakter til indblæsningskanaler er udført i overensstemmelse med projektmaterialet.

Svar på spørgsmål 7

Ifølge projektmaterialet er der i Bygningsdelsbeskrivelsen, side 20, pkt. 4.2, underpunkt 5 angivet; "Komplet oprensning, desinfektion, konvertering og tilslutning af nedlagt affaldsskakt så den kan benyttes som hovedkanal for indblæsning af friskluft i opgange med eksisterende boliger" og i underpunkt 7; "Fremføring af friskluft til samtlige boliger, fra hovedkanal/nedlagt affaldsskakt i opgange med eksisterende boliger. I underpunkt 8 "Tæthedsprøvning af alle eksisterende udsugningskanaler samt hovedkanal for indblæsning".

Det er skønsmandens vurdering at underpunkt 5 og 7 er overholdt.

Der er ikke fremlagt dokumentation for tæthedsprøvning. Foreligger der ikke dokumentation er det umiddelbart vurderingen at der ikke er foretaget tæthedsmåling og under alle omstændigheder er kravet til dokumentation ikke overholdt.

Spørgsmål 8

Skønsmanden bedes vurdere om arbejderne vedrørende konvertering af affaldsskakter til indblæsningskanaler lever op til god håndværksmæssig skik samt relevante regler og normer på området.

Svar på spørgsmål 8

Svaret er bekræftende.
Den håndværksmæssige udførelse er er i forhold til god håndværksmæssig skik.
Skønsmanden er ikke bekendt med regler og normer for konvertering af affaldsskakte.

4.3 Rensning af affaldsskakte

Projektering

Spørgsmål 9

Skønsmanden bedes oplyse om og i hvilket omfang det fremgår af projektmaterialet, hvorledes rensning af affaldsskakte skal udføres. Herefter bedes skønsmanden vurdere, om dette lever op til god projekteringsskik og relevante regler og normer på området.

Svar på spørgsmål 9

Det er angivet i projektmaterialet (bilag 6, side 20) at der skal ske en komplet oprensning, desinfektion, konvertering og tilslutning af affaldsskakte. Desinfektion er en metode til at fjerne sygdomsfremkaldende mikroorganismer fra et materiale, fx et instrument. I modsætning til sterilisering vil en desinfektion normalt ikke fjerne samtlige levende organismer og virus (ref. Niels Ole Kjeldgaard, Den Store Danske, Gyldendal 30. januar 2019).
Det er skønsmandens vurdering at udførelsen er i overensstemmelse med projektmaterialet.

Spørgsmål 10

Skønsmanden bedes oplyse, om og i hvilket omfang det fremgår af projektmaterialet, hvorledes affaldsskakte – på anden måde end rensning – sikres fra at kontaminere den luft, der indblæses i lejlighederne. Herefter bedes skønsmanden vurdere, om dette lever op til god projekteringsskik og relevante regler og normer på området.

Svar på spørgsmål 10

Skønsmanden har ikke i projektmaterialet fundet beskrivelser eller andre angivelser af hvorledes affaldsskakte – på anden måde end rensning – sikres fra at kontaminere den luft der indblæses i lejlighederne.

Spørgsmål 11

Skønsmanden bedes oplyse om og i hvilket omfang der i projektmaterialet fremgår et udfaldskrav for renheden af affaldsskakte efter rensning. Herefter bedes skønsmanden vurdere, om dette lever op til god projekteringsskik og relevante regler og normer på området.

Svar på spørgsmål 11

Skønsmanden har ikke i det fremlagte projektmateriale registreret beskrivelser af udfaldskrav for renheden af affaldsskaktene efter rensning.

Det vurderes at være i henhold til god projekteringsskik, at angive udfaldskrav her under hvorledes udfaldskrav skulle dokumenteres. Der er angivet "komplet oprensning og desinfektion", hvilket jf. svaret på spørgsmål 13, hvilket efter skønsmandens vurdering en forholdsvis generel beskrivelse.

Udførelse

Spørgsmål 12

Skønsmanden bedes oplyse, om rensning af affaldsskakte er udført i overensstemmelse med projektmaterialet.

Svar på spørgsmål 12

Svaret er bekræftende. Den udførte ned-vaskning vurderes at være i overensstemmelse med projektmaterialet, herunder specifikt "komplet oprensning og desinfektion".

Spørgsmål 13

Skønsmanden bedes vurdere, om den udførte rensning af affaldsskakte lever op til god håndværksmæssig skik samt relevante regler og normer på området.

Svar på spørgsmål 13

Det er angivet i projektmaterialet (bilag 6, side 20) at der skal ske en komplet oprensning, desinfektion, konvertering og tilslutning af affaldsskakte. Desinfektion er en metode til at fjerne sygdomsfremkaldende mikroorganismer fra et materiale, fx et instrument. I modsætning til sterilisering vil en desinfektion normalt ikke fjerne samtlige levende organismer og virus (ref. Niels Ole Kjeldgaard, Den Store Danske, Gyldendal 30. januar 2019).

Det er skønsmandens vurdering at udførelsen er i overensstemmelse med projektmaterialet.

Spørgsmål 14

Skønsmanden bedes vurdere, om affaldsskakte er tilstrækkeligt rensede til at kunne anvendes som indblæsningskanaler i ventilationsanlægget med indblæsning direkte i de enkelte lejligheder. I benægtende fald bedes skønsmanden vurdere, om en udførende hovedentreprenør burde have opdaget dette i forbindelse med almindelig kvalitetssikring af egne arbejder.

Svar på spørgsmål 14

Svaret er bekræftende. Umiddelbart er vurderingen at kanalerne har været udsat for vask inkl. vaskemiddel og at arbejdet har dækket alle flader. De nuværende urenheder skyldes støv og eventuelt kondens og er med stor sandsynlighed opstået efter rensningen i 2014/1015. den oprindelige rengøring og konvertering vurderes at være udført håndværksmæssigt korrekt.

4.4 Rensning af kanaler og aggregater

Udførelse

Spørgsmål 15
Skønsmanden vil til besigtigelsen få forevist eksempler på kanaler og aggregater. Herefter bedes skønsmanden vurdere, om disse ved hovedentreprenørens aflevering af byggeriet må antages at have været rengjort i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik samt relevante normer og regler på området.

Svar på spørgsmål 15

Der er besigtiget og undersøgt en række kanaler omkring indblæsninger, emhætter, armaturer, aggregater, tilslutningsbokse mv.

Kanaler ved tilslutning til indblæsningsarmaturerne er generelt rene.

Emhætter er meget varierende med hensyn til rengøring.

Tilslutningsbokse for udsugningskanaler er fundet tilsmudsede i meget varierende grad. Enkelte bokse er fundet meget tilsmudsede.

Det kan ikke ud fra det konstaterede vurderes om disse i forbindelse med afleveringen har været tilstrækkeligt rengjorte.

4.5 Støj og lyddæmpning

Projektering

Spørgsmål 16
Skønsmanden bedes vurdere, om projektmaterialet for så vidt angår krav til ventilationsanlæggets støjniveau, lyddæmpning og den udførende entreprenørs lydmålinger, lever op til god projekteringsskik og relevante normer og regler på området.

Svar på spørgsmål 16

I henhold til side 11 i arbejdsbeskrivelsen (bilag 6) er der krav til de A-vægtede energiækvivalente lydtrykniveauer på 30 L_{pAeq} (dB) i stuen.

Ved overgang mellem køkken og stue er der mål(A) mellem 30 og 35 på 30 L_{pAeq} (dB) i stuen.
Sammenfattende vurderes kravet at være overholdt

På side 25 i Arbejdsbeskrivelsen er angivet krav til maks. lydniveau for de enkelte kontrolventiler og emhætte:

Kontrolventiler = 30 dB(A)
Emhætter = 30 dB(A)

Ved målinger i afstand 1 – 1,5 meter fra ventilerne og armaturerne kan det konstateres, at lydniveauet er på 35-40 dB(A) og at kravene i overvejende grad ikke er overholdt.

Spørgsmål 17

Skønsmanden oplyses om, at der er valgt en løsning, hvor hver enkelt lejlighed i en opgang tilknyttes den samme affaldsskakt via afgreninger fra lejligheden og ind til affaldsskakten. Skønsmanden bedes oplyse, om dette er i overensstemmelse med god projekteringsskik samt relevante regler og normer på området, herunder særligt i forhold til risikoen for støjforplantning fra én lejlighed til en anden.

Svar på spørgsmål 17

Det er skønsmandens vurdering at det er i overensstemmelse med god projekteringsskik samt relevante regler og normer på området

Udførelse

Spørgsmål 18

Skønsmanden bedes oplyse, om ventilationsanlægget for så vidt angår støjniveau, lyddæmpning og lydmåling er udført i overensstemmelse med projektmaterialet.

Svar på spørgsmål 18

Svaret er benægtende. Ventilationsanlægget kan ikke overholde kravene til maksimalt lydniveau i henhold til pos. 4.9 på side 25 i Arbejdsbeskrivelsen (bilag 6).

Det er ikke indbygget lyddæmpere ud over de dæmpere som er konstateret i forbindelse med kanalføringen på loftet. Umiddelbart har denne dæmpning ikke været tilstrækkelig. Der er dog ikke foretaget nærmere undersøgelser af hvorvidt den registrerrede lyd stammer fra aggregaterne eller er luftstøj fra kanalerne. Projektmaterialet har ikke nærmere angivelse af hvorledes lyddæmpningen skal foretages.

Der er ikke fremlagt lydmålinger.

Spørgsmål 19

Skønsmanden bedes vurdere, om det udførte arbejde vedrørende lydmåling, lyddæmpning og efterfølgende kvalitetssikring heraf er i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik samt relevante normer og regler på området.

Svar på spørgsmål 19

Vurderingen er at lyddæmpningen er udført håndværksmæssig korrekt for så vidt angår montage af dæmperne, men lyddæmpningen har ikke den nødvendig effekt og lever dermed ikke op til udbudskravene. Der er ikke fremlagt lydmålinger eller kvalitetssikringsmateriale.

Spørgsmål 20

Skønsmanden bedes vurdere, om ventilationsanlægget i dag lever op til relevante regler og normer for så vidt angår støjniveau og lyddæmpning, der var gældende på tidspunktet for afleveringen af byggeriet.

Svar på spørgsmål 20

Svaret er benægtende.

Det vurderes at de mangler der er i forhold til lydniveau også har været der på tidspunktet for aflevering af byggeriet. De regler der var gældende på tidspunktet for afleveringen er fortsat gældende.

4.6 Emhætter mv. i lejligheder

Spørgsmål 21

Skønsmanden bedes oplyse, om der af projektmaterialet fremgår, om de oprindelige emhætter skulle genanvendes, eller om de skulle udskiftes til nye.

Svar på spørgsmål 21

De eksisterende emhætter skulle udskiftes med nye.

Det fremgår af projektmaterialets arbejdsbeskrivelse på side 24 under afsnit 4.2 "omfang" under punkt 5 "udskiftning af emfang i eksisterende lejligheder"

Spørgsmål 22
Skønsmanden bedes vurdere, om de eksisterende emhætter er kompatible med det nye ventilationssystem, og om valget af denne løsning er i overensstemmelse med god projekteringsskik samt relevante regler og normer på området.

Svar på spørgsmål 22

Svaret er bekræftende.

De registrerede emhætter er kompatible med det nye ventilationssystem og løsningen er i overensstemmelse med god projekteringsskik samt relevante regler på området.

Emhætterne kan indstilles til grundventilation samt forskellige for-indstillinger for forceret ventilation.

4.7 Indregulering

Projektering

Spørgsmål 23
Skønsmanden bedes oplyse, om og i hvilket omfang projektmaterialet regulerer indregulering af ventilationsanlægget. Herefter bedes skønsmanden vurdere, om dette lever op til god projekteringsskik samt relevante regler og normer på området.

Svar på spørgsmål 23

Projektmaterialet regulerer ikke indreguleringen forstået på den måde at der i projektmaterialet er en egentlig indreguleringsplan, ud over at der er angivet de luftmængder anlægget skal kunne yde.

Det er sædvanligt at der alene er angivet luftmængder og ikke f.eks. hvad det kræves af for-indstilling på de enkelte armaturer.

Dette er efter skønsmandens vurdering i henhold til god projekteringsskik samt relevante regler og normer.

Udførelse

Spørgsmål 24

Skønsmanden bedes vurdere, om den udførte indregulering er i overensstemmelse med projektmaterialet.

Svar på spørgsmål 24

Svaret er benægtende.

De luftmængder der kunne konstateres i forbindelse med registreringerne i januar 2019 svarer ikke til de luftmængder der er angivet i projektmaterialet.

Der vurderes at være foretaget en indregulering, da det kunne konstateres at både emhætter og udsugningsventiler, var reguleret i forhold til fabriksindstillinger/montage.

Det er skønsmandens vurdering at anlægget har været delvist indreguleret oprindeligt og årsagen til, at luftmængderne nu, ikke stemmer overens med de projekterede kan være:

- At indblæsningen er afblændet og anlæggets indblæsningsfunktion er blændet af.
- At specielt ventilerne i bad og toilet i nogle tilfælde kan være efter-reguleret.
- At emhætterne i nogle tilfælde er delvist tillukkede omkring spjæld grundet manglende rengøring.
- At der ikke er foretaget en efterregulering af de armaturer som ikke er indreguleret, grundet manglende adgang.

Spørgsmål 25

Skønsmanden bedes vurdere, om de udfærdigede indreguleringsrapporter og den udførte indreguleringer er i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik samt relevante regler og normer på området.

Svar på spørgsmål 25

Den udfærdigede indreguleringsrapport (bilag VM 4 og VM5) er i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik for så vidt angår at den beskriver luftmængderne målt i de enkelte positioner og angiver luftmængderne i rapporten.

Rapporten er efter skønsmandens vurdering mangelfuld for så vidt at der ikke er målt på alle indblæsninger og udsugninger. Dette kan indebære at der for de indblæsninger/udsugninger der er ikke er målt er luftmængder der afviger fra kravene. Dette kan indebære at ventileringen af de enkelte lejligheder ikke bliver som forudsat. Endvidere kan en senere indregulering resultere i at de øvrige ind- og udblæsninger på samme streng skal indstilles på ny.

Rapporten er i øvrigt mangelfuld for så vidt at indstillingerne på emfang burde være registreret. Det anvendte udstyr kan med et tilkøb måle tryk over netop emfanget. Efter skønsmandens opfattelse vil det være god håndværksmæssig skik at angive indstilling samt målt tryk, ud over den luftmængde der så på baggrund af disse indstillinger og målinger kan findes i producentens diagrammer.

Der er ikke egentlig regler eller normer vedrørende udfærdigelse af indreguleringsrapporter.

Udførelsen er mangelfuld for så vidt angår at der ikke er foretaget indregulering af det samlede anlæg, enten på baggrund af manglende adgang, defekte emfang eller ukendte årsager hvor der er målt på nogle armaturer, men ikke på alle i samme lejlighed.

Spørgsmål 26

Skønsmanden bedes vurdere, om ventilationsanlægget på nuværende tidspunkt er indreguleret korrekt i henhold til relevante regler og normer på området.

Svar på spørgsmål 26

Svaret er benægtende.

Anlægget er ikke indreguleret så det ventilerer de luftmængder +/- som er angivet i aftalegrundlaget.

Med hensyn til relevante regler og normer på området er der ikke specifikke regler der angiver hvorledes der skal indreguleres. Der er generelle regler for hvor meget luftmængderne kan afvige og stadig være acceptable.

Spørgsmål 27 ***(Spørgsmålet er omformuleret i forhold til e-mail af 14. januar 2019 fra advokat Henrik Hauge Andersen)***

Skønsmanden bedes oplyse, om det normalt fremgår af en balanceberegning for indsugning og udblæsning, hvilke luftmængder der strømmer gennem spalteventilerne i vinduerne ved grundventilation og ved forceret drift. Herefter bedes skønsmande vurdere, om det er i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik samt relevante regler og normer på området, såfremt sådanne oplysninger ikke fremgår eller er indregnet i balanceberegningen.

Skønsmanden bedes oplyse, om det normalt fremgår af en indreguleringsrapport, hvilke luftmængder der strømmer gennem spalteventilerne i vinduerne ved grundventilation og ved forceret drift. Herefter bedes skønsmanden vurdere, om det er i overensstemmelse med god håndværksmæssig skik samt relevante regler på området, såfremt sådanne oplysninger ikke er inddraget i indregulerings rapporterne.

Skønsmanden bedes oplyse, om det udførte undertryk i lejlighederne (ubalancen mellem indblæsning og udsugning) er udført efter gældende regler og normer. I den forbindelse bedes skønsmanden vurdere, om det er normalt at medregne den luftmængde, der strømmer gennem spalteventilerne i vinduerne ved grundventilation og ved forceret drift.

Svar på spørgsmål 27

Det fremgår normalt af en balanceberegning for indblæsning og udsugning, hvilke afvigelser der er og dermed hvorvidt der er undertryk eller overtryk. Det fremgår ikke nødvendigvis hvor erstatningsluften skal komme fra. Er der tale om en forskel i indblæsning og udsugning som resulterer i et undertryk, vil der fra alle mulige åbninger, revner mv. i konstruktionerne sive luft ind i rummene. Spalteventilerne vil bidrage til at udligne undertrykket i det omfang de er åbne. Det er god håndværksmæssig skik at oplysningerne om at spalteventilernes rolle i forbindelse med ventilering af rummene, fremgår af indreguleringsrapporterne. Det bør ligeledes fremgå om indreguleringen er foretaget med lukkede eller åbne spalteventiler.

Det er efter skønsmandens vurdering sædvanligt at ventilationen udlægges efter undertryk i en lejlighed for at forhindre at fugtig luft presses ud i konstruktionerne. Det er ikke sædvanligt at medregne luft der strømmer gennem spalteventiler da disse kan være lukkede specielt i vinterhalvåret.

4.8 Projektering eller detailprojektering?

Spørgsmål 28

Såfremt skønsmanden i sin besvarelse af tidligere spørgsmål 1-27 er nået frem til, at en eller flere projekteringsydelser er i strid med god projekteringsskik og/eller relevante regler og normer på området, bedes skønsmanden så vidt muligt redegøre for, om den relevante projekteringsydelse er en del af det oprindelige projektmateriale (udført af totalrådgiveren eller dennes underrådgivere), eller om ydelsen er en del af detailprojekteringen (udført af hovedentreprenøren eller dennes underrådgivere/entreprenører).

Svar på spørgsmål 28

I forbindelse med gennemgang af skønstemaet blev henvist til bilag 6, side 6. Her er angivet under punkt 2.3 "Projektering" hvilke ydelser hovedentreprenøren skal yde. Ud fra denne beskrivelse og øvrige bilag er det skønsmandens vurdering at anlægget er projekteret udfra god projekteringsskik samt regler og normer på området.

Spørgsmålet om hvorvidt projekteringsydelsen er den del af det oprindelige projektmateriale eller senere udført materiale udført af hovedentreprenøren eller dennes rådgiver er ikke relevant

4.9 Udbedring og omkostninger hertil

Spørgsmål 29

Såfremt skønsmanden i sin besvarelse af spørgsmål 1-28 er nået frem til, at et forhold er i strid med god håndværksmæssig skik, god projekteringskik og/eller relevante regler og normer på området, bedes skønsmanden for hvert enkelt forhold

- *redegøre for, hvorfor og hvordan forholdet strider med skik, regler eller normer,*
- *fremkomme med et forslag til udbedring af forholdet og*
- *fremkomme med et specificeret overslag over omkostningerne til sådanne udbedringsarbejder.*

Svar på spørgsmål 29

Der er ikke forhold i spørgsmålene 1-28, hvor skønsmanden er nået frem til at disse er i strid med god håndværksmæssig skik, god projekteringsskik og/eller relevante regler og normer på området.

Det er konstateret at anlæggene ikke yder den projekterede luftmængde. Dette vurderes at kunne opnås med en ny indregulering.

Indregulering og ændringer af indstillingerne vurderes at vil beløbe sig til kr. 275.000 ekskl. moms.

Spørgsmål 30

Skønsmanden bedes oplyse om der i Egedalsvænge, opgang 23-25, er projekteret, henholdsvis udført:

Indblæsning på værelser i begge opganges lejligheder 1.th, 2.tv og 3. tv.

VAV-spjæld (Trox TVR-Easy-250) på indblæsningskanalen i loftrummet.

Det bedes endvidere oplyst, om tryksensorer fungerer konditionsmæssigt. Det bemærkes, at driftspersonalet har konstateret visning af "NaN", hvilket kunne tyde på en løs forbindelse eller at tryksensoren ikke er monteret korrekt/færdig.

Skønsmanden bedes endelig oplyse om brandautomatik, temperatursensorer er korrekt indstillet. Det bemærkes, at anlægget i henhold til indreguleringsrapporten skal køre med 130 Pa og minus 230 Pa i udsugningen. Anlægget er konstateret indstillet til 100 Pa i indblæsning og 200 Pa i udsugning.

Svar på spørgsmål 30

Det har den 23. september 2019 været muligt at få adgang til 3 af de 6 lejligheder i de 2 opgange.

I alle lejligheder er der indblæsning i alle værelser undtaget værelse mod elevator. Uanset at der ikke har været adgang til alle lejligheder er det skønsmandens vurdering at de øvrige lejligheder er tilsvarende.

Projektmaterialets tegning V(X)1.13 "Egedalsvænge fremtidssikring – Ventilation tidsvarende bolig" er angivet indblæsning i alle rum – også værelse (41.1.V02).

Indblæsning er ikke udført i henhold til projektmaterialet for så vidt angår indblæsning i værelse 41.1.V02 i lejlighederne 1.tv, 2.tv og 3.tv i opgange 23 og 25.

De monterede spjæld på indblæsningskanaler i loftrummet er Trox TVR-easy. Begge spjæld har trykslanger der måler på undertryk og ikke på det indbyggede målekors. Begge spjæld fungerer som CAV spjæld (enten åbent eller lukket) og ikke som VAV spjæld (variabel lukning/åbning).

Gennemgåede tryksensorer fungerer konditionsmæssigt og som projekteret.

Følgende er målt og registreret:

På anlæggets automatik fabrikat Systemair type E-28:

$\Delta P_{tilluft:}$	Setpunkt	130 Pa
	Aflæst driftstryk	131 Pa
$\Delta P_{fraluft:}$	Setpunkt	230 Pa
	Aflæst driftstryk	231 Pa

- Gennemgåede trykfølere fungerer som projekteret

Gennemgåede temperaturfølere fungerer og er korrekt indstillet.

$T_{ude:}$	Aflæst	14.0 °C
$T_{Indbl:}$	Setpunkt	21.5 °C
Aflæst temperatur	21.6 °C	
$T_{fraluft:}$	Aflæst	25,9 °C
$T_{afkast:}$	Aflæst	16,7 °C

I E-28 styringen er der under CO_2 følere en visning "NaN", hvilket betyder at der ikke er installeret en føler til måling af CO_2. Det er ikke en tryksensor.

I brandautomatikken er der aflæst følgende set punkter:

$\Delta P_{brandt:}$	Aflæst driftstryk	235 Pa
$T_{fraluft,Brandføler}$	Aflæst	23,2 °C
$T_{brand,set}$	Aflæst	40.0 °C

- Anlægget har ingen røgmelder (0,0 mA, afbrudt)
- Gennemgåede følere fungerer som projekteret
- Dato for sidste udførte service er 09/02-2019
- Tryktransducer er indstillet et trykområde 0-250 Pa

Der ses ikke ud af materialet at være krav om røgmeldere, hvorfor indstillingen vurderes at være korrekt.

Lars Lindgaard

VOLDGIFTSNÆVNET

A-9456

Boligforeningen 3B afdeling 3045 – MT Højgaard A/S – Rubow Arkitekter A/S –

Villingshøj & Messerschmidt Klimateknik ApS

Supplerende skønserklæring af 24. oktober 2019

Boligforeningen 3B

Afdeling 3045, Egedalsvænge

Havneholmen 21

1561 København V

CVR – Nr. 31 39 44 14

(advokat Hans Lykke Hansen/Henrik Hauge Andersen)

MT Højgaard A/S

Knud Højgaards Vej 7

2860 Søborg

CVR – Nr. 12 56 22 33

(advokat Torben Steffensen)

Rubow Arkitekter A/S

Bredgade 25X

1260 København K

(advokat Klaus Kastrup-Larsen)

Villingshøj og Messerschmidt klimateknik ApS

Langøgade 10

2100 København Ø

(advokat Thomas Birch)

Sagens dokumenter:

Supplerende syns- og skønstema af 28. november 2017 fra advokat Klaus Kastrup-Larsen

Begæring om syn og skøn fra advokat Hans Hauge Andersen inkl. bilag 1-41 og dateret 1. februar 2018.

Udmeldelse fra Voldgiftsnævnet dateret 1. marts 2018.

Bilag VM-3 fremsendt ved e-mail af 21. marts 2018 fra advokat Thomas Birch

Syn og skønsforretning den 28. august 2018 – referat vedlagt som bilag E2

Om formulering af spørgsmål 27, modtaget fra advokat Henrik Hauge Andersen ved e-mail af 14. januar 2019.

Besigtigelse og målinger i tilgængelige lejligheder i opgangene 11, 13, 42 og 49 samt luftmængder ved aggregater den 21. og 22. januar 2019, med delvist deltagelse af:

Steve Laudrup	Boligforeningen 3B
Søren Knudsen	Henrik Larsen/Rubow
Morten Villingshøj	Villingshøj & Messerschmidt
Kenneth Berg	Villingshøj & Messerschmidt
Adv. Thomas Birch	Villingshøj & Messerschmidt

Besigtigelse og målinger i tilgængelige lejligheder i opgangene 11, 13, 42 og 49 samt luftmængder ved aggregater den 12. juni 2019 uden deltagelse af parterne.

Besigtigelse og målinger i opgang 23 samt 25, lejlighederne 1.th, 2.tv og 3.tv

Generelt vedrørende svar på spørgsmålene i skønstemaerne.

Generelt bygger svarene på en gennemgang af de fremlagte bilagsdata og de registreringer der er foretaget i forbindelse med syn og skøn, samt ved målinger og registreringer den 21-23 januar 2019 samt den 14. juni 2019.

Målingerne vedrørende kapacitet på udsugningsanlægget blev foretaget uden drift af indblæsningerne, da disse er permanent koblet fra. Alle indblæsningsarmaturer er blændet af – stikprøvekontrol.

Der er foretaget visuel undersøgelse – stikprøvekontrol - af indblæsningsarmaturernes kanaltilslutninger samt af affaldsskakte anvendt til indblæsning.

Supplerende skønstema af 28. november 2017

fra

advokat Klaus Kastrup-Larsen

Spørgsmål A2

Såfremt skønsmændene mener, at der er behov for udbedring af urenheder i ventilationssystemet, anmodes skønsmændene om at oplyse, om udbedringsløsningen i Teknologisk Instituts rapport af august 2016, bilag 23, side 4, kan tiltrædes.

Svar på spørgsmål A2

Skønsmanden vurderes ikke at der er generel behov for udbedring af urenheder i ventilationssystemet.

Hvor der forefindes urenheder i selve indblæsningskanalerne kan skønsmanden tiltræde udbedringsløsningen i rapporten fra teknologisk Institut bilag 23.

Spørgsmål B2

Skønsmændene bedes oplyse om der er dokumentation for, at indeklimaet i lejlighederne er påvirket negativt af manglende renhed i indblæsningsskakterne, jf. også bilag 24, side 16.

Svar på spørgsmål B2

Svaret er benægtende.

Der er ikke i det fremlagte materiale eller i forbindelse med skønsforretninger, besigtigelser mv. fundet dokumentation for at manglende renhed i indblæsningsskaterne har påvirket indeklimaet negativt.

23.10.2019

Lars Lindgaard

Mødereferat

Projekt nr.: 9164
T: +45 6069 1009
E: lali@moe.dk

Emne: Skønsforretning i forbindelse med VBA A-9456 Boligforeningen 3B, afd. 3045 (B3B)– MT Højgaard (MTH) og Rubow Arkitekter (Rubow) og Villingshøj & Messerschmidt (V&M)

Mødedato: 28.08.2018

Mødested: Egedalsvænge, 2980 Kokkedal

Deltagere:

Lars Madsen	LM	B3B
Mogens r. Aaskov	MA	Kuben Management/3B3
Henrik Hauge Andersen	HA	Adv. Viltoft/B3B
Lars Thorning	LT	MTH
Torben Oldenborg	TO	MTH
Torben Steffensen	TS	Adv. MTH
Claus B. Andersen	CA	Rubow
Søren Knudsen	SK	Henrik Larsen A/S/Rubow
Klaus Kastrup-Larsen	KK	Adv. Husen/Rubow
Morten Villingshøj	MV	V&M
Kenneth Berg	KB	V&M
Thomas Birch	TB	Adv. Birch/V&M
Lars Lindgaard	LL	Skønsmand

Fordeling: Referatet er udsendt pr. e-mail d. 04.09.2018 til advokaterne og VBA.

MOE A/S
Mariane Thomsens Gade 1C, 1
DK-8000 Aarhus C
T: +45 8750 8700
CVR nr.: 64 04 56 28
www.moe.dk

1 Habilitet

Spørgsmålet om skønsmandens habilitet blev drøftet efter at denne har fusioneret sin firma med MOE A/S.

Der var efter henvisning til e-mail af 7. marts 2018 til parterne fra VBA vedrørende habilitets spørgsmålet, enighed om at skønsforretningen kunne gennemføres.

2 Gennemgang af skønstema og supplerende skønstema

Temaerne blev gennemgået overordnet. Følgende spørgsmål blev kommenteret:

Spg. 3 kræver målinger af luftmængder i udvalgte lejligheder og totalluftmængder.
Spg. 7 kræver undersøgelser der fastlægger konvertering af affaldsskakterne til indblæsningskanaler.
Spg. 12 kræver undersøgelser der fastlægger renheden af udvalgte affaldsskakte.
Spg. 15 kræver undersøgelser af nye kanaler og aggregater.
Spg. 18 kræver målinger af støjniveau i udvalgte lejligheder.
Spg. 24 kræver stikprøvekontrol af luftmængderne
Spg. 27 bliver omformuleret af HA
Spg. 28 m.fl. her blev opmærksomheden henledt på bilag 6, side 6

Følgende bilag er fremlagt:

B3B – Bilag 1-41
V&M – Bilag VM-2

LL anmoder om at få tilsendt eller link til:

As-Built tegninger (som udført)
Klageoversigt med angivelse af adresse, tidspunkt og eventuel primær årsag til klagen.

Historik

Første klager i efteråret 2015, herefter løbende klager og meldinger om sygdom med forskellige symptomer.
Der lukkes for indblæsningsluften i juli 2016

MOE A/S
Mariane Thomsens Gade 1C, 1
DK-8000 Aarhus C
T: +45 8750 8700
CVR nr.: 64 04 56 28
www.moe.dk

Der er i flere tilfælde brandalarmer der indebærer at der udsuges og ikke indblæses via indblæsningsarmaturerne. Nogle af disse registreres andre ikke. Efterfølgende er CTS i stand til at opsamle og angive brandalarmerne.

3 Besigtigelse

Lejlighed 11, 2 th blev besigtiget.
Installationer på loft i opgang 11, herunder ventilationsaggregat blev besigtiget.
Tidligere affaldsskakt inkl. afslutning i kælder blev besigtiget.
Lejlighed 48, 3 mf. blev besigtiget. Lejligheden havde ikke indblæsning via affaldsskakterne.

4 Videre forløb

Yderlig dokumentation som kan fremlægges samt om-formulering af spørgsmål 27 forventes modtaget indenfor 2 uger.

Målinger samt øvrige registreringer vil kunne gennemføres den 1 og 2. oktober 2018 fra kl. 10.00.

Hvis datoen kan accepteres sender skønsmanden en oversigt over ønskede lejligheder for lyd og luft målinger

5 Kommentarer

Eventuelle kommentarer til nærværende referat bedes fremsendt senest 13.09.2018.

MÅLERAPPORT

Erklæringsbilag E1

Egedalsvænge VBA A-9456

MOE sag 1009456-001

		Emhætte	Emhætte	Emhætte	Emhætte	Emhætte	Bad	Toilet	Gang	Bemærkninger
Opgang	**Lejlighed**	**indstilling**	**Pa**	**m3/h**	**A dB(A)**	**B dB(A)**	**m3/h**	**m3/h**	**m3/h**	
Alle				72/144	30	30	54	36	125	Krav i projektmateriale
11	st.th	B5	95	90	37		33	25		Drejeknap deffekt
	st.tv	B5	100	95	38					
		A5	60	140						
	1.th	B4	90	70			30	36		
		A4	65	110						
	2 tv	B4	92	70			41	41		
	2 th	B1	100	20	39/35	35/32	37	26		
		A2	90	100						
	3 tv						55	38		
	3 mf								10	
11	Aggregat									Tilluft frakoblet, spjæld åbne
13	st.tv	B4	140	85		40/37	47	61	42	
	1.th	B4	150	90		42				
	1.tv								32	
	1. mf	B2	150	33			25			
		A4	170	180						
	2.th	B2	155	35		42/37	51	37		
		A4	140	150						
	3 th	B2	150							
		A4	145	150						
13	Aggregat									tilluft frakoblet, spjæld åbne

42	st.th (tv)	B5	90	90			45	30	25	
		A4	68	32						
	st.tv(th)						23	21		
	1 mf.						37			Exhausto ESL 38-B
	2.tv	B5	100	95			62	40	24	
		A4	80	35						
	2.th	B4	60	55			33	33	22	
	3.th	B5	105	95			42	73		
		A5	85	48						
	3.mf									
42	Aggregat			2225						tilluft frakoblet, spjæld åbne

49	st.tv	B1	130	20			25	39	32	
		A4	115	150						
	st.th	B2	134	35			27	41	19	
		A4	115	150						
	1. mf	B2	40	18			0			
		A4	200	200						
	1.th	B2	125	30			75	56		
		A4	115	150	35	33				
	2.tv	B4	135	85						
		A4	120	150						
	2mf	B2	130	30						
		A3	125	110						
	3.th								36 (ud)	
49	Aggregat			2250						tilluft frakoblet spjæld åbne

ANTENNEFORENINGEN AF 1986

19. februar 2018.

TILSLUTNINGSKONTRAKT
TIL ANTENNEFORENINGEN af 1986
v/ ADMINISTRATOR BO-VEST
MALERVANGEN 1
2600 GLOSTRUP

1.
3B, afdeling 1-3045 Egedalsvænge, beliggende på adresserne
Egedalsvænge 1-13, Egedalsvænge 23-73, Egedalsvænge 2-52, 2980 Kokkedal indmelder sig herved i Antenneforeningen af 1986, v/BO-VEST, Stationsparken 37, 2600 Glostrup.

Kontaktperson: Driftschef Lasse Asp, tlf.: mobil , mail laas@3b.dk

Indmeldelsen er gældende fra 1. juli 2018, hvor afdelingen tilsluttes antenneforeningens hovednet.
Levering af TV-pakker og internet sker på Antenneforeningen af 1986s normale vilkår, jf vores vedtægter og gældende prisblad. Det er afdelingens eget ansvar at opsige aftalen med YouSee".

Denne tilslutningskontrakt kan tidligst opsiges den 31. juli 2021.
Opsigelsesvarslet vil derefter være med 6 måneders varsel til et kvartalsskifte.

2.
Afdelingen sørger for at fremføre hovedfiberkabel fra Hørsketten i Taastrup til afdelingens tilslutningspunkt i Kokkedal jf. tilbud fra Dansk Kabel TV. Anlægsudgifterne, der beløber

sig til 280.000 kr. + moms, betales af Antenneforeningen af 1986 og DKTV.

Antenneforeningen af 1986 afskriver anlægsudgiften linært over en tre-årig periode med første afskrivning for perioden den 01.08.2018 og med sidste afskrivning den 31.07.2021. Såfremt afdelingen ønsker at udmelde sig af Antenneforeningen inden den samlede afskrivning er foretaget, skal afdelingen afholde udgifterne til den på udtrædelsestidspunktet manglende restafskrivning og betale beløbet til Antenneforeningen.

3.
Priser:

Internet (2018 priser)

10/10 Mbit	kr. 75,00 inkl. moms
150/150 Mbit	kr. 100,00 inkl. moms
250/250 Mbit	kr. 160,00 inkl. moms
450/450 Mbit	kr. 240,00 inkl. Moms

TV (2018 priser)

Lille pakke	kr. 140,000 inkl. Moms, Koda og CopyDan afgifter
Mellem pakke	kr. 326,000 inkl. Moms, Koda og CopyDan afgifter
Stor pakke	kr. 443,000 inkl. Moms, Koda og CopyDan afgifter

Der tages forbehold for prisændringer pålagt af offentlige myndigheder og pris- og omkostningsstigninger fra leverandører. Antenneforeningen ønsker at have meget attraktive tilbud på TV og bredbånd, til foreningens medlemmer. Bredbåndsprodukter og priser evalueres løbende, med henblik på, at kunne lave nødvendige justeringer i forhold til markedet. TV-signal leveres p.t. via YouSee og disse priser indeksreguleres årligt. Eventuelle ændringer skal ske med et passende varsel, jf foreningensvedtægter §28, stk. 4.

4.
Medlemmet forpligter sig til at overholde de til enhver tid gældende vedtægter. De på nuværende tidspunkt gældende vedtægter, fra 12. juni 2017, er bilag 1. til denne kontrakt.

5.
Ved tilslutningen har medlemmet 625 stemmer/udgiftsandele (svarende til antal tilslutninger). Enhver ændring i antal stemmer/udgiftsandele skal meddeles Antenneforeningen af 1986.

6.
Afdelingen forpligter sig til at meddele oplysninger om fra- og tilflytninger i afdelingen til Antenneforening af 1986.

7.
Antenneforeningen af 1986 opkræver på særskilt indbetalingskort hos den enkelte beboer for individuel valgt tilslutning og fastnettelefoni månedsvis forud.
Medlemsgebyr til antenneforeningen opkræves via afdelingens antennebudget kvartalsvis forud den 1. januar, 1. april, 1. juli og 1. oktober. Medlemsgebyr betales i forhold til det faktiske antal tilslutninger.

8.
Denne tilslutningskontrakt er udarbejdet i 2 eksemplarer, hvor hver af parterne har 1 eksemplar.

Glostrup, den 19. februar 2018

Antenneforeningen af 1986
Carsten Brank
Direktør

3 B
Afdeling 1-3045 Egedalsvænge

Dansk Kabel TV

3B afdeling 1-3045 Egedalsvænge
Egedalsvænge 37B
2980 Kokkedal

Att.: Ejendomskontoret, Lasse Asp

København den 21 marts 2018

Tilbud

Sags-/tilbuds nr.: 547925
Sagsbehandler: Søren Balslev

Vedr.: PDS- og dataanlæg

Vi takker for forespørgslen og har hermed den fornøjelse, at kunne tilbyde leverancer i henhold til aftale.

Bilag:
Mødereferat d. 26 feb. 2018 ..... Bilag 1

PDS kabling

Beskrivelse

Tilbuddet omfatter en komplet PDS kat. 6 installation med et enkelt PDS drop til i alt 660 lejligheder/brugere.

Der installeres et centralt placeret hoved krydsfelt skab HX Egedalsvænge 39, hvor i det overordnede aktive udstyr installeres. De 18 stk. eksisterende gulvskabe genanvendes som UX (underkrydsfeltskabe) i de respektive delområder blokke hvor brugere skal tilsluttes det aktive udstyr via PDS kablingen.

Eksisterende fiber kabler mellem krydsfelt skabe genanvendes, men der etableres/konnekteres to fibre fra hvert UX tilbage til HX.

Føringsveje mellem trappeopgange og krydsfelt skabe etableres i kælder og udføres i gitterbakke og Ø50 rør. Føringsveje i trappeopgange etableres i teknikskakt.

Der udføres brandtætning ved kabel gennemføring i mellem brandskel.

Til forsyning af krydsfelts skabe installeres Kombirelæ 10 Amp. HPFI i eksisterende tavler.

Leverance

1	stk.	Hovedkrydsfelt HX, 19" pladekapslet gulv rack-skab (h=2000 x b=600 x d=800mm.)
660	stk.	PDS kat. 6 UTP datakabling mellem X-felt skabe og lejligheder afsluttet i RJ45 stik i udvendigt Opus underlag.
59	stk.	Lodrette føringsveje i trappe opgange teknikskakt. Vandret føringsvej mellem trappeopgange og X-felter som gitterbakke i kælder.
4	stk.	I eksisterende Fiber back-bone mellem HX ug UX konnekteres to fibre i begge ender.
		Hultagning og brandtætning.
		230 V forsyning til krydsfelt skabe.
		Gravning installation af rør samt reetablering.
		Installations arbejder.
		Dokumentation og test.

Dette for en samlet sum ekskl. moms af	kr.	1.589.936,-
25 % moms	kr.	397.484,-
I alt inkl. moms	kr.	1.987.420,-

Aktivt udstyr

Beskrivelse

Data switche er af fabrikat HP og centralt i HX installeres en HP 5406 med 10Gb/s link via fiber mod HP 2930 i UX hvortil brugere opkobles med 1Gbps via PDS. Der er kalkuleret med 100 % port bestykning.

Leverance

1	stk.	HP 5406 chassis switch med premium software L3.
3	stk.	HP 8 port modul SFP+ for fiber link 10 GbE mod UXere for HP5406.
1	stk.	HP 24 port modul SFP for fiber link 1Gbps mod udbyder.
1	1tk.	HP power supply 1500W for HP5406.
1	stk.	HP 2930-24G 4xSFP+ switch L2/3 i UX med 1 stk. 1GbE fiberlink mod HX.
17	stk.	HP 2930-48G 4xSFP+ switch L2/3 i UX med 1 stk. 10GbE fiberlink mod HX.
34	stk.	Fiber transiever 10 Gb/s, SM for SFP+ modul.
1	stk.	Fiber transiever 1Gb/s, SM for SFP modul.
1	stk.	Test og idriftsætning.
1	stk.	Dokumentation.

Dette for en samlet sum ekskl. moms af	kr.	241.600,-
25 % moms	kr.	60.400,-
I alt inkl. moms	kr.	302.000,-

Dansk Kabel T

Coax anlæg

Beskrivelse

Tilbuddet indeholder ombygning fra sløjfe til stikledningsanlæg i etageejendom.

Anlægget kan overføre Docsis 3.1.

Følgende genbruges: Kabler imellem blokke og 230V tilslutninger.

Følgende etableres:

Der etableres nye forstærkere og fordeling i kælder.

Forstærkere og fordelere monteres i aflåselige modulskabe i skralderum/EL rum i kælder.

Der oplægges plastkanaler i en stigning på hovedtrappe for fremføring af stikledninger. Endelig placering af skabe og føringsveje aftales på opstartsmøde.

Stikledninger trækkes fra modulskabe via føringsveje frem til nærmeste væg

i opholdsrum. Maks. 5 m. fra indføring i boligerne opsættes et stk. kabel-tv stikdåse. I boligerne klipses kablet synligt.

El installation:

230 volt tjekkes og lovliggøres jf. YouSee standard.

Såfremt der ikke er etableret en separat 230 volt spændingsgruppe,

vil denne blive etableret i forbindelse med opgraderingen.

Bolig installation:

Kabel TV anlægget er dimensioneret med en kabel-tv stikdåse pr. bolig jf. YouSee standard.

Såfremt der skal signal til mere end den ene dimensionerede kabel-tv stikdåse

skal dette løses separat for den enkelte bolig.

Omkostninger til etablering af de individuelle bolig løsninger er ikke medregnet i tilbuddet.

Der er ikke regnet med omkostninger til de-montage af sløjfeanlægget.

Prisen indeholder:

- ✓ Levering og montage af alle materialer.
- ✓ Tilslutning til signalleverandørs signal.
- ✓ Indregulering af anlægget.
- ✓ Fremsendelse af dokumentation.

Der leveres alle ydelser til fuldt færdigt signalfordelingsanlæg, der lever op til YouSee's kravspecifikationer for kabel TV anlæg samt specifikationer for adgangsforhold og arbejdsmiljø.

Dette for en samlet sum ekskl. moms af	kr.	1.600.000,-
25 % moms	kr.	400.000,-
I alt inkl. moms	kr.	2.000.000,-

Samlet Egedalsvænge entreprisearbejder:

PDS kat 6 datakabling I alt inkl. moms	kr.	1.987.420,-
Aktivt udstyr data switche I alt inkl. moms	kr.	302.000,-
Coax antenneanlæg I alt inkl. moms	kr.	2.000.000,-
I alt inkl. moms	**kr.**	**4.289.420,-**
Tilskud Dansk Kabel TV inkl. moms.	kr.	503.372,-
I alt inkl. moms	**kr.**	**3.786.048,-**

Finansieringsmodel for entreprisearbejder, coax samt PDS-kabling

Kollektiv opkrævning a' **72 kr**. x 626 tilslutninger x **84 måneder**.....kr. 3.786.048,-

Beløbet opkræves i henhold til *"Service aftale til brug for leverance af antenne, bredbånds- og telefoni abonnement via bolignet Egedalsvænget"*

Efter endt kontrakt periode [84 måneder] er bolignetværket foreningens ejendom, uden yderlig betaling.

Bilag

- ✓ Plantegning
- ✓ Datablade

Forudsætninger

- ✓ At arbejdet kan udføres kontinuert inden for normal arbejdstid.
- ✓ At PDS og antenne udtag placeres i stuen nærmest trappeopgang.
- ✓ Der skal indgås aftale om afregning og håndtering af lejligheder/kælderrum med forhindret adgang.

- ✓ At der er plads til at 230V gruppe kombi HPFI indbygges i eksisterende tavle og at der er en aktiv jord forbindelse med en overgangs modstand til jord mindre end 1660 Ohm.
- ✓ De genanvendte materialer er fejlfrie og kan/må genanvendes.
- ✓ Eksisterende 230 volt tilslutning, til kabel-tv anlægget, kan/må genanvendes.
- ✓ Der er uhindret adgang til kælder og aflåste rum i forbindelse med etablering af anlæg.
- ✓ Der gives adgang til alle boliger på et nærmere aftalt tidspunkt.
- ✓ Der tages forbehold for defekte forsyningskabler, der skal være uhindrede adgang til de fordeler som er placeret i private kælderrum, der er ikke taget hensyn til placering af de enkelte komponenter af dokumentation.

Varslinger, nøgler og logistik.

- Egedalsvænget står for 6 ugers varsling
- Dansk Kabel TV står for 2-3 ugers varslinger
- Dansk Kabel TV står 2-3 dags varslinger
- Nøgle håndtering koordineres med ejendomskontoret

Generelt

- ✓ Tilbuddet gælder i sammen hæng.

Forbehold

- ✓ Arbejdet udføres i henhold til AB 92.

Vedståelsesfrist

To måneder fra tilbuds dato.

Leveringstid

Arbejdet udføres i henhold til aftale.
Tidsplanen udarbejdes indenfor 14 dages efter underskrift.

Vi håber i kan gøre brug af vores tilbud og vi står selvfølgelig til rådighed for yderligere uddybning.

Med venlig hilsen

Søren Balslev

Dansk Kabel TV
Teglholmsgade 1
0900 København C.

Dansk Kabel T

Accept af tilbud

Dato: 13/4-2018

3B afdeling 1-3045 Egedalsvænge

Dato:

Søren Balslev
Underskrift

Dansk Kabel TV

SERVICEKONTRAKT

mellem

3B afdeling 1-3045 Egedalsvænge

Att: Ejendomskontoret, Lasse Asp
Egedalsvænge 37B
2980 Kokkedal

(i det følgende benævnt som 'Boligforeningen')

og

Dansk Kabel TV A/S

Teglholmsgade 1
0900 København C
CVR. 17 98 16 84

(i det følgende benævnt som 'Dansk Kabel TV')

om

Service aftale til brug for leverance af antenne, bredbånds- og telefoni abonnement via bolignet Egedalsvænget

§ 1 Generelle Betingelser

Dansk Kabel TV forpligter sig til at udbedre de under normale driftsforhold forekommende fejl på det i aftalen specificerede udstyr og aftalte priser.

Bilag

Udstyr omfattet af aftalen ..... Bilag 1
Kontaktdata ..... Bilag 2
Definitioner .....

§ 2 Økonomiske vilkår

Servicehonoraret afregnes i henhold til *" 547925 Tilbudsbrev PDS og dataanlæg Egedlsvænget"* pr. år inkl. moms kr. 540.864,00, servicehonoraret opkræves helårligt forud. Anlægget omfatter i alt 626 tilslutningsmuligheder.

Servicehonorar er fastsat ud fra "Byggeomkostnings-indeks - EL-arbejde" ved indgået aftale. Prisen reguleres årligt i henhold til ovennævnte indeks. Indekstallet 3. kvartal 2017 er på 101,3.

Beløbet forfalder til betaling 30 dage efter fakturadato. Betales servicehonoraret ikke rettidigt, forrentes Dansk Kabel TV's tilgodehavende i overensstemmelse med rentelovens § 5.

Dansk Kabel TV er endvidere berettiget til at opkræve gebyr for fremsendelse af erindringsskrivelse. Indbetaler abonnenten ikke forfaldne servicehonorar efter Dansk Kabel TV's erindringsskrivelse jf. gældende abonnementsbetingelser.

§ 3 Ikrafttræden

Aftalen træder under normale omstændigheder i kraft ved udstyrets levering. Såfremt aftalen ikke tegnes ved denne levering, er Dansk Kabel TV's overtagelse af service-forpligtelserne betinget af Dansk Kabel TV's accept af udstyrets tilstand. Dansk Kabel TV er i den forbindelse berettiget til at kræve betaling for eftersyn af udstyret og for udbedring af eventuelle fejl og mangler inden serviceaftalen træder i kraft.

§ 4 Serviceaftalen omfatter ikke

Overordnet indbefatter aftalen ikke:

- Fejl og driftsforstyrrelser i det offentlige net.
- Afhjælpning af fejl, som hidrører fra Boligforeningen, en af Boligforeningens ansatte eller som tredjemand er ansvarlig for, f.eks. ved tilsidesættelse af installations- eller betjeningsvejledning, ved brugerfejl eller misbrug.
- Fejl, som skyldes hændelige begivenheder som f.eks. brand, vandskade, hærværk, lynnedslag eller induceret overspænding, uregelmæssigheder i elektricitetsforsyningen eller enhver anden årsag, der ikke kan henføres til normal brug af udstyret.

Dansk Kabel TV A/S • Teglholmsgade 1 • 0900 København C • www.danskkabeltv.dk

- Afhjælpning af fejl, der skyldes at andre end Dansk Kabel TV, eller en af Dansk Kabel TV godkendt serviceleverandør, har leveret, installeret, programmeret eller serviceret udstyret.
- Afhjælpning af fejl som er afledt af Boligforeningens øvrige udstyr eller programmer, der indgår som en integreret del af installationen og som ikke er omfattet af denne serviceaftale.

§ 5 Udstyr

Stk. 1 Adgang

Al udstyr skal være placeret i lukkede krydsfeltskabe. Alle skabe skal være forsvarligt aflåst. Der skal kunne anvises plads for montering af nøgleboks i umiddelbar nærhed af hovedkrydsfeltet.

Stk. 2 Klimatiske krav

Rummet, hvor Dansk kabel TV's udstyr opsættes, skal til enhver tid minimum overholde nedenstående betingelser:

- Temperatur mellem 15^0 og 25^0 Celsius
- Luftfugtighed, ikke kondenserende, skal ligge i området mellem 20% og 80%
- Der må ikke forekomme ætsende dampe, vandpåvirkning eller andre forhold, der kan medføre kortslutning eller andre skaver på udstyret

Stk. 3 Kabelanlæg og switche

Enhver udgift eller teknisk problemstilling i forbindelse med kablingen er et mellemværende mellem leverandøren af denne og boligforeningen.

Konfiguration af aktive komponenter (switche) i netværket aftales med Dansk kabel TV.

Dansk Kabel TV sikrer, at der er etableret netværksmæssig adskillelse mellem abonnenterne, såfremt det aktive udstyr tillader dette.

Det er en forudsætning, at Dansk Kabel TV kan og må administrere alle dataporte i lokalnetværket.

§ 6 Specifikke anlægs forhold

Stk. 1 Generelt

Overordnet indbefatter aftalen følgende:

- Fejlretning hos Boligforeningen inkl. løn og transport.
- Hardware udskiftning ved fejl.
- Firmware-opdatering, hvis denne kan afhjælpe driftsmæssige gener.

De dele af anlægget, der som udgangspunkt er omfattet af denne serviceaftale, men som af leverandør/producent erklæres "End of Service" og/eller "End of Life" (se definitioner i bilag 3), vil kun blive erstattet med dele af samme model og fra samme producent uden omkostning for Boligforeningen, så længe Dansk Kabel TV har sådanne dele på lager.

Boligforeningen er forpligtet til at have tegnet de nødvendige forsikringer, som dækker det af Dansk Kabel TV ejede udstyr i forbindelse væsentlige og betydende hændelser såsom brand, tyveri og hærværk m.m.

Dansk Kabel TV A/S • Teglholmsgade 1 • 0900 København C • www.danskkabeltv.dk

Såfremt et produkt eller en enhed på grund af "End of Service" eller "End of Life" ikke længere kan serviceres, meddeles dette Boligforeningen. Såfremt Boligforeningen ikke ønsker at Dansk Kabel TV mod betaling skal udskifte et produkt eller en enhed, som er "End of Service" eller "End of Life", påhviler det Boligforeningen at sikre udstyret erstattet inden for 3 måneder efter, at Boligforeningen er gjort opmærksom på dette forhold, således at Dansk Kabel TV kan opfylde sine forpligtelser i henhold til nærværende aftale.

Udskiftet udstyr og/eller udstyr, som nedtages/erstattes som en del af aftalen, er Dansk Kabel TV's ejendom.

Stk. 2 Fejlrapportering

Procedure for fejlhåndtering er som følger:

- Fejlrapportering sker til Dansk Kabel TV.
- Handlinger registreres i Dansk Kabel Tv's CRM system.
- Der er indlagt kriterier for, hvornår udbedring skal opstarte.
- Fejlrapportering videresendes til teknikere, der opstarter udbedring.
- Udbedring foretages.
- Fejlrapportering lukkes.
- Al historik er gemt i CRM system.
- Boligforeningen (boligforeningens repræsentanter) kan adviseres løbende ved SMS eller e-mail.

Stk. 3 Eskalationsprocedure

Procedure for eskalation er som følger:

- Kundeservice er første led, der prøver at afhjælpe fejlårsagen, og opretter en sag i Dansk Kabel Tv's CRM system.
- Kan Kundeservice ikke afhjælpe fejlen, eskaleres sagen til vagtordningen.
- Kan vagtordningen ikke udbedre fejl alene, etableres kontakt til standby tekniker, der dermed indgår i udbedringsteam.

§ 7 Ansvar

Stk. 1 Dansk Kabel TV's ansvar

Dansk Kabel TV er alene forpligtet til at foretage service, reparation eller udskiftning i henhold til serviceaftalens bestemmelser. Er en reparation mangelfuld eller er der mangler ved materiel, leveret i henhold til serviceaftalen, afhjælper Dansk Kabel TV manglerne inden for rimelig tid. Indsigelser vedrørende mangelfulde serviceydelser eller mangler ved leverede reservedele skal meddeles Dansk Kabel TV inden rimelig tid efter servicearbejdets udførelse.

Dansk Kabel TV er i intet tilfælde ansvarlig for indirekte tab, driftstab, produktionstab, avancetab, tabte besparelser, tab som følge af at tjenesten ikke kan benyttes som forudsat eller som følge af at en aftale med tredjemand falder bort, misligholdes eller lignende, eller for krav rejst af tredjemand mod Boligforeningen.

Dansk Kabel TV vil i videst mulig opfang varsle planlagt driftsarbejde, som kan have betydning for boligforeningen, med mindst 5 hverdage.

Dansk Kabel TV's samlede erstatningspligt over for Boligforeningen er under alle omstændigheder begrænset til kr. 1.000.000 inkl. moms.

Stk. 2 Boligforeningens ansvar
Boligforeningen er forpligtet til i fornødent omfang at medvirke ved fejlafhjælpningen, samt at sikre at Dansk Kabel TV har uhindret adgang til det udstyr eller den installation, der skal serviceres. Når aftalen er
indgået, må der ikke foretages indgreb eller arbejder på anlægget af andre end Dansk Kabel TV eller en af Dansk kabel TV godkendt serviceleverandør.

Boligforeningen er forpligtiget til at udlevere dokumentationen på kablingen samt det aktive udstyr i forbindelse med, og senest 14 dage efter, underskrift af nærværende kontrakt. I tilfælde af at dokumentationen ikke er tilgængelig eller er utilstrækkelig, kan Dansk Kabel TV udarbejde dokumentationen på boligforeningens vegne og til den til enhver tid gældende teknikertimepris. Udgifterne forbundet hermed afholdes af boligforeningen.

§ 8 Tilkald

Tilkaldetiden for væsentlige driftsforstyrrelser (systemnedbrud, der berører mere end 10% af boligforeningens samlede antal brugere) inden for normal arbejdstid:
Kl. 7.00-17.00 inden for **max. 4 arbejdstimer**

Tilkaldetiden for væsentlige driftsforstyrrelser (systemnedbrud, der berører mere end 10% af boligforeningens samlede antal brugere) uden for normal arbejdstid:
Kl. 17.00-7.00 inden for **max. 4 klokketimer**

Tilkaldetiden for mindre driftsforstyrrelser inden for normal arbejdstid:
Kl. 7.00-17.00 inden for **max. 24 arbejdstimer**

Timepris ved ekstraordinært inden for ordinær arbejdstid:
Pr. påbegyndt halve time inkl. kørsel afregnes til gældende listepris ekskl. moms - efterfølgende tid pr. halve time ekskl. moms.

Tillæg ved ekstraordinært, tilkald uden for normal arbejdstid:
Tilkald udenfor normal arbejdstid tillægges 100% på arbejdsydelser og kørsel.

§ 9 Reparation

Dansk Kabel TV's ydelser omfatter nødvendig servicering og udskiftning af defekte dele, på det af serviceaftalen omfattede udstyr.

Reparation kan eventuelt ske ved brug af midlertidigt erstatningsudstyr.

§ 10 Overdragelse

Boligforeningen kan ikke frigøre sig fra sine forpligtelser i henhold til denne aftale ved overdragelse af ejendomsretten til tredjemand, medmindre dennes overtagelse af forpligtelserne i henhold til aftalen kan godkendes af Dansk Kabel TV.

§ 11 Aftalens varighed

Aftalen løber i fireogfirs [84] måneder og træder i kraft ved første påbegyndt betaling.

§ 12 Force Majeure

Dansk Kabel TV kan fravige den aftalte serviceydelse og tider i tilfælde af omfattende forstyrrelser i arbejdets gang som Dansk Kabel TV ikke er herre over, som f.eks. strejke, lockout, omfattende kabelfejl, langvarige strømsvigt eller ekstreme vejrforhold. Hvis Dansk Kabel TV over for Boligforeningen vil påberåbe sig force majeure, har boligforeningen krav på en skriftlig begrundelse.

§ 12 Tvister og klager

I Aftaler om levering og drift af Dansk Kabel TV's tjenester er undergivet dansk ret.

I tilfælde af tvist mellem kunden og Dansk Kabel TV om forhold, der udspringer af aftalen, kan kunden klage til Dansk Kabel TV. Dansk Kabel TV træffer som udgangspunkt afgørelse i sagen senest 3 måneder efter, at klagen er indgivet.

I tilfælde af tvist mellem kunden og Dansk Kabel TV om forhold, der vedrører abonnement på teletjenester, kan Dansk Kabel TV's afgørelse indbringes for Teleankenævnet, Axeltorv 6, 3. sal, 1609 København V, tlf. 33 18 69 00 - www.teleanke.dk.

I tilfælde af tvist mellem kunden og Dansk Kabel TV om forhold, der vedrører indholdstjenester eller tv-programforsyning, kan Dansk Kabel TV's afgørelse indbringes for Konkurrence- og Forbrugerstyrelsen, Carl Jacobsens Vej 35, 2500 Valby, tlf. 41 71 50 00 - www.forbrug.dk.

Tvister kan i øvrigt af hver af parterne indbringes for de almindelige domstole i Danmark efter gældende regler herom.

§ 13 Opsigelse af aftalen

Med mindre andet er aftalt, følger opsigelse af denne aftale 'Kontrakt om Levering af bredbånd og/eller telefoniydelser'. Opsigelse af 'Kontrakt om Levering af bredbånd og/eller telefoniydelser' medfører således, at nærværende aftale ophører samtidigt med 'Kontrakt om Levering af bredbånd og/eller telefoniydelser'. Dette gælder uanset om der for nærværende aftale er aftalt bindingsperiode og/eller opsigelsesvarsel. Det samme gælder i tilfælde af, at en part med rette ophæver 'Kontrakt om Levering af bredbånd og/eller telefoniydelser'.

Opsiges denne aftale selvstændigt af en part, skal det ske skriftligt med seks (6) måneders varsel til udløbet af en kontraktperiode.

Hvis opsigelse ikke finder sted, forlænges aftalen med tolv (12) måneder, stadig med seks (6) måneders opsigelse til udløb i en aftaleperiode.

Kontraktunderskrift

Dato: / - 2017	Dato: / - 2017
For Egedalsvænge 3B	**For Dansk Kabel TV A/S**
v/Lasse Asp 3B afdeling 1-3045 Egedalsvænge Egedalsvænge 37 2980 Kokkedal	Søren Balslev

Ved underskrift af denne kontrakt, accepteres vedlagte bilag som en del af kontrakten.

Bilag 1 – Datanetværk

Navn på nettet: Udstyr der er omfattet af aftalen

1 stk. HP 5406 chassis switch med premium software L3.
3 stk. HP 8 port modul SFP+ for fiber link 10 GbE mod UXere for HP5406.
1 stk. HP 24 port modul SFP for fiber link 1Gbps mod udbyder.
1 1tk. HP power supply 1500W for HP5406.
1 stk. HP 2930-24G 4xSFP+ switch L2/3 i UX med 1 stk. 1GbE fiberlink
17 stk. HP 2930-48G 4xSFP+ switch L2/3 i UX med 1 stk. 10GbE fiberlink
34 stk. Fiber transiever 10 Gb/s, SM for SFP+ modul.
1 stk. Fiber transiever 1Gb/s, SM for SFP modul.

Bilag 2 – Kontaktpersoner

Tilkald kan inden for DKTV's normale åbningstid ske på telefon 69 12 12 12.

Uden for dette tidsrum kan foreningens kontaktpersoner kontakte DKTV's NOC/vagtberedskab.

Dansk Kabel TV A/S
CVR. 17 98 16 84
Teglholmsgade 1
0900 København C
Tlf.: 69 12 12 12
E-mail: info@danskkabeltv.dk

Salgs ansvarlig:
Søren Balslev
Mobil Tlf.: 24 65 16 04
E-mail: sba@danskkabeltv.dk

Kundeservice:
Tlf.: 69 12 12 12
Fax: 69 12 12 13
E-mail: ks@danskkabeltv.dk

Teknisk ansvarlig:
Michael Sylvestersen, Teknisk chef
E-mail: msy@danskkabeltv.dk

NOC/vagtberedskab:
Tlf.: 69 10 20 30
E-mail: bf-noc@danskkabeltv.dk

Kontaktpersoner hos boligforeningen:

Navn:	**Navn:**
Telefon:	**Telefon:**
E-mail:	**E-mail:**
Ansvarsområde:	**Ansvarsområde**
Navn:	**Navn:**
Telefon:	**Telefon:**
E-mail:	**E-mail:**
Ansvarsområde:	**Ansvarsområde:**

Bilag 3 – Definitioner

End of Life	Producenten af det angivne udstyr stopper med at understøtte udstyret. Opdages der sikkerhedshuller i udstyret, kan man ikke længere få opdateringer, og man er derfor nødsaget til at anskaffe nyt udstyr (hardware).
End of Service	Producenten holder op med at sælge det angivne udstyr. Reelt betyder det, at hvis udstyret går i stykker, kan man ikke længere anskaffe samme model, men er nødsaget til at erstatte det med en anden model.
Ekstraordinært tilkald	Ved ekstraordinært tilkald menes tilkald for opgaver som ikke er dækket af denne serviceaftale og som faktureres særskilt i henhold til indgået aftale.

Dansk Kabel TV A/S • Teglholmsgade 1 • 0900 København C • www.danskkabeltv.dk

Forbrugsinformation

Egedalsvænge

Oktober 2019

Egedalsvænge

7. november 2019

KAB
Vester Voldgade 17
1552 København V

T 33 63 10 00
F 33 63 10 01

kab@kab-bolig.dk
www.kab-bolig.dk

KAB Teknik,
ressourceadministration
T 33 63 12 70

resadmin@kab-bolig.dk

Forbrugsinformation

Forbrug af varme, el og vand i Egedalsvænge (024245)
Oversigten beskriver udviklingen i afdelingens varme, el og vand i Egedalsvænge, først med ord og tal, herefter via grafik. Har du spørgsmål til oversigten, kan du kontakte vores Hotline på telefon 33 63 12 70.

Varmeforbruget for perioden 1. januar 2019 til 31. oktober 2019)

Varmeregnskabsperiode 1. januar 2019 til 31. december 2019

Økonomi Beregninger viser et beregnet overskud på 1.497.977,45 kr. svarende til 28,8%. Dette er forudsat uændrede priser, og at forbruget forløber som budgetteret.

Forbrug Hvis forbruget i resten af perioden bliver som budgetteret, bliver der i alt brugt 11,5% mindre varme end forudsat.

Afkøling Fjernvarmevandet har fin afkøling. Der forventes hverken afkølingsbonus eller afkølingsafgift.

Vejret I oktober var vejret 1,4% koldere end normalt(210 graddage mod normalt 207).

I perioden fra den 1. januar 2019 til den 31. oktober 2019 var vejret 18,9% varmere end normalt (1.873 graddage mod normalt 2.310).

Elforbruget for perioden 1. januar 2019 til 31. oktober 2019)

Elregnskabsperiode 1. januar 2019 til 31. december 2019

Økonomi Beregninger viser et beregnet underskud på 138.191,09 kr. svarende til 11,5%. Dette er forudsat uændrede priser, og at forbruget forløber som budgetteret.

Forbrug Hvis forbruget i resten af perioden bliver som budgetteret, bliver der i alt brugt 15,3% mere el end forudsat.

Bemærkninger Budgettet afspejler ikke afdelingens reelle forbrug og bør justeres lidt.

Vandforbruget for perioden 1. januar 2019 til 31. oktober 2019)

Vandregnskabsperiode 1. januar 2019 til 31. december 2019

Økonomi Beregninger viser et beregnet underskud på 17.764,43 kr. svarende til 0,6%. Dette er forudsat uændrede priser, og at forbruget forløber som budgetteret.

Forbrug Hvis forbruget i resten af perioden bliver som budgetteret, bliver der i alt brugt 3,8% mere vand end forudsat.

Forbrugsinformation

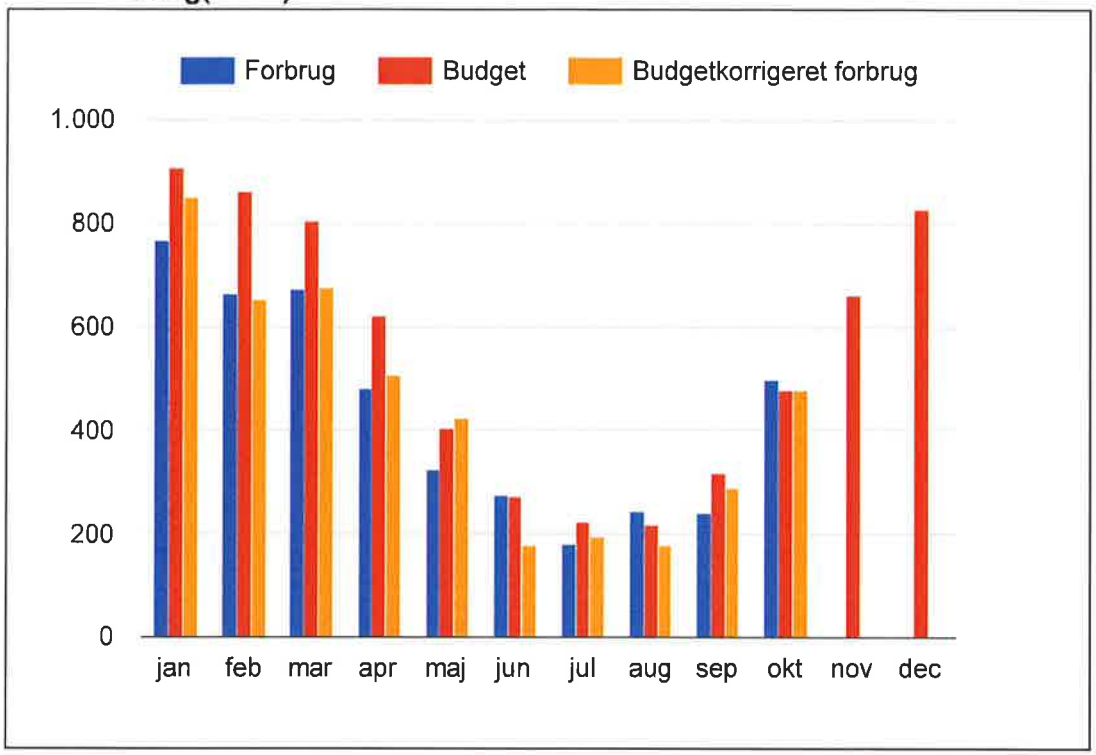
Egedalsvænge

Oktober 2019

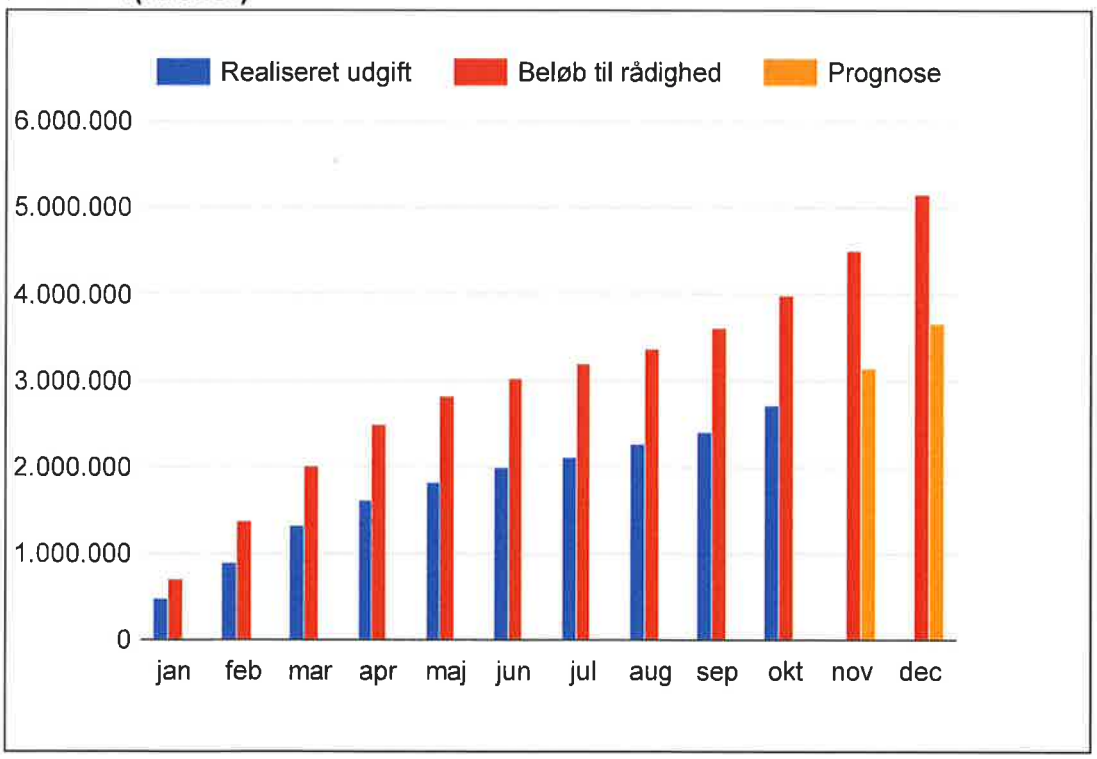
Varmeforbruget for perioden 1. januar 2019 til 31. oktober 2019

Varmeregnskabsperiode 1. januar 2019 til 31. december 2019

Varmeforbrug(MWh)



Økonomi(Kroner)



Forbrugsinformation

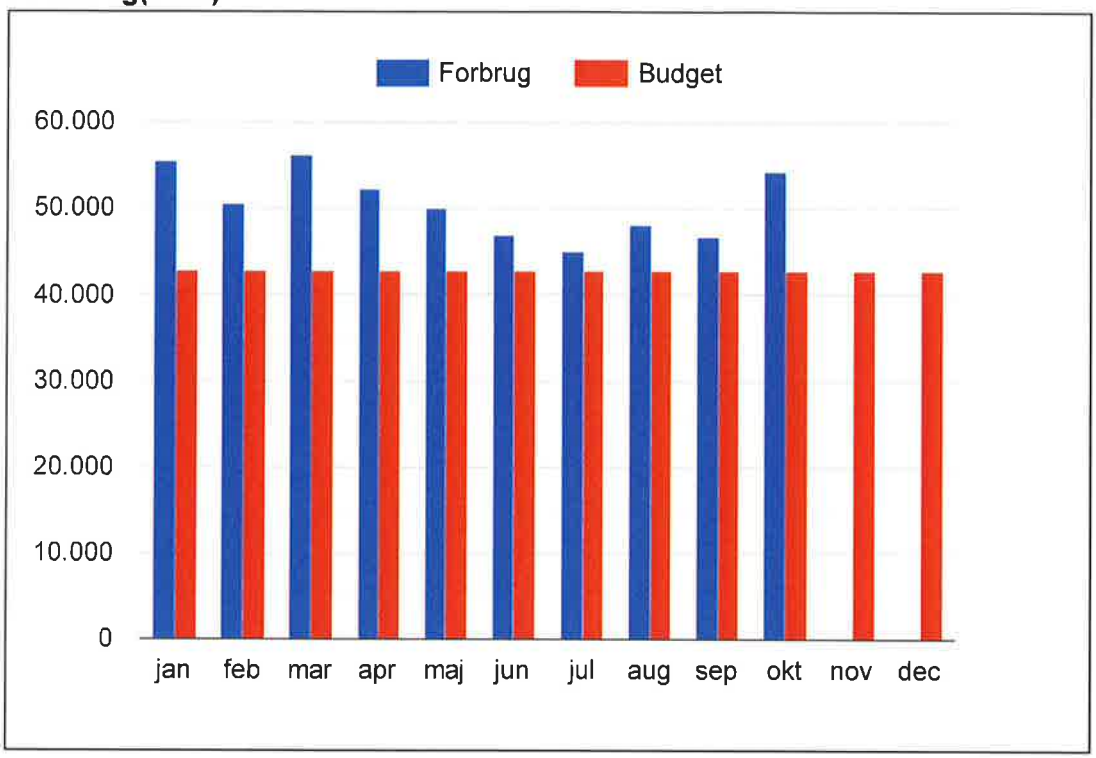
Oktober 2019

Egedalsvænge

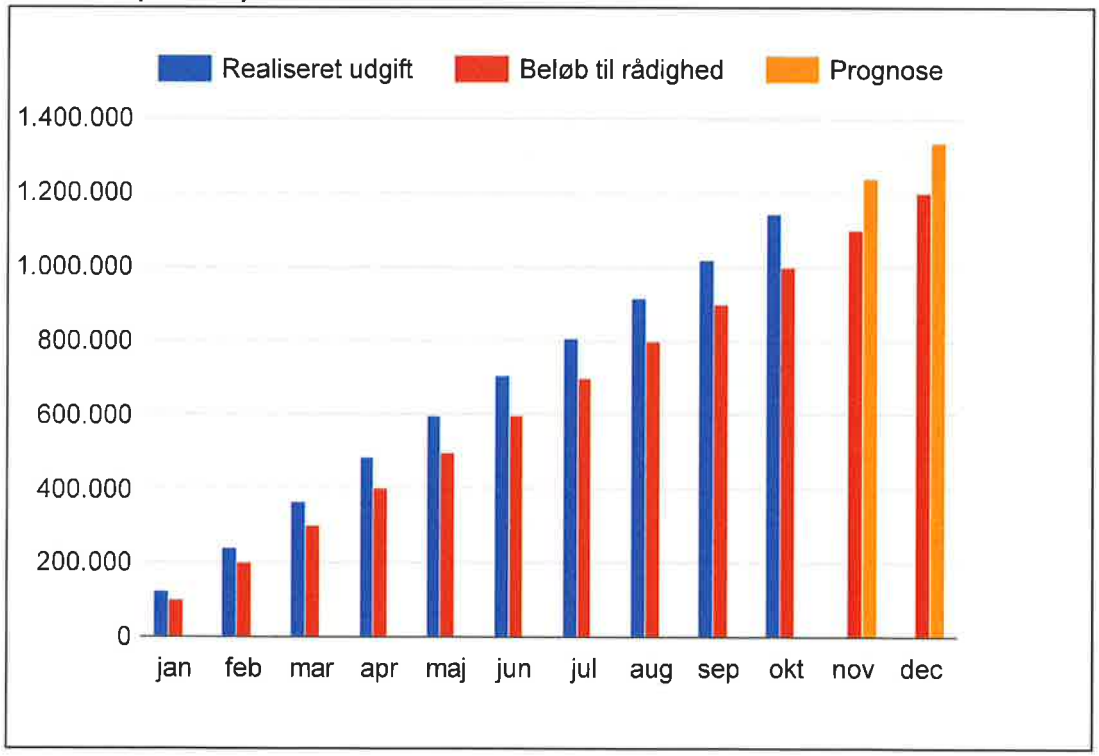
Elforbruget for perioden 1. januar 2019 til 31. oktober 2019

Elregnskabsperiode 1. januar 2019 til 31. december 2019

Elforbrug(kWh)



Økonomi(Kroner)



Forbrugsinformation

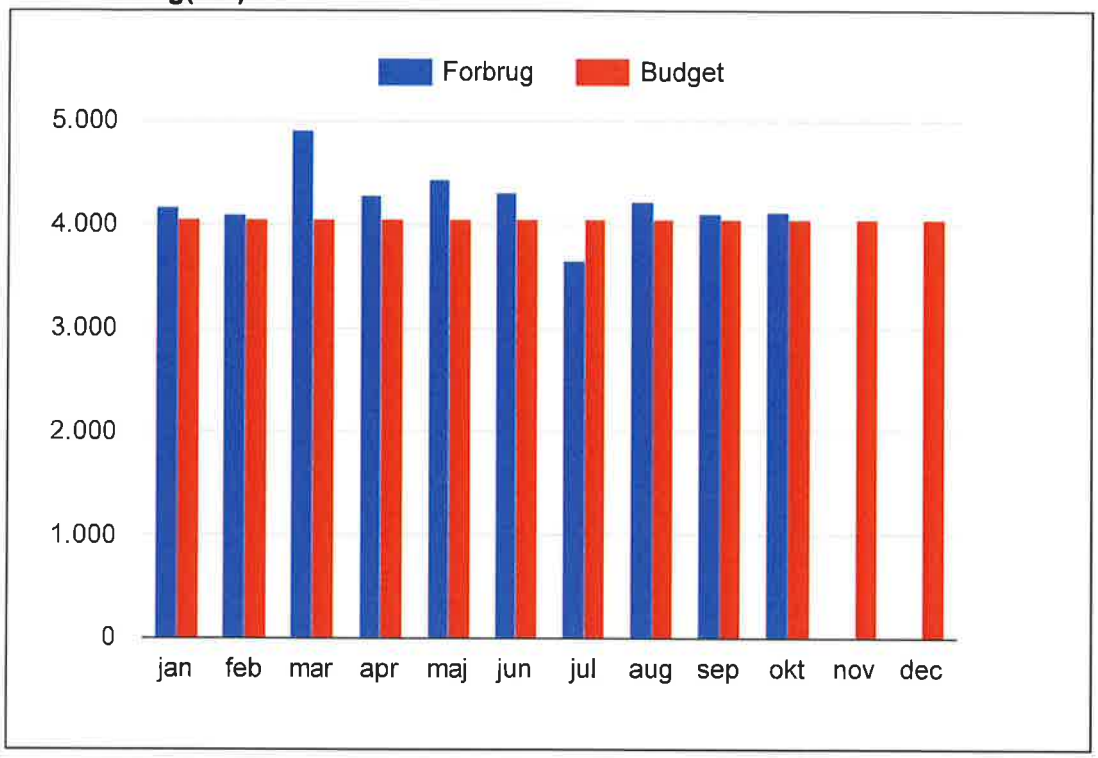
Egedalsvænge

Oktober 2019

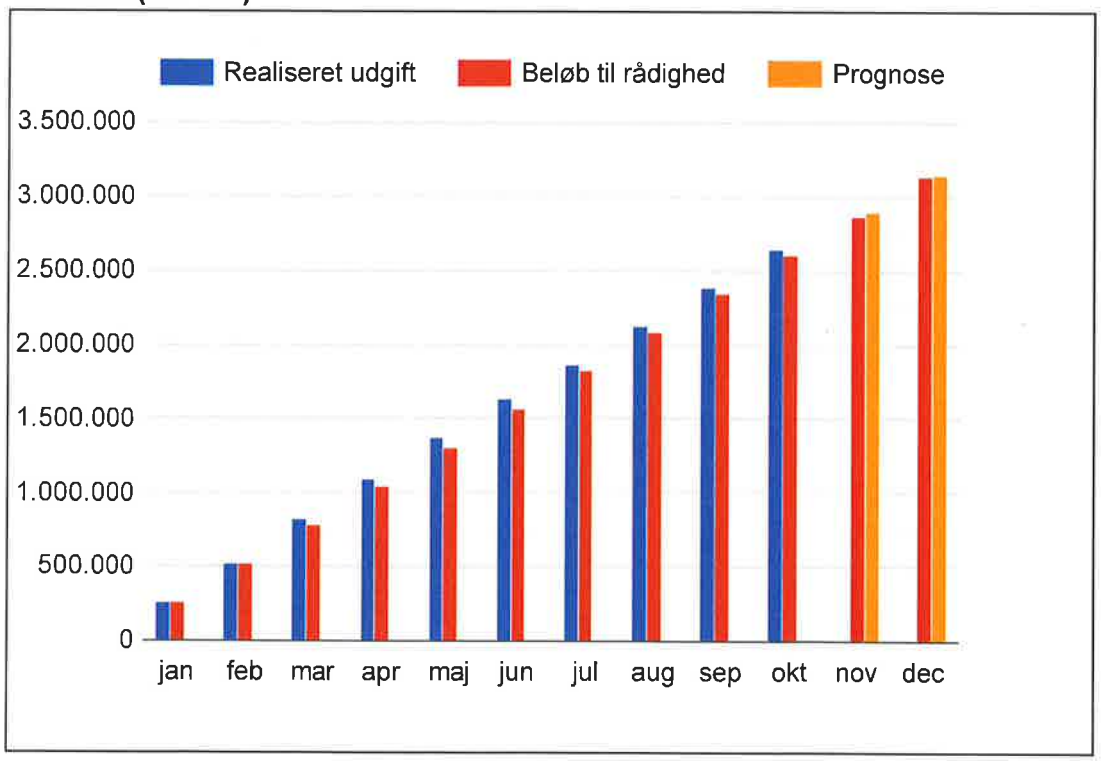
Vandforbruget for perioden 1. januar 2019 til 31. oktober 2019

Vandregnskabsperiode 1. januar 2019 til 31. december 2019

Vandforbrug(m3)



Økonomi(Kroner)



Grønt regnskab 2018

3045 Egedalsvænge

boligforeningen 3B

Fakta om afdelingen		Forbrug 2018	
Ibrugtagningsår	1973 / 1998	**Varme**	5.754 MWh
Kommune	Fredensborg	**Fælles el**	624.501 kWh
Varmeleverandør	Nordforbrænding	**Vand**	51.652 m³
Opvarmet areal *	50.949 m²	**- heraf varmt**	14.401 m³
Antal boliger	621 stk.	**El fra solceller**	29.802 kWh
Antal beboere ***	1.436 pers.		

Nøgletal 2018	Afdelingen	Energimærke *	Dansk gennemsnit **
Varme	13,0 MWh/100m2/år	11,9 MWh/100m2/år	12,6 MWh/100m2/år
Afkøling	43 °C	-	-
El	456 kWh/pers/år	-	-
Vand	99 liter/pers/døgn	-	104 liter/pers/døgn
- heraf varmt	27 liter/pers/døgn	-	-

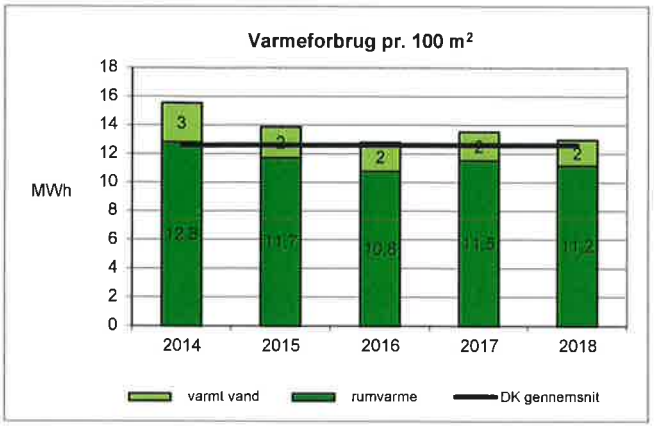
* Jf. oplysninger fra Energimærkningen.
** Dansk gennemsnit jf. SBi's "Vejledende nøgletal 2016".
*** Befolkningstal fra Fredensborg kommune pr. 31/12-2018

Bemærkninger
Ingen bemærkninger.

Varmeforbrug

Grafen viser det graddagekorrigerede varmeforbrug. Varmeforbruget varierer afhængigt af om f.eks vinteren er kold eller varm. Forbruget graddagekorrigeres derfor i forhold til et standard år, så forbruget kan sammenlignes fra år til år selv om temperaturen svinger.

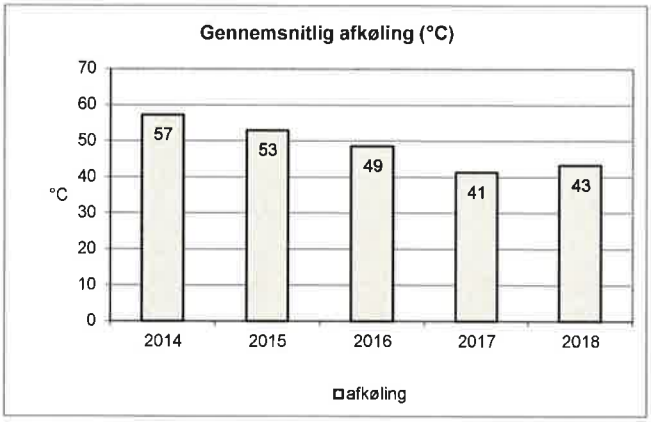
Afdelingens graddagekorrigerede varmeforbrug er faldet 4% i 2018. Det faktuelle varmeforbrug er i samme periode også faldet 4%.



Afkøling

Grafen viser den gennemsnitlige afkøling af fjernvarmevandet fra det bliver sendt frem til afdelingen og til det bliver sendt retur til værket igen. Jo større afkøling, jo bedre varmeudnyttelse.

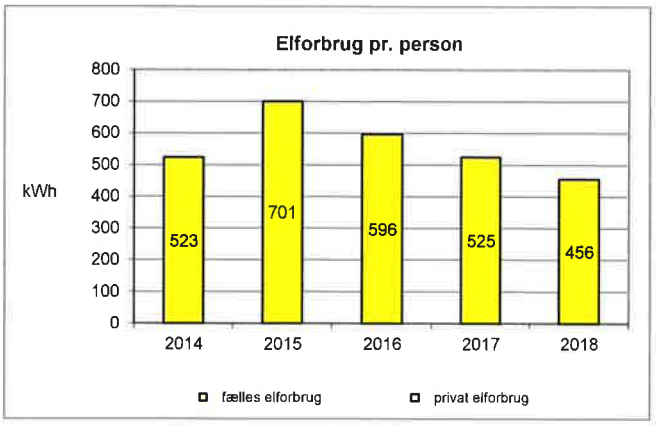
Afdelingens afkøling er steget til 43 grader i 2018 og er nu på vej op igen efter en faldende tendens siden 2015.



Elforbrug

Grafen viser elforbruget per person på afdelingens fællesarealer fx vaskerier, trappeopgange, udendørsbelysning mv.

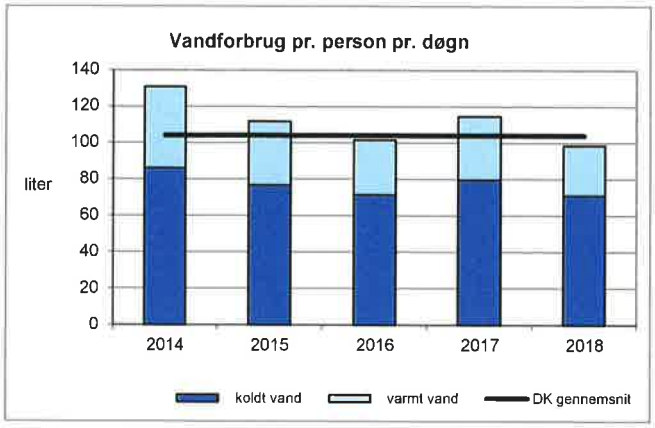
Afdelingens fælles elforbrug er faldet yderligere 15% i 2018 på trods af en stigning på beboerantallet i samme periode. Elforbruget per person er nu på sit laveste niveau i de sidste 5 år.



Vandforbrug

Grafen viser vandforbruget pr. person fordelt i koldt og varmtvandsforbrug.

Afdelingens samlede vandforbrug er faldet 16% i 2018 og især varmtvandsforbruget er faldet 27% i samme periode.

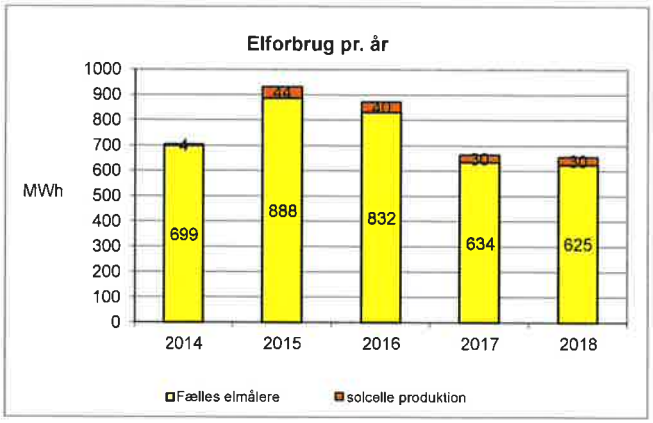


Alternativ energiforsyning

Afdelingen har solceller.

Grafen viser det samlede elforbrug i afdelingen. Delingen af grafen viser hvor meget el der er aftaget fra nettet, og hvor meget el der kommer fra solcellerne.

Afdelingens solceller har produceret 29.802 kWh i 2018.



SKILTEX

Menu
Tilbage

Vil du hellere ringe til os? 70 20 40 98 ERHVERV / PRIVAT Quick order Levering Kontakt Min konto

SKILTEX DANMARKS NR.1 SKILTE & DISPLAY SPECIALISTER

Søg efter produkt...

Indkøbskurv
0,00 DKK

Indkøbskurv
+ Fragt
Total
0,00 DKK

Gratis fragt
ved køb over 800 kr

Dag til dag levering
bestil inden kl. 14:00

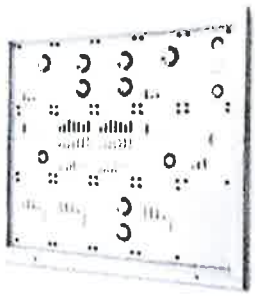
Fri retur
og ubegrænset returret

Hent selv
i Glostrup

Prisgaranti
på alle varer

Premium Outdoor Whiteboard Udhængsskab - 15xA4

Varenr.: 750X15



Klik for større billede

15 x A4

3.598,00 DKK pr. stk

1

Alle priser er ekskl. moms

Antal	Pris/stk:	Spar:
1 Stk.	3.598,00	
2 Stk	3 398,00	400,00
4 Stk.	3 298,00	1 200,00
7 Stk	3 098,00	3 500,00
14 Stk	2 098,00	9 800,00

Flere?

PÅ LAGER - Varen er på lager
Leveres næste hverdag ved bestilling inden kl. 14:00

Er varen på lager, kan den hentes gratis på vores lager i Glostrup efter bestillingen

Bestiller du inden
06T 15M 34S
sender vi din pakke i dag!

Vejrbestandigt og låsbart IP56-certificeret udhængsskab udført med en kraftig sølvanodiseret ramme med lakerede stålbagplader (whiteboard) Vores premium udhængsskabe er tophængslet og monteret med gasfjedre, som gør, at døren holder sig selv åben, imens du skifter plakaterne / opslagene.

- Vind- og vandtætte
- Perfekt til udendørs brug
- Leveres med lås og 2 stk. nøgler
- Stærkt frontpanel udført i sikkerhedsglas
- Gummilister langs kanterne for ekstra god beskyttelse mod regn
- Opslagsplade udført i stål og kan bruges med magneter og markerpenne
- Kan sættes op på en væg, hegn eller fritstående stativer
- Stort udvalg af forskellige størrelser
- Kan leveres i forskellige farver ved special bestilling - kontakt vores kundeservice
- Beskyttelse mod indtrængning af støv og vand

Frontpanelen er lavet af sikkerhedsglas, som er 4mm tyk og har gummilister til optimal vejrbeskyttelse. Bagpladen er magnetisk og kan bruges med magneter eller fungere som en skrivetavle (whiteboard)
Rammens profil er lavet uden skarpe hjørner for optimal sikkerhed af dine kunder og medarbejdere.

Trustpilot

TrustScore 4.9
2.550 anmeldelser

nem bestilling

nem bestilling, hurtig levering

Hvis du har nogle spørgsmål, er du velkommen til at kontakte os.

Specifikationer

Anmeldelser

Ialt 8022,50

SKILTEX

Menu
Tilbage

Vil du hellere ringe til os? 70 20 40 98 ERHVERV / PRIVAT Quick order Levering Kontakt Log ind

SKILTEX DANMARKS NR.1 SKILTE & DISPLAY SPECIALISTER

Søg efter produkt...

Indkøbskurv
0,00 DKK

Indkøbskurv
+ Fragt
Total
0,00 DKK

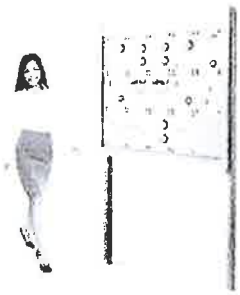
• Alle Kategorier A-Z

Gratis fragt ved køb over 800 kr | Dag til dag levering bestil inden kl. 14:00 | Fri retur og ubegrænset returret | Hent selv i Glostrup | Prisgaranti på alle varer!

Forside » Tavler » Opslagsskabe » 15xA4 opslagsskabe

Fritstående Premium LED 15xA4 whiteboard udendørs skab med lys

Varenr.: 765X15



Klik for større billede

15 x A4

6.298,00 DKK pr. stk

1

Alle priser er ekskl. moms

Mængderabat

Antal	Pris/stk:	Spar:
1 Stk.	6.298,00	-
3 Stk.	5.498,00	2.400,00
6 Stk.	5.248,00	6.300,00
12 Stk.	4.898,00	16.800,00
24 Stk.	4.548,00	42.000,00

Flere?

Varen er på fjernlager
Leveringstiden er 10-14 hverdage

(Gælder også ved afhentning)

Bestiller du inden 06T 13M 56S sender vi din pakke i dag!

★ Trustpilot
TrustScore 4.9
2.550 anmeldelser

nem bestilling
nem bestilling, hurtig levering

Vejrbestandigt og låsbart IP56-certificeret udhængsskab med LED belysning og plads til logo
Udført med en kraftig sølvanodiseret rammе med lakeret stål bagplade (whiteboard)
Vores premium udhængsskabe er tophængslet og monteret med gasfjedre, som gør, at døren holder sig selv åben, imens du skifter plakaterne / opslagerne.

- Vind- og vandtætte
- Perfekt til udendørs brug
- Leveres med lås og 2 stk. nøgler
- Stærk frontpanel udført i sikkerhedsglas
- Gummilister langs kanterne for ekstra god beskyttelse mod regn
- Kan sættes op på en væg, hegn eller fritstående stativer
- Opslagsplade udført i stål og kan bruges med magneter og markerpenne
- Stort udvalg af forskellige størrelser
- Kan leveres i forskellige farver ved special bestilling - kontakt vores kundeservice
- Beskyttelse mod indtrængning af støv og vand.

Fronten er lavet af sikkerhedsglas, som er 4mm tyk og har gummilister til optimal vejrbeskyttelse. Bagpladen er magnetisk whiteboard.
Rammens profil er lavet uden skarpe hjørner for optimal sikkerhed af dine kunder og medarbejdere.

De 2 meter høje stolper leveres som standard med metalfødder til fastgørelse på beton. Skal stolperne ikke monteres på beton kan de også leveres med en 50 cm fod som som kan graves ned i jorden.

Hvis du har nogle spørgsmål, er du velkommen til at kontakte os.

Specifikationer

ca. ialt 10597,-

Finn Larsen

Emne: VS: Tak for gode områdemøder
Vedhæftede filer: Dias områdemøder oktober 2019_endelig version.pptx

Fra: Kundecenter3B
Sendt: 30. oktober 2019 10:09
Emne: Tak for gode områdemøder

Kære afdelingsbestyrelser i 3B,
Mange tak for fire gode områdemøder. Vi ved, at overgangen til KAB-fællesskabet har været udfordrende for mange af jer. Derfor er vi glade for, at I bidrog med inputs omkring, det der fylder hos jer i afdelingerne.

Jeres bidrag om overgangen til KAB-fællesskabet er taget med i den samlede evaluering af processen og jeres ønsker til 3B's kommende strategi vil indgå i den videre strategiproces. Jeres kommentarer og indlæg vedr. driften og livet i afdelingerne har vi taget til os og jeres driftschefer vender hurtigst muligt (og inden afdelingsbestyrelsesseminaret den 16. november 2019) tilbage til jer områdevis med svar på de enkelte udfordringer.

Kommunikationsvejene i KAB-fællesskabet
Der var især to emner, som var gennemgående på møderne. Det første var, at kommunikationsvejene i KAB er svære at gennemskue. Det har vi taget til os og vi kigger på, hvordan vi bedst kommunikerer kontaktvejene ud til jer. Vi gør i den forbindelse opmærksom på, at *afdelingsbestyrelsernes* vej ind i KAB går gennem Kundecenter 3B, som har følgende kontaktoplysninger:

Mail: kundecenter3b@kab-bolig.dk
Tlf.: 38 38 19 12

Kundecenter 3B's sekretær står for at tage imod jeres henvendelser og guide jer på vej. Hvis hun ikke er til stede, så vil andre i kundecenteret besvare.

Hvis I som *beboere* har brug for at komme i kontakt med KAB, så skal I henvende jer til KAB's kundeservice på:

Mail: kab@kab-bolig.dk.
Tlf.: 33 63 10 00

Eller ved personlig henvendelse på Vester Voldgade 17, 1552 Kbh. V. Så henviser de jer til den rette afdeling afhængigt af hvad henvendelsen drejer sig om.

Kontaktveje og meget andet fremgår også af denne guide, som 3B's opgavegruppe 'Lettere at være afdelingsbestyrelse i overgangen til KAB-fællesskabet' har udarbejdet i foråret 2019. Guiden er blevet sendt til jer pr. post.

Persondata og beboerlister
Det andet emne, som gik igen på områdemøderne var KAB's fortolkning af GDPR (eller persondataloven), når det kommer til jeres adgang til beboerlister, hvor der fremgår navn, adresse, telefonnummer og mailadresse. KAB har været i dialog med BL angående det juridiske grundlag for videregivelse af oplysninger og BL er enige i KAB´s tolkning af persondatareglerne.

Det er et udtrykkeligt krav i databeskyttelsesreglerne, at personoplysninger skal være decideret nødvendige til formålet, hvortil de behandles. KAB og BL anerkender, at det er en meget streng lovgivning og at det kan være rart for afdelingsbestyrelser at have beboerlisterne. Men det vurderes ikke at være en absolut nødvendighed at have beboerlister for at kunne varetage arbejdet som afdelingsbestyrelse. Derfor mener BL heller ikke, at KAB bør udlevere beboerlisterne.

Bestyrelsesuddannelse
Som det også blev nævnt på områdemøderne har KAB-fællesskabet – med inspiration fra 3B – startet en bestyrelsesuddannelse, som tilbydes fra januar 2020 og afvikles to gange i 2020 (opstartsdatoer: 24. januar og 28. august 2020 – 7 moduler pr. forløb). Her finder I information om indhold, uddannelsesforløb og ansøgning. Vær dog opmærksomme på, at 3B har en intern ansøgningsfrist, som er **den 20. november 2019** og ansøgningen skal sendes til tilmelding3b@kab-bolig.dk og IKKE direkte til organisationsbestyrelsen i 3B. Så samler vi ansøgningerne og forelægger dem organisationsbestyrelsen.

Organisationsbestyrelserne i KAB-fællesskabet må indstille 2 deltagere pr. forløb. Deltagelsen for 3B's afdelingsbestyrelser finansieres af 3B's kursuspulje.

Vedhæftet til mailen er dias fra områdemøderne.

Til sidst vil vi blot opfordre til, at I deltager i strategiseminaret for 3B's afdelingsbestyrelser lørdag **den 16. november 2019**. Invitationen med information om tilmelding og program er sendt ud til jer pr. mail. Tilmelding skal ske til tilmelding3b@kab-bolig.dk.

Med venlig hilsen og på vegne af Kundecenter 3B

Matilde Agner Pedersen
Konsulent

Tlf. 38 38 19 06
magp@kab-bolig.dk

KAB
Bedre boliger for alle

Vester Voldgade 17 • 1552 København V
T 33 63 10 00 • www.kab-bolig.dk

Følg KAB på Facebook >

Denne e-mail transsendes fra KAB.

Mailen kan indeholde fortrolige oplysninger, der ikke må videregives, kopieres eller på anden måde anvendes af andre end modtageren.

Hvis du ikke er rette modtager, beder vi dig kontakte KAB på +45 33 63 10 00 og herefter slette e-mailen.

Velkommen til områdemøde

Oktober 2019

Indsigter – ikke løsninger

- Hvad frustrerer og udfordrer jer?
- Hvad gør jer stolte og glade over at være en del af 3B?

Vi noterer og tager jeres inputs med tilbage.

Dagsorden

Kl. 17.30:	Velkomst og præsentationsrunde
Kl. 17.50:	Overgangen til KAB
	Pause
	Driften og livet i afdelingerne
	3B's kommende strategi
	Opsummering og videre proces
19.30:	Fællesspisning

Præsentationsrunde

Overgangen til KAB

Spørgsmål:

Hvilke ændringer har du oplevet i forbindelse med overgangen til KAB?

Både positivt og negativt

1. Hver person skriver selv på post-its (én post-it pr. emne)
2. Alle fremlægger på skift i gruppen
3. Alle sætter deres post-it på plakaten
4. Præsentation i plenum

Pause

Driften og livet i afdelingerne

Spørgsmål:

- **Hvilke gode tiltag har I ude hos jer i afdelingerne – som evt. kan udbredes?**
- **Hvor oplever I udfordringer i dagligdagen i afdelingen?**

1. Hver person skriver selv på post-its (én post-it pr. emne)
2. Alle fremlægger på skift i gruppen
3. Alle sætter deres post-it på plakaten
4. Præsentation i plenum

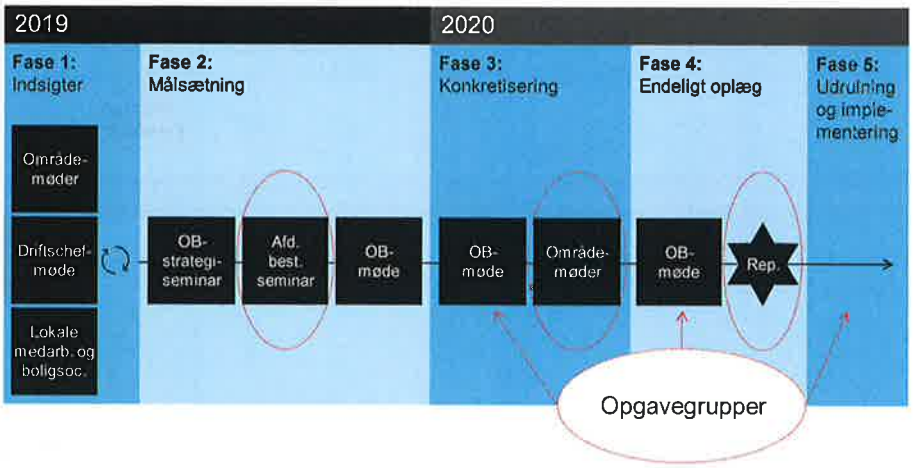
3B's kommende strategi

Spørgsmål:

Hvad bør vi fokusere på, når vi begynder arbejdet med strategien?

1. Diskuter i gruppen
2. En fra gruppen skriver ned på post-its (én post-it pr. emne)
3. Alle sætter deres post-it på plakaten
4. Præsentation i plenum

Proces for 3B's kommende strategi



Afdelingsbestyrelsesseminar 16. nov.

- Sæt kryds i kalenderen!
- Invitationen er på vej…

Kontaktoplysninger til Kundecenter 3B

- Mail: kundecenter3b@kab-bolig.dk
- Tlf.: 38 38 19 12

KAB-fællesskabets bestyrelsesuddannelse

- Inspireret af 3B's bestyrelsesuddannelse
- Tilbydes fra januar 2020 og afvikles to gange i 2020 (opstartsdatoer: 24. januar og 28. august 2020 – 7 moduler pr. forløb)
- Organisationsbestyrelserne i KAB-fællesskabet må indstille 2 deltagere pr. forløb.
- Er du interesseret? Send en mail til tilmelding3b@kab-bolig.dk
- Ansøgningsfrist er 20. november og deltagelsen finansieres af 3B's kursuspulje.

Tak for i dag og fællesspisning

boligforeningen 3B

DEN GODE BESTYRELSE

KAB FÆLLESSKABETS BESTYRELSESUDDANNELSE

KAB

Om bestyrelsesuddannelsen

OM BESTYRELSESUDDANNELSEN
Med bestyrelsesuddannelsen til KAB-fællesskabet får du et praktisk fundament for din hverdag som beboervalgt. Du får skærpet din ledelsesmæssige rolle og dit ansvar i beboerdemokratiet samt får redskaber til, hvordan du kvalificerer dit bestyrelsesarbejde, styrker boligområdets trivsel og gør boligorganisationens overordnede mål til handlinger.

I uddannelsen har vi fokus på, hvordan du kan bringe dig selv i spil og gennem konstruktiv og dialogskabende kommunikation, bidrage til at flere engagerer sig aktivt. Uddannelsen har syv moduler.

HVEM KAN DELTAGE?
KAB's bestyrelsesuddannelse er rettet mod nye såvel som erfarne bestyrelsesmedlemmer i afdelings- og organisationsbestyrelser.

Uddannelsen er til dig, der ønsker at stå stærkere og brænde igennem i bestyrelsesarbejdet. Eller måske har du ambitioner om at indgå i andre fora i den almene sektor?

Beboere, der ikke er bestyrelsesmedlemmer, men som har en særlig interesse i det boligpolitiske arbejde, kan – efter aftale med organisationsbestyrelsen – også indstilles til at deltage.

Det er en forudsætning, at du har deltaget på KAB's grundkursus *Afdelingsbestyrelsens rolle og ansvar* og har kendskab til bestyrelsens grundlæggende opgaver, ansvar og roller.

Bestyrelsesuddannelsens fokus er det ledelsesmæssige perspektiv, og den er dermed ikke et redskabskursus om grundlæggende bestyrelsesopgaver. Her henvises til KAB's øvrige kurser og tilbud.

MED UDDANNELSEN FÅR DU
- Indsigt i og viden om din ledelsesrolle som bestyrelsesmedlem.
- Redskaber til at arbejde med strategiske mål og til at afholde effektive møder.
- Forståelse for hvad det kræver at få flere aktive beboere, og hvordan du skaber dialog og giver konstruktiv feedback.
- Håndtering af interessevaretagelse i lokalområdet, kommunen og sektoren.
- Erfaring med konflikthåndtering og de grundlæggende metoder til at håndtere nabostridigheder, så du i stedet kan skabe det gode naboskab.
- Du får udarbejdet en personlig adfærdsprofil og får indsigt i, hvad den betyder i mødet med andre.
- Redskaber til at gennemføre en god evaluering af arbejdet i din bestyrelse.
- Kursusbevis og muligheden for at indgå i et forpligtende netværk efter den afsluttede uddannelse.

Praktisk info

TIDSPUNKT

Uddannelsen gennemføres to gange årligt med syv moduler pr. forløb, hvor første modul er et internat fra fredag kl. 17.00 til lørdag kl. 15.00.
De efterfølgende moduler foregår i KAB huset i tidsrummet kl. 17.15 - kl. 21.00.

KURUSFORLØB I 2020:

	MODUL 1	MODUL 2	MODUL 3	MODUL 4	MODUL 5	MODUL 6	MODUL 7
FORÅR:	24-25/1	26/2	16/3	2/4	22/4	19/5	8/6
EFTERÅR:	28-29/8	17/9	8/10	27/10	11/11	30/11	14/12

ØKONOMI OG DELTAGELSE

Uddannelsen koster 12.000 kr. pr. deltager og kan betales i to rater over to regnskabsår, hvis det ønskes.

ANSØGNINGSPROCEDURE

- Deltagelse kræver en skriftlig, motiveret ansøgning via ansøgningsskemaet, som skal sendes til organisationsbestyrelsen tids nok til, at de kan nå at behandle og indstille ansøgere inden ansøgningsfristen den 2. december.
- Organisationsbestyrelsen udvælger, hvilke kandidater de indstiller til uddannelsen og kan max. indstille to deltagere til hvert uddannelsesforløb. Organisationsbestyrelsen kan vælge at indstille deltagere til begge forløb.
- Organisationsbestyrelsen sender kontakinformation på deltagerne til KAB på bestyrelsesmailen: bestyrelsesuddannelsen@kab-bolig.dk senest 2. december 2019.
- Kursusteamet sammensætter de endelige hold til bestyrelsesuddannelsen. Det forsøges, så vidt muligt, at fordele pladserne ligeligt blandt KAB-fællesskabets medlemmer. Det betyder, at det forventes at blive nødvendigt med en prioritering blandt de indstillede ansøgere, og får man som deltager ikke plads på de planlagte hold, kommer man på en venteliste.
- Der kan forventes en tilbagemelding til alle ansøgere om deltagelse senest fire uger før uddannelsesstart.

De enkelte uddannelsesmoduler og læringsmål

MODUL 1: **GØR FORSKELLIGHED TIL EN STYRKE**
(AFHOLDES SOM INTERNAT)
Dag 1: Ud fra deltagernes egne erfaringer drøftes det, hvad ledelse er i en boligorganisation, og hvad god bestyrelsespraksis er. Hvornår udøver du ledelse og hvordan? Efterfølgende er der middag og hygge.
Dag 2: Inden uddannelsesstart får du udarbejdet en personlig adfærdsprofil. Din adfærd og dine egenskaber har indflydelse på din ledelsesrolle og på, hvordan du tackler og udfører dit bestyrelsesarbejde og samarbejder med andre. Vi arbejder med, hvad de personlige kompetencer betyder for gruppedynamikken og bestyrelsen som team, samt hvordan adfærdsprofilerne kan bruges til en bedre ansvarsfordeling og mødeledelse.

MODUL 2: **FRIVILLIGHEDENS FUNDAMENT**
Frivilligt arbejde i den almene sektor er en hel særlig størrelse, som kræver mange ressourcer. Hvis frivilligheden i dit boligområde skal udvikles og styrkes, er der brug for synlig ledelse, rammer og faciliteter. Hvordan adskiller frivillige sig fra beboervalgte bestyrelsesmedlemmer? Og hvordan kan du bidrage til at flere aktive beboere rekrutteres til boligafdelingens sociale aktiviteter?

MODUL 3: **DET ENERGIFYLDTE MØDE**
Styrk din evne til at afholde dynamiske, effektive og gennemarbejdede møder. Gennem praktiske værktøjer og metoder får du redskaber til at planlægge et møde, facilitere en god proces, øge din gennemslagskraft og løfte dine præsentationer ud over det sædvanlige gennem skarp formidling, procesfacilitering og mødedesign.

MODUL 4: **PRIKKET PÅ SKULDEREN - NÆRVÆRENDE KOMMUNIKATION**
Styrk din rolle som synligt bestyrelsesmedlem ved at gå foran og sikre åbenhed, dialog og inddragelse. Indsigt i, hvordan du bruger forskellige redskaber som digitale medier, nyhedsbreve, nudging og ikke mindst værdien af at være ambassadør for boligområdet. Hvordan du skaber forandringer og inddrager de forskellige netværk i nærmiljøet.

MODUL 5: **DET GODE NABOSKAB - HVORDAN DU TACKLER KONFLIKTER**
Hvordan skaber du en bedre trivsel i afdelingen? Styrk evnen til at indgå i konstruktiv dialog, og udnyt potentialet og mulighederne i hverdagens konflikter. Du bliver guidet igennem den grundlæggende konfliktteori og får indsigt i, hvad du kan gøre for at håndtere for eksempel besværlige typer, nabostridigheder og sårbare beboere i dit boligområde.

MODUL 6: **BESTYRELSEN SOM FREMTIDSNAVIGATØR**
De almene boligorganisationer løfter en vigtig samfundsopgave med at udvikle gode og trygge boligområder for alle. Med udgangspunkt i sektorens rolle, udfordringer og megatrends, får du konkrete redskaber til, hvordan man i boligorganisation og afdeling kan arbejde med strategi, mål og handleplaner.

MODUL 7: **TILBAGE TIL FREMTIDEN**
Gennem case fra hverdagen, får du afprøvet ledelsesrollen, brugt din tilegnede viden fra uddannelsen og bliver skarp på organiseringen i beboerdemokratiet. Vi arbejder også med evaluering af bestyrelsesarbejde som en særlig disciplin inden for det gode bestyrelsesarbejde. Vi afrunder med et indblik i mulighederne for lokal interessevaretagelse, mulighederne for beboerdemokratisk indflydelse på den almene sektor bredt og specifikt i KAB.

FORBEREDELSE MELLEM MODULERNE OG AFSLUTNING
Mellem flere af modulerne vil der være lidt forberedelse, læsning eller arbejde med en case. Hjemmearbejdet vil dog være i overskueligt omfang. Uddannelsen afsluttes med udstedelse af kursusbevis, såfremt du har gennemført modulerne, samt dannelse af netværksgruppe blandt deltagerne.