Dagsorden

KAB
Møde den 20. august 2020
Udsendt den 13. august 2020

Møde med afdelingsbestyrelsen den 20. august 2020, kl. 19.00
Ejendomskontoret - Værkstedshallen
Ordinært afdelingsbestyrelsesmøde

Mødedeltagere

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

KAB
Områdechef Finn Larsen, byggeprojektleder Lars Madsen til pkt. 2, 3 og 4

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af referat fra møde 25. juni 2020
2. Udskiftning af MgO plader status
3. Ventilationsanlæggene status
4. Eftersyn udførte arbejder ifm helhedsplanen 2012-2015
5. Budgetopfølgning
6. Energiopfølgning
7. Afdelingsmøde 23. september 2020
8. Budget 2021
9. Corona
10. Maling af mødelokale
11. Etablering af genbrugs biks
12. Træningsrum
13. Beboerhenvendelse om henlæggelser og antennebudget
14. Orientering om fratrædelse og ansættelse på ejendomskontoret
15. Eventuelt

Dagsorden

KAB
Møde den 20. august 2020
Udsendt den 13. august 2020

1. Godkendelse af referat fra afdelingsbestyrelsesmøder den 25. juni 2020

Vedlagt referat fra mødet den 25. juni 2020

2. Udskiftning af MgO plader

På blok 4 og 2 er arbejderne færdigmeldt fra MTH's side, vi er dog blevet oplyst om at der forsat foregår forhandlinger mellem BSF og MTH omkring de afleverede arbejder, uden at kende det nøjagtige indhold.

På blok 8 er stilladsnedtagningen i gang, når stilladset er nedtaget, skal der udføres de afsluttende arbejder på facaden ved terræn samt div. andre mindre arbejder.

Blok 14 arbejderne pågår og følger den tidsplan.

Blok 6 stilladsopsætning pågår og følger tidsplanen.

I henhold til tidsplanen skal arbejderne på blok 10 påbegyndes d. 16. september 2020.

Vi har bedt MTH om at kigge nærmere på tidsplanen og om de aftalte tidsterminer overholdes.

Den nye facadeplade vi har fået anbefalet af Vink plast er blevet testet af Force Technology.

Tilbagemeldingen er, at de malede plader (rød, blå, brun og guld) opfylder kravene til at kunne bruges i Egedalsvænge, hvorimod de lakerede børstede aluminiumsplader er kasseret.

Force fraråder direkte at anvende disse plader.

Det betyder, at det er usandsynligt at vi kan nå at få en ny plade godkendt og taget i anvendelse til montering i forbindelse med udskiftning af MgO pladerne.

Vi har været i dialog med Landsbyggefonden om at få tid til at finde en ny plade der efterfølgende kan godkendes til det miljø med saltmættet luft der er i Egedalsvænge. Landsbyggefonden er indforstået og såfremt en udskiftning af pladerne kan indeholdes indenfor den økonomiske ramme der er opstillet i skema C og godkendt af kommunen og Landsbyggefonden, kan vi forsætte efter endelig godkendelse i Landsbyggefonden.

Endvidere har vi igangsat syn og skønsforretning omkring facadepladerne mod MTH, Rubow samt leverandøren af facadepladerne, for om muligt at få placeret et ansvar samt forhåbentligt at få dækket en del af omkostningerne til udskiftning af facadepladerne. Det ser pt.

ud til at der nu er enighed om den foreslåede skønsmand, idet de tidligere foreslåede ikke blev vurderet egnede til opgaven.

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

3. Ombygning af Ventilationsanlæggene
Ombygningen af ventilationsanlægget er nu opdelt i tre projekter:

- Projekt 1 - rensning og coatning af affaldsskakten og rensning af øvrige ventilationsrør i indblæsningssystemet, start af indblæsning
- Projekt 2 – udskiftning af ventiler på centralvarmeanlægget i installationsskakt i opgangen og indbygning af varmeflader i ventilationsanlæg baseret på centralvarme
- Projekt 3 - udskiftning af radiatorer, radiatorventiler, nye termostater og varmefordelingsmålere og emhætter og indregulering

De tre projekter udbydes separat og udføres uafhængig af hinanden. Omkostningerne til ombygningen er indeholdt i skema C for helhedsplanen.

Projekt 1 og 2 kan udføres uden adgang til boligerne, projekt 3 kræver adgang til boligerne.

Baggrunden for opdelingen er dels at få genstartet indblæsningsdelen af ventilationsanlægget anlægsvis uden yderligere forsinkelser af hensyn til indeklimaet i boligerne dels at de tre projekter er forskellige og har uensartede udførselcykler.

Projekt 1 - Indblæsningsdelen af ventilationsanlægget
Vi begynder med at udføre et referenceprojekt i opgang 73, og når udførelsen der er godkendt, fortsætte i de resterende blokke, tilrettelagt så det ikke konflikter med udskiftning af MgO pladerne, der pågår.

Der afholdes informationsmøderne ad 17 omgange, hvor der inviteres beboere fra 3 henholdsvis 4 opgange. Vedlagt tidsplan for møderne, den første mødeindkaldelse til Egedalsvænge 73 og slides.

I møderne deltager repræsentanter fra afdelingsbestyrelsen, fra KAB seniorprojektleder Lars Madsen og Finn Larsen, fra Wissenberg A/S deltager ingeniørerne Lin Flemming Nielsen og Klavs K. Jakobsen, og fra SBMI deltager Claus Lundsgaard.

Der forventes byggestart i prøveopgangen 31. august 2020, derefter en kort standsning og derpå start af udbedring blokvis fra 14. september 2020.

KAB
Møde den 20. august 2020
Udsendt den 13. august 2020

I alle blokke er der 2 anlæg, der enten betjener 1 eller 2 opgange. Anlæggene sættes i drift blokvis.

Vi planlægger på at kontrollere at indblæsningsluften er ren. Kontrollen udføres af SBMI.

Projekt 2- udskiftning af ventiler og ombygning af varmeflader
Projektering pågår.

Arbejderne omfatter udskiftning af ventiler på centralvarmeanlægget i installationsskat på alle etager i opgangene og indbygning af ny varmeflade i ventilationsanlægget baseret på centralvarme. Den eksisterende el-baserede varmeflade bibeholdes til anvendelse i overgangsperioderne.

Vi forventer at udføre en referenceopgang i løbet af efteråret 2020 og umiddelbart derefter udførelse blokvis.

Projekt 3 - Udskiftning af radiatorer, emhætter og indregulering
Projektering pågår.

Arbejderne omfatter udskiftning af alle radiatorer i lejemålene med tilhørende ventiler, montering af termostater på alle radiatorer, nye varmefordelingsmålere på alle radiatorer, nye emhætter og indregulering af det samlede ventilationsanlæg anlægsvis.

Vi forventer at hovedparten af udskiftningen af radiatorer er 1:1, forstået at den nye radiator erstatter den gamle med samme placering, i nogle tilfælde skal der ske en lidt større ændring grundet uhensigtsmæssig placering af den gamle radiator.

Vi forventer at udføre en referenceopgang i løbet af efteråret 2020 og derpå start udbedring blokvis fra foråret 2021.

I projekt 3 skal vi ind i alle boligerne, det kræver en omhyggelig planlægning og varsling af beboerne. Der er tilknyttet en beboerkoordinator til denne opgave der sikrer de nødvendige varslinger og nødvendig hjælp hos ældre og svage beboere til at gøre klar til håndværkerne.

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

4. Eftersyn udførte arbejder ifm helhedsplanen 2012-2015
Der er nu fremsendt de sidste reklamationer til MTH samt Rubow på de fejl og mangler der blev fundet ifm. med 5-års eftersynet.

KAB
Møde den 20. august 2020
Udsendt den 13. august 2020

Vi har efterfølgende modtaget svar fra MTH's advokat på reklamationerne, og det er tydeligt at vi er langt fra hinanden i forhold til håndtering af det videre forløb.

Vi er derfor gået i dialog med vores advokat om hvordan vi håndterer denne tilbagemelding.

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

5. **Budgetopfølgning**
Vedlagt budgetopfølgning til og med måned 7/2020

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

6. Energiopfølgning
Vedlagt energiopfølgning til og med 7 måned 2020.

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

7. Afdelingsmøde 23. september 2020
Vedlagt revideret indkaldelse til afdelingsmødet.

Villy Sørensen fra Folehaven har givet tilsagn om at være dirigent.

Vi har ud fra en samlet risikovurdering booket Egedalshallen til mødet. Beboerlokalet kan med de nuværende Covid-19 anbefalinger om 2 m² gulvplads pr. siddende mødedeltager kun rumme ca. 90 personer. Derved risikerer vi ikke at skulle aflys mødet på grund af for mange fremmødte.

Som en del af de foreløbige regler i forbindelse med Covid-19 er det muligt for beboerne, uanset boligselskabets vedtægter, at afgive deres stemme til afdelingsmødet via fuldmagt til en anden stemmeberettiget beboer i afdelingen.

PT er det ikke afklaret hvor mange fuldmagter en beboer kan stemme med. Ministeriet har meldt ud at en begrænsning på 1 fuldmagt er for lidt. Der pågår en proces i 3B med at fastlægge det antal fuldmagter den enkelte beboer kan stemme med, vi forventer at det er på plads inden indkaldelsen skal omdeles onsdag den 26. august 2020. Der

KAB
Møde den 20. august 2020
Udsendt den 13. august 2020

Det er endvidere muligt at bede beboerne om at forhåndstilmelde sig mødet, se tekst med grøn markering. Henset til Egedalshallens størrelse er det formentlig ikke aktuelt.

Ejendomskontoret sikrer nødvendig opstilling af stole, stemmesedler mv. samt adgangskontrol.

Vedlagt oversigt over medlemmerne af afdelingsbestyrelsen med oplysninger om hvornår de er valgt og hvornår de skal på valg igen.

Ekrem Sahan er indsuppleret i perioden. Med Ekrem og de øvrige der er på valg er der i alt 5 medlemmer på valg. Der skal vælges 3 for 2 år og 2 for 1 år.

Hvis der udarbejdes en skriftlig beretning skal den indgå i det materiale der omdeles den 16. september 2020.

Indkomne forslag kan afleveres på ejendomskontoret der sikker renskrivning af dem og de bliver forelagt med forslag til indstilling til hvert forslag for afdelingsbestyrelsen den 10. september 2020.

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt træffer beslutning om der skal være tilmelding til mødet og om der skal udarbejdes en skriftlig beretning

8. Budget 2021 – endelig godkendelse
På afdelingsbestyrelsesmød den 25. juni 2020 blev der beslutte følgende:

Budgettet drøftet grundigt igennem. Enighed om et budget med en stigning på 1,99 % der fremlægges til endelig godkendelse på næste møde den 20. august 2020.

De væsentligste poster i budgettet for 2021 er:
- Ny renovationsordning
- El-fælles arealer
- 1 ekstra ejendomsfunktionær
- Aftrapning af driftslån

Der er aftalt følgende:
- Henlæggelserne tilpasse
- Langtidsplanen tilpasses
- Budgettet tilpasses
- Stigningen i henlæggelser udsættes til 2022
- Forud for budget 2022 gennemføres udbud af vedligeholdelsesopgaver

KAB
Møde den 20. august 2020
Udsendt den 13. august 2020

- Gennemgang af afdelingens håndværkerpriser

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen træffer endelig beslutning om budget 2021

9. Corona
Som bekendt er Danmark ved at lukke op igen efter Corona.

Telefontiden er tilbage på de oprindelige tider.

Henvendelser på ejendomskontoret kun efter aftale.

Alle i driften er nu tilbage med normal arbejdstid.

Smøring af vinduer er fortsat udsat indtil videre.

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

10. Maling af mødelokale
Fritidsjobs-indsatsen er klar til at male mødelokalet, men mangler aftale om dato for påbegyndelse af arbejdet.

Leder af indsatsen, Jørgen Lund, kan kontaktes på tlf. 30344581

Indstilling
Det opfordres til at afdelingsbestyrelsen udpeger et medlem, der tager kontakt til Jørgen Lund og aftaler opgavens udførelse.

11. Etablering af genbrugs-biks
Som aftalt på møde 16. april 2020 er punktet på dagsordenen igen.
En række beboere har henvendt sig med ønske om at indrette og drive et genbrugslokale lokalt i Egedalsvænge. Der er ingen økonomi i det. En frivillig gruppe håndterer projektet. Beboere kan aflevere ting til genbrug, man kan bytte og man kan hente ting.

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen drøfter sagen og træffer beslutning om at stille et lokale til rådighed

KAB
Møde den 20. august 2020
Udsendt den 13. august 2020

12. Træningsrum
Afdelingsbestyrelsen besluttede på møde 16. april 2020 at træningslokalet ikke umiddelbart skulle tages i brug og ville kigge nærmere på rummet og udstyret.

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen træffer beslutning om den fremtidige anvendelse af træningslokalet

13. Beboerhenvendelse om henlæggelser og antenne budget

Vi har den 26. maj 2020 modtager denne beboerhenvendelse, der tillige er sendt til Fredensborg Kommune:

Kære Solvej

På baggrund af et nyligt svar fra boligminister Kaare Dybvad Bek vedrørende rækkevidden af ALL § 62 om antenneregnskab kan jeg konstatere, **at 3B/KAB siden 1. april 2019 på et ulovligt grundlag har fastholdt udarbejdelse af et særskilt antenneregnskab for Egedalsvænge** med tilhørende opkrævning af unødvendige administrationsgebyrer, fordi beboerne siden den dato har afregnet direkte med leverandøren AF86 for tv-pakker (=tv-forsyningen).

Af svaret fra Kaare Dybvad Bek fremgår nemlig, at reglen i ALL § 62 ikke gælder " i de tilfælde, hvor der er et direkte kundeforhold mellem leverandøren og den enkelte husstand. I så fald leverer udlejeren ikke tv-forsyning, og forholdet er ikke omfattet af lejeaftalen og dermed ikke af reglerne i almenlejeloven om lejerens betaling til fællesantenne m.v." (nederst side 2)

Dette betyder så også, **at 3B/KAB i foråret 2019 ulovligt modsatte sig afdelingsbestyrelsens ønske om, at en ophobning på ca. kr. 3 mio. på en hensættelseskonto kunne bruges til at dække installationsomkostningerne ved det nye lovpligtige anlæg.** (Ophobningen skete i en periode på 4 år, hvor der ikke var nogen afdelingsbestyrelse i Egedalsvænge, fordi 3B ikke havde bemærket, at fraflytningsomkostninger var faldet fra kr. 1 mio. til kr. 250.000 om året takket været en stor indsats fra afdelingsbestyrelsens side – så der blev hvert år henlagt kr. 750.000 for meget.)

3B/KAB (ved Birte Flæng Møller) modsatte sig denne overførsel netop på grund af de særlige regler for antenneregnskabet.

Afdelingsbestyrelsen fastholdt derimod, at reglens eneste formål er at holde betaling for tv-pakker (=tv-forsyningen) uden for boligstøtteberegningen og affødt af, at lovgiver havde til-

ladt, at betaling til YouSee foregik over huslejen. Dette hensyn var helt klart bortfaldet i samme øjeblik betalingen overgik til den enkelte husstand.

Afdelingsbestyrelsen fastholdt ligeledes, at etablering af det nye lovpligtige anlæg er en driftsomkostning helt på linje med investeringer i fællesvaskerier, som jo altid er indeholdt i driftsregnskabet og dermed bæres af alle beboere, uanset om de bruger tilbuddet eller ej. Etableringsomkostningerne er derfor en fællesomkostning, der intet har at gøre med antenneregnskabet. Dette særlige hensyn – at alle skal betale til et fællesanlæg – er da også helt i tråd med KDB's betragtninger øverst side 2.

Jeg forventer derfor, at den ulovlige praksis med det særskilte antenneregnskab bringes til ophør snarest med tilbagebetaling af de opkrævede administrationsgebyrer og at den tilbageværende hensættelse bringes i spil igen.

Med venlig hilsen

Vedlagt kopi af det svar af 24. april 2020 fra boligministeren, der henvises til i henvendelsen.

Vi har den 4. juni 2020 svaret beboeren og Fredensborg Kommune således:

Tak for din henvendelse.

Anvendelse af henlæggelser
Du spørger ind til anvendelsen af afdelingens henlægger til fraflytning.

Egedalsvænge henlægger fra konto 120 "Henlæggelse" i budget 2020 kr. 50.000 om året til konto 402 "Istandsættelse ved fraflytning". Saldoen ultimo 2019 var ifølge regnskabet kr. 2.848.940.

Henlæggelserne er nedsat fra kr. 250.000 i budget 2019, for netop at imødekomme de faldende udgifter til istandsættelse ved fraflytning.

En afdelings henlæggelser kan kun anvendes til de formål de er henlagt til, se bekendtgørelse om drift af almene boliger m.v. § 67. Det er ikke og var derfor ikke muligt, at anvende henlæggelserne til fraflytning til etablering af fællesantenneanlægget.

Antennebudget
Du ønsker, at der ikke opkræves administrationsgebyr for antenneregnskabet.

I det aktuelle antennebudget i Egedalsvænge opkræves der følgende:

KAB
Møde den 20. august 2020
Udsendt den 13. august 2020

• Administrationsgebyr til KAB	32.552 kr.
• Ydelse på lån til antenneanlæg til Dansk Kabel TV	540.864 kr.
• Afdelingens medlemskab Antenneforeningen af 1986	134.216 kr.
• Henlæggelser til fornyelse	50.000 kr.
I alt	758.632 kr.

De nævnte poster må ikke indeholdes i lejen, jf. lov om leje af almene boliger, § 62, stk. 1, sidste pkt.

Der er i 2018 indgået aftale med Dansk Kabel TV om etablering og finansiering af anlægget, og ifølge kontraktens bestemmelser overgår ejerskabet til afdelingen efter 84 måneder, hvorefter der ikke længere betales den årlige ydelse.

Lov om leje af almene boliger bestemmer i § 62, stk. 1, at når der også leveres bredbånd over anlægget, så skal alle lejemål betale for etablering, forbedring og drift, herunder administration.

Betalingen til Dansk Kabel TV og Antenneforeningen samt henlæggelser medfører dermed nødvendigheden af udarbejdelse af et antennebudget/-regnskab, og bestemmelsen i den nævnte paragraf giver mulighed for at opkræve et administrationsgebyr for dette arbejde.

Administrationsgebyret svarer til en årlig udgift pr. lejemål på 52 kr.

Dette gebyr omfatter således ikke betaling eller administration for/af det enkelte lejemåls direkte betaling til tv-leverandør for levering af tv-signal.

Du har mulighed for at indbringe antennebudgettet for beboerklagenævnet i Fredensborg Kommune, hvilket koster et gebyr på 147 kr.

Dette svar er tillige sendt til Fredensborg Kommune, Tilsynet med almene boliger

Med venlig hilsen

Finn Larsen
Områdechef

Beboeren vendte den 12. juni 202 tilbage med nedenstående:

Kære Finn Larsen
Tak for din udførlige redegørelse – som jeg dog slet ikke er enig i.

Allerede fordi du jo helt ignorerer boligministerens svar, der klart slår fast, at det er en overordnet betingelse for anvendelse af ALL § 62, at afregning for tv-pakkerne (=tv-forsyningen) sker over huslejen.

Og dette er som bekendt ikke længere tilfældet i Egedalsvænge.

For så vidt angår reglen for fællesanlægget, skal den derfor også ses i sammenhæng med den særlige ordning, der i sin tid blev etableret for at kunne give YouSee en helt usædvanlig kreditorbegunstigelse som eneleverandør på både internet, tv og selve anlægget – og med betaling for tv-pakken og anlæg over huslejen.

Boligministeren understreger dog vigtigheden af, at alle beboere i en afdeling skal bidrage til betalingen af selve anlægget:

Efter disse regler kan husstande efter anmodning til udlejer fritages for tilslutning til og betaling for en fælles programforsyning *(= tv-pakkerne min tilføjelse)* i ejendommen. Den enkelte lejers ret til fritagelse gælder alene i forhold til programforsyning (= *tv-pakkerne min tilføjelse)* og indebærer ikke en fritagelse for at deltage i betalingen af de faste udgifter forbundet med fællesantennen, herunder etableringsudgifter.

Og denne sikkerhed opnås jo netop ved at udgifterne hertil bliver indeholdt i de almindelige driftsudgifter, ganske på linje med udgifterne til fællesvaskerierne.

Hertil kommer, at selve etableringen af anlægget skete med Dansk Kabel Tv som håndværker og aftalemæssigt alene kan betragtes som et kreditkøb iht. KAL § 3 stk. 1, pkt 5 modsætningsvist (sammenholdt med § 2 og kapitel 11 om handelskøb) om leasingaftaler uden aftale om overtagelse, da Egedalsvænge leaser anlægget med ejerskab for øje.

Tilbage er da selve medlemskabet af Antenneforeningen – og det må ligesom medlemskab af LLO være en fællesudgift.

Konklusionen er derfor, at § 62 ikke længere finder anvendelse i Egedalsvænge.

For så vidt angår ophobningen af kr. 3 mio. på konto 402 skal det fremhæves, at denne ene og alene skyldtes forsømmelighed fra 3B's side, idet man ikke i tide rettede budgettet til de faktiske forhold omkring flytteomkostningerne, der var faldet kraftigt efter indsatsen fra det af beboerne nedsatte flytteudvalg.

Da jeg fandt fejlen i 2017, gav 3B i øvrigt en uforbeholden undskyldning til Fredensborg Kommune for sin forsømmelighed.

Men selv om der var tale om en regulær fejl nægtede 3B også i 2019 at frigøre beløbet, selv om der jo slet ikke kunne være tale om en formålsbestemt opsparing – og der ikke var sket nogen nævneværdig nedskrivning i de to foregående år.

3B/KAB fastholdt tværtimod, at betaling for det nye lovpligtige dataanlæg skulle ske over en huslejeforhøjelse, selv om der så at sige var penge på kontoen.

På baggrund af ovenstående skal jeg fastholde, at 3B/KAB uretmæssigt opretholder et antenneregnskab.

Med venlig hilsen

Vi har den 18. juni 2020 svaret beboeren og Fredensborg Kommune således:

Kære

Tak for din mail.

I forlængelse af vores tidligere svar kan vi supplerende oplyse, at vi er enige i ministerens udlægning af reglerne omkring antenneforholdene, og at de punkter om antennebudgettet du spørger ind til er administreret efter de regler.

Det skal understreges, at det almene regelsæt for regnskab - som beskrevet i vores tidligere svar - bestemmer, at der ikke må ske sammenblanding af de midler, der er hensat på de forskellige konti. Beløb, der er hensat på konto for fraflytning må derfor ikke anvendes til indkøb af antenneanlæg.

Ligeledes skal udgifter, som relaterer sig til antennebudgettet, medtages i antennebudgettet og må ikke medtages på andre konti i budgettet.

Fredensborg Kommune har efterfølgende ved mail af 3. juli 2020 meddelt at beboerens henvendelse er optaget som en tilsynssag.

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

14. Orientering om fratrædelse og ansættelse på ejendomskontoret
På mødt bliver der givet en mundtlig orientering om fratrædelse og ansættelse på ejendomskontoret

Indstilling

Dagsorden

KAB
Møde den 20. august 2020
Udsendt den 13. august 2020

Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

15. Eventuelt

W:\Sel og afd\24 Boligforeningen 3B\245 Egedalsvænge\07 Bestyrelse og beboere\01 Bestyrelsesmøder\2020\Ordinært AB møde 20200820\20200813 EDV Dagsorden AB møde 20200820.docx

EDV - tidsplan infomøder - start indblæsning boliger ftl 11/8 20

Blok	Antal opgange	Opgang nr.	INV ud	INFO møde	Tidligst byggestart	Tidspunkter for infomøder
1	1	73	17/8	25/8	31/8	1700
3+5	6	67-57	31/8	7/9	14/9	1700+1900
7+9	6	55-45	7/9	14/9	21/9	1700+1900
14/9 vurdere om vi kan invitere flere opgange uden at overskride ca 50 siddende personer i selskabslokalet						
11+13	6	43-33	7/9	15/9	22/9	1700+1900
2+4	8	52-38	15/9	22/9	29/9	1700+1900
6+8	8	36-22	21/9	28/9	5/10	1700+1900
10+12	6	20-10	21/9	29/9	5/10	1700+1900
15+14	7	31-27 og 2-8	28/9	5/10	12/10	1700+1900
21+19	7	1-13	28/9	6/10	12/10	1700+1900

W:\Sel og afd\24 Boligforeningen 3B\245 Egedalsvænge\30 Byggesager\20 Ventilation\Vent INFO\INFO møder\20200709 EDV Vent plan INFO møde.xlsx

17. august 2020

Kære beboere i Egedalsvænge 73

Herved inviteres I til

Informationsmøde om ventilationen i jeres boliger

Tirsdag den 25. august 2020 kl. 1700

I selskabslokalerne Broengen 3

På bagsiden af denne invitation finder I information om start af indblæsningsdelen i ventilationssystemet.

På informationsmødet bliver følgende gennemgået:

- Start af indblæsningsdelen af ventilationsanlægget
- Tidsplan
- Baggrund
- Kommende arbejder 2021

Der bliver mulighed for spørgsmål og debat

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen for Egedalsvænge

Ejendomskontoret Egedalsvænge

Boligforeningen 3 B

Erfaringer fra prøveudbedringen i Egedalsvænge 69 og 71

- Udført i 2018
- Beboerne interviewet november –december 2019
  - 13 familieboliger afleveret spørgeskema – heraf 11 interviewet nærmere
- Generel stor tilfredshed
- Indeklimaet er blevet bedre
- Ingen træk
- Mindre støj
- Lettere at varme boligen op

Dog

- Utilfredshed med emhætten

Del 1 – efteråret 2020 – uden adgang til boligerne

- Foring af de gamle affaldsskakte
- Rensning af alle indblæsningskanaler
- Fjerne de gamle affaldsindkast i skaktene + maling
- Fjerne afblænding i entreen (håber vi I selv gør)
- Start af indblæsning

Del 2 – det sene efterår 2020 – uden adgang til boligerne

- Ombygning af varmeflader til el og centralvarme

Del 3 – foråret 2021 til ultimo 2022 – adgang til boligerne

- Nye radiatorer m/termostatventiler
- Nye varmefordelingsmålere
- Nye emhætter
- Indregulering af ventilationsanlægget

boligforeningen 3B

Start af indblæsning i boligerne Orienteringsmøde

Egedalsvænge
august 2020

boligforeningen 3B

DAGSORDEN – Ventilation del 1

- Løsning for åbning
- Påvirkninger for beboere under udbedring
- Fremtidige forhold
- Baggrund for nuværende situation
- Miljøtekniske undersøgelser af nuværende forhold
- Baggrund for åbning af indblæsningssystem
- Spørgsmål

Fra afdelingsbestyrelsen: Formand Cihan Sahan
Fra Driften: Serviceleder Michael Larsen
Fra Wissenberg: Lin Nielsen og Klavs Nielsen
Fra SBMI: Claus Lundsgaard
Fra KAB: Områdechef Finn Lasen

boligforeningen 3B

Ombygning af ventilationsanlæggene

Del 1 – efteråret 2020 – uden adgang til boligerne

- Rense og coate de gamle affaldsskakte
- Rensning af alle indblæsningskanaler
- Fjerne de gamle affaldsindkast i skaktene + maling
- Fjerne afblænding i entreen (håber vi I selv gør)
- Start af indblæsning

Del 2 – efteråret 2020 - uden adgang til boligerne

- Ombygning af varmeflader fra el til centralvarme

Del 3 – foråret 2021 til ultimo 2022 – adgang til boligerne

- Nye radiatorer m/termostatventiler
- Nye varmefordelingsmålere
- Nye emhætter
- Indregulering

boligforeningen 3B

BAGGRUND FOR OPSTART

- Indblæsningen startes for at forbedre indeklimaet i boligerne.
- Indblæsningen via ventilationsanlægget sikrer, at der er balance i boligen mellem indblæsning og udsugning.
- Indblæsning øger komforten i boligen.

boligforeningen 3B

RESULTATET AF OPSTART

- Luftbalance med indblæsning via ventilationsanlægget betyder at:
  - ✓ Ventilerne i vinduerne aktiveres kun, når emhætten aktiveres.
    Under normale forhold er der næsten ingen luft over ventilerne.
  - ✓ Indblæsningen fra ventilationsanlægget er forvarmet i modsætning til luften fra ventilerne.
    Dette **øger komfort** i boligen og kan medføre et **reduceret varmeforbrug**.
  - ✓ Indblæsningsluften er filtreret i ventilationsanlægget i modsætning til udeluften.
    Det betyder at b.la. **støv og pollen ikke kommer ind i boligen** via indblæsningsluften.
  - ✓ Tilførsel af friskluft er sikret i boliger hvor der er få vinduesventiler, eller disse er lukkede.
    Det betyder at **luftkvaliteten forbedres** og **risiko for skimmelsvamp reduceres**.

    GENERELT: ventilerne i vinduerne må ikke lukkes!

boligforeningen 3B

LØSNING FOR START AF INDBLÆSNING

- Affaldsskakten fores med en **tætsluttende coating, så den eksisterende overflade er fuldstændig aflukket**
- Affaldslemmen fjernes og hullet støbes til
- Det fulde indblæsningssystem renses
- Filtre ventilation skiftes
- Der åbnes for indblæsningsarmaturet i boligernes entre
- Kontrol af indblæsningsluft
- Indblæsningen startes blokvis – I får nærmere information om dato

boligforeningen 3B

PÅVIRKNINGER FOR BEBOERE

- Alle arbejder foregår uden adgang til boligerne, indtil opluk i boligerne
- Arbejder kommer til at foregå i trappeopgang, kælder og tagrum på hverdage mellem kl. 8 og 16
- Indblæsningssystemet er lukket under coating af skakt og rensning af system
- Den anvendte coating er ikke sundhedsskadelig
- Støjgener:
  Forekommer ved slibning af skakt og ved støbning i trappeopgang.
- Fjerne afblænding af indblæsningsventilen i boligerne -
  Det håber vi I selv kan – hvis ikke, kan I få hjælp

boligforeningen 3B

FREMTIDIGE FORHOLD

- Resultatet af arbejdet sikrer et bedre indeklima i boligerne samt et bedre ventilationssystem
- Luften som indblæses i boligerne er renere end udeluften fordi af luften i anlægget filtreres
- Støv kan samle sig omkring indblæsningsarmaturet. Dette skyldes, at der opstår turbulens og statisk elektricitet omkring armaturet. Støv i boligen bliver derfor tiltrukket til området omkring ventilerne, hvor det sætter sig. Støvet kan let fjernes med en støvsuger eller en tør støveklud

- Ventilationen er ikke helt lydløs og den vil kunne høres som en svag susen. I nogle blokke forbedres lyddæmpningen af systemet efterfølgende ved indsættelse af lyddæmpere i systemet i tagrummet

boligforeningen 3B

Erfaringer prøveopgangene 69 og 71

- Udført i 2018
- Beboerne interviewet november –december 2019
  - 13 familieboliger afleveret spørgeskema – heraf 11 interviewet nærmere
- Generel stor tilfredshed
- Indeklimaet er blevet bedre
- Ingen træk
- Mindre støj
- Lettere at v arme boligen op

Dog

- Utilfredshed med emhætten

boligforeningen 3B

Tidsplan

- Opgang 73 – referenceopgang 17-21 august 2020

boligforeningen 3B

Hvad bliver først lavet senere

Her skal vi ind i boligerne – alle bliver varslet

Tidsforbrug i den enkelte bolig – ikke afklaret endnu

- Udskiftning af radiatorer
- Nye termostatventiler
- Nye varmemålere
- Nye emhætter
- Indregulering

Dialog med udvalgte boliger om radiatorplacering (står i vejen for køkkenskabe)

- Ombygning af varmeflader på loftet til både el og centralvarme

boligforeningen 3B

Økonomien

Udgiften til ombygning af ventilationsanlægget

- indblæsning
- udskiftning af radiatorer
- nye termostatventiler
- nye varmefordelingsmålere
- Nye emhætter
- ombygning af varmeflader

afholdes af skema C for helhedsplan for Egedalsvænge – det vil sige uden huslejestigninger

boligforeningen 3B

BAGGRUND

- Ventilering af boliger sker fra mekanisk ventilationsanlæg placeret i tagrum.
- Indblæsningsluft fordeles ned til boligerne via de tidligere affaldsskakte.
- Ventiler i vinduerne trækker luft ind i boligerne når emhætten startes.

- Affaldsskakten blev oprenset og desinficeret før anvendelse til ventilation.
- Efter opstart af ventilationen var der klager fra flere beboere over gener fra indblæsningsluften.
- Klagerne medførte en lukning af indblæsningen til boligerne (udsugning kører stadig).

boligforeningen 3B

MILJØTEKNISKE UNDERSØGELSER

- Teknologisk Institut foretog i forår 2017 en indeklimaundersøgelse. Den omfattede for ventilationen:
  - Mikrobiologiske undersøgelse af ventilationsskakte
  - Måling af støv i ventilationskanaler
  - Mikrobiologisk undersøgelse i lejligheder
  - Undersøgelse for asbest i indeklimaet
  - Undersøgelse af luftkvalitet i lejligheder og indblæsningsskakte

boligforeningen 3B

MILJØTEKNISKE UNDERSØGELSER

- Hovedpunkterne i TI's undersøgelser kan sammenfattes til:
  - Overfladerne af skaktene kan ikke sammenlignes med en "sund" væg i en lejlighed
  - Der var rester af betonstøv/savsmuld i skaktene
  - Der var **ingen skimmelsvampe eller bakterier** i bunden af skaktene og **ny vækst er usandsynlig**
  - Det vurderes at en stor del af **støvet ikke vil blive ført ind med** ventilationsluften.
  - Det mikrobiologiske niveau i lejlighederne var meget variabelt og afhænger i meget høj grad af beboernes rengørings niveau.
  - Der var **ikke påvist asbest i prøver fra lejligheder og affaldsskakt.**
- Anbefaling: skakte bør fores og kanalsystem renses for støv.

boligforeningen 3B

Egedalsvænge – ventilation

SPØRGSMÅL

Konto	Tekst	Bev. per. 01-01-2020 31-12-2020	Rekvireret	Disponeret i alt	Budget året 31-12-2020	Rest Budget	Forbrug i %
							58,3
	Egedalsvænge - budgetkontrol til og med måned 7						
	Renholdelse						
	Renholdelse i alt	3.345.569,17	46.845,00	3.392.414,17	5.302.804,00	1.910.389,83	63,97
	Alm. vedligeholdelse						
115260	Bygning, klimaskærm, døre/vindue/port	10.206,00	0,00	10.206,00	80.000,00	69.794,00	12,76
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
115620	Materiel, øvrigt	0,00	0,00	0,00	20.000,00	20.000,00	0,00
	Alm. vedligeholdelse i alt	10.206,00	0,00	10.206,00	150.000,00	139.794,00	6,80
	Planl. og period. vedligeholdelse						
116110	Terræn, konstruktion	2.478,69	0,00	2.478,69	78.000,00	75.521,31	3,18
116120	Terræn, tekn. anlæg	42.662,64	8.500,00	51.162,64	153.000,00	101.837,36	33,44
116130	Terræn, inventar	15.868,75	0,00	15.868,75	99.000,00	83.131,25	16,03
116140	Terræn, beplantning	25.452,00	0,00	25.452,00	31.000,00	5.548,00	82,10
116210	Bygning, Klimaskærm, fundament	0,00	0,00	0,00	30.000,00	30.000,00	0,00
116220	Bygning, Klimaskærm, facade	11.902,50	0,00	11.902,50	10.000,00	-1.902,50	119,02
116230	Bygning, Klimaskærm, tag	9.612,50	0,00	9.612,50	5.000,00	-4.612,50	192,25
116240	Bygning, Klimaskærm, altan/-gange	14.216,45	0,00	14.216,45	21.000,00	6.783,55	67,70
116260	Bygning, Klimaskærm, døre/vindue/port	516.020,91	154.550,00	670.570,91	721.000,00	50.429,09	93,01
116310	Bygning, Bolig/Erhv, konstruktion	1.491.852,80	347.100,00	1.838.952,80	3.163.000,00	1.324.047,20	58,14
116320	Bygning, Bolig/Erhv, installation	324.315,95	86.245,00	410.560,95	551.000,00	140.439,05	74,51
116410	Bygning, fælles, Indvendig	48.851,94	6.400,00	55.251,94	138.000,00	82.748,06	40,04
116510	Bygning, Tekn. Install, afløb	160.269,00	56.600,00	216.869,00	338.000,00	121.131,00	64,16
116520	Bygning, Tekn. Install, el, belysning	326.679,42	68.766,00	395.445,42	409.000,00	13.554,58	96,69
116540	Bygning, Tekn. Install, vand	48.586,91	38.500,00	87.086,91	472.000,00	384.913,09	18,45
116550	Bygning, Tekn. Install, varme	70.551,16	1.500,00	72.051,16	281.000,00	208.948,84	25,64
116560	Bygning, Tekn. Install, vaskeri fælles	197.244,63	6.500,00	203.744,63	202.000,00	-1.744,63	100,86
116570	Bygning, Tekn. Install, ventilation	112.984,69	26.000,00	138.984,69	226.000,00	87.015,31	61,50
116580	Bygning, Tekn. Install, øvrige	70.763,44	79.300,00	150.063,44	208.000,00	57.936,56	72,15
116610	Materiel, kørende	107.034,02	31.400,00	138.434,02	150.000,00	11.565,98	92,29
116620	Materiel, andet	610.829,66	33.110,00	643.939,66	600.000,00	-43.939,66	107,32
	Planl. og period. vedligeholdelse i alt	4.208.178,06	944.471,00	5.152.649,06	7.886.000,00	2.733.350,94	65,34
	Istandsætt. v. fraflytning mv.						
117100	Istandsæt.fraflytning A-ordning	194.951,25	0,00	194.951,25	0,00	-194.951,25	-
117101	Istandsæt fraflytning alm. A-ordning	16.204,25	0,00	16.204,25	400.000,00	383.795,75	4,05
117120	Udbetalte NI-beløb	0,00	0,00	0,00	5.000,00	5.000,00	0,00
117121	Indbetalte NI-beløb	-11.544,00	0,00	-11.544,00	0,00	11.544,00	-
117130	El vedr. istandsættelse fraflyt. A-ordn	5.807,18	0,00	5.807,18	0,00	-5.807,18	-
117200	Dækket af henlæggelser (402+403+404)	17.056,24	0,00	17.056,24	-400.000,00	-417.056,24	4,26
117203	Heraf dækkes af henlæggelse NI-beløb	2.288,00	0,00	2.288,00	-5.000,00	-7.288,00	45,76
	Istandsætt. v. fraflytning mv. i alt	224.762,92	0,00	224.762,92	0,00	-224.762,92	-
	Særlige aktiviteter						
118102	Vandafgift, vaskeri	0,00	0,00	0,00	92.600,00	92.600,00	0,00
118103	El, vaskeri	197.442,22	0,00	197.442,22	397.100,00	199.657,78	49,72
118107	Lønninger, vaskeri	0,00	0,00	0,00	55.843,00	55.843,00	0,00
118110	Vedligeholdelse, vaskeri	11.725,00	0,00	11.725,00	10.000,00	-1.725,00	117,25
118111	Diverse udgifter, vaskeri	28.620,00	0,00	28.620,00	2.500,00	-26.120,00	1.144,80
118112	Telefonomkostninger, vaskeri	0,00	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00	0,00
118113	Magnetkort, vaskekort og nøgler, vaskeri	0,00	0,00	0,00	1.000,00	1.000,00	0,00
118402	Vandafgift, møde og selskabslokaler	6.079,29	0,00	6.079,29	5.800,00	-279,29	104,82
118405	El, møde og selskabslokaler	9.483,90	0,00	9.483,90	21.300,00	11.816,10	44,53
118406	Varme, møde og selskabslokaler	38.747,83	0,00	38.747,83	29.500,00	-9.247,83	131,35
118411	Lønninger, møde og selskabslokaler	0,00	0,00	0,00	27.921,00	27.921,00	0,00
118414	Vedligeholdelse, møde og selskabslokaler	985,84	0,00	985,84	20.000,00	19.014,16	4,93
118419	Nyanskaffelser, møde og selskabslokaler	0,00	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00	0,00
118421	Telefonomkostninger, møde og selskabslok	1.971,68	0,00	1.971,68	2.000,00	28,32	98,58
118422	Diverse udgifter, møde og selskabslokale	5.128,75	0,00	5.128,75	15.000,00	9.871,25	34,19
118424	Indkøb af service, møde og selskabslokal	0,00	0,00	0,00	5.000,00	5.000,00	0,00
	Særlige aktiviteter i alt	300.184,51	0,00	300.184,51	705.564,00	405.379,49	42,55

	Diverse udgifter						
119101	Kontingent til BL	83.414,33	0,00	83.414,33	84.597,00	1.182,67	98,60
119200	Beboermøder	0,00	0,00	0,00	24.900,00	24.900,00	0,00
119301	Beboerarrangementer	0,00	0,00	0,00	225.000,00	225.000,00	0,00
119401	Rådighedsbeløb	254,18	0,00	254,18	27.000,00	26.745,82	0,94
119403	Kontorholdsudgifter	0,00	0,00	0,00	2.000,00	2.000,00	0,00
119405	Beboerklubber	4.017,73	0,00	4.017,73	18.000,00	13.982,27	22,32
119407	Mødeudgifter	1.294,75	0,00	1.294,75	0,00	-1.294,75	-
119412	Telefon, Fax, Internet	20.061,60	0,00	20.061,60	1.700,00	-18.361,60	1.180,09
119418	Rengøring lokale, AB	0,00	0,00	0,00	5.584,00	5.584,00	0,00
119801	Diverse gebyrer m.v.	5,06	0,00	5,06	0,00	-5,06	-
119858	Web/Hjemmeside	2.593,00	0,00	2.593,00	0,00	-2.593,00	-
119950	Kursuspulje	26.672,00	0,00	26.672,00	40.032,00	13.360,00	66,63
119951	Aktivitetspulje	13.336,00	0,00	13.336,00	20.016,00	6.680,00	66,63
119990	Diverse	147,00	0,00	147,00	3.500,00	3.353,00	4,20
	Diverse udgifter i alt	151.795,65	0,00	151.795,65	452.329,00	300.533,35	33,56
	Udgifter i alt	8.240.696,31	991.316,00	9.232.012,31	14.496.697,00	5.264.684,69	63,68

Forbrugsinformation

Egedalsvænge

Juli 2020

Egedalsvænge

11. august 2020

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 2020 til 31. juli 2020)

Varmeregnskabsperiode 1. januar 2020 til 31. december 2020

Forbrug Hvis forbruget i resten af perioden bliver som budgetteret, bliver der i alt brugt 15,0% mindre varme end forudsat.

Afkøling Fjernvarmevandet har fin afkøling.

Vejret I juli var vejret 65,9% koldere end normalt(37 graddage mod normalt 22).

I perioden fra den 1. januar 2020 til den 31. juli 2020 var vejret 23,0% varmere end normalt (1.536 graddage mod normalt 1.994).

Bemærkninger Til orientering har vi fremadrettet ikke længere de økonomiske tal med i rapporten, da det længe har givet anledning til misforståelser og forventningsafstemninger som ikke har været korrekte. Ejendomsledere og driftschefer har mulighed for at oplyse om afdelingens sammenhæng mellem forbrug og budget. Budgetdelen vil dog altid kun kunne bruges som en rettesnor, og må ikke ses som en reel regnskabsmæssig budgetopfølgning. Fremover vil vi lægge mere vægt på forbrugsmængder, data heraf og validering af aflæsninger, da det er vigtigt at følge afdelingens forbrug nøje.

Elforbruget for perioden 1. januar 2020 til 31. juli 2020)

Elregnskabsperiode 1. januar 2020 til 31. december 2020

Forbrug Hvis forbruget i resten af perioden bliver som budgetteret, bliver der i alt brugt 5,6% mindre el end forudsat.

Bemærkninger El budgettet er blevet ændret til 616.032 kWh/år, så det afspejler afdelingens reelle elforbrug. Samtidigt er fordelingen af kWh per måned blevet justeret.

Vandforbruget for perioden 1. januar 2020 til 31. juli 2020)

Vandregnskabsperiode 1. januar 2020 til 31. december 2020

Forbrug Hvis forbruget i resten af perioden bliver som budgetteret, bliver der i alt brugt 1,9% mere vand end forudsat.

Forbrugsinformation

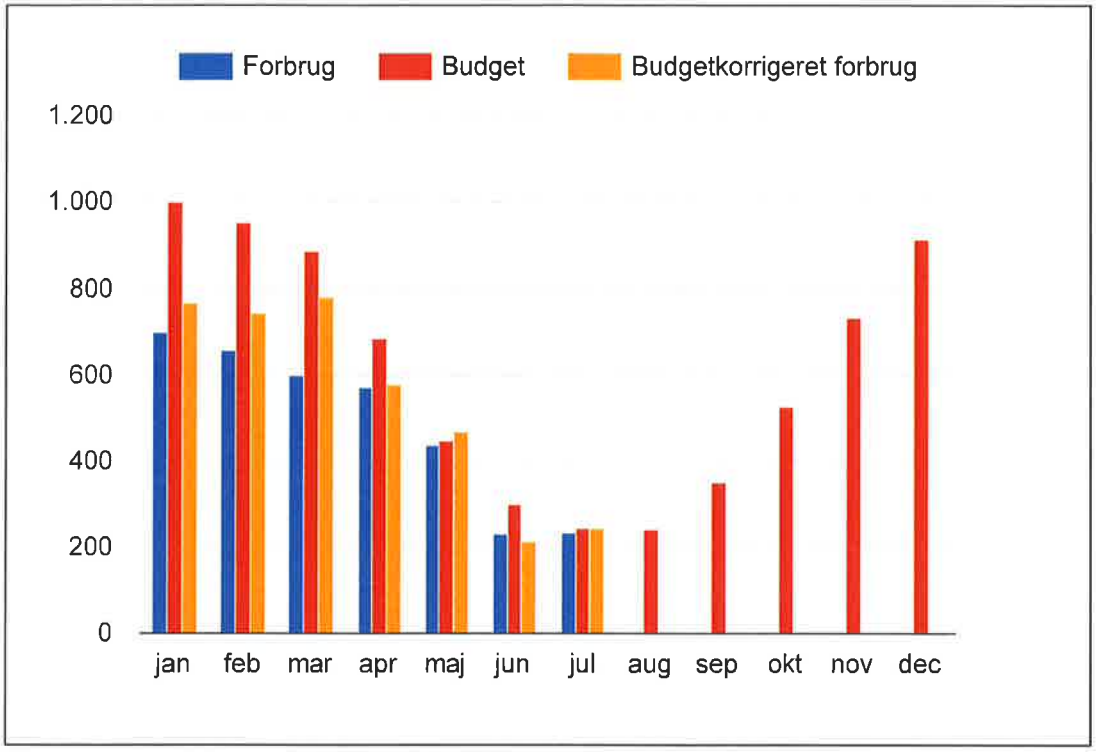
Egedalsvænge

Juli 2020

Varmeforbruget for perioden 1. januar 2020 til 31. juli 2020

Varmeregnskabsperiode 1. januar 2020 til 31. december 2020

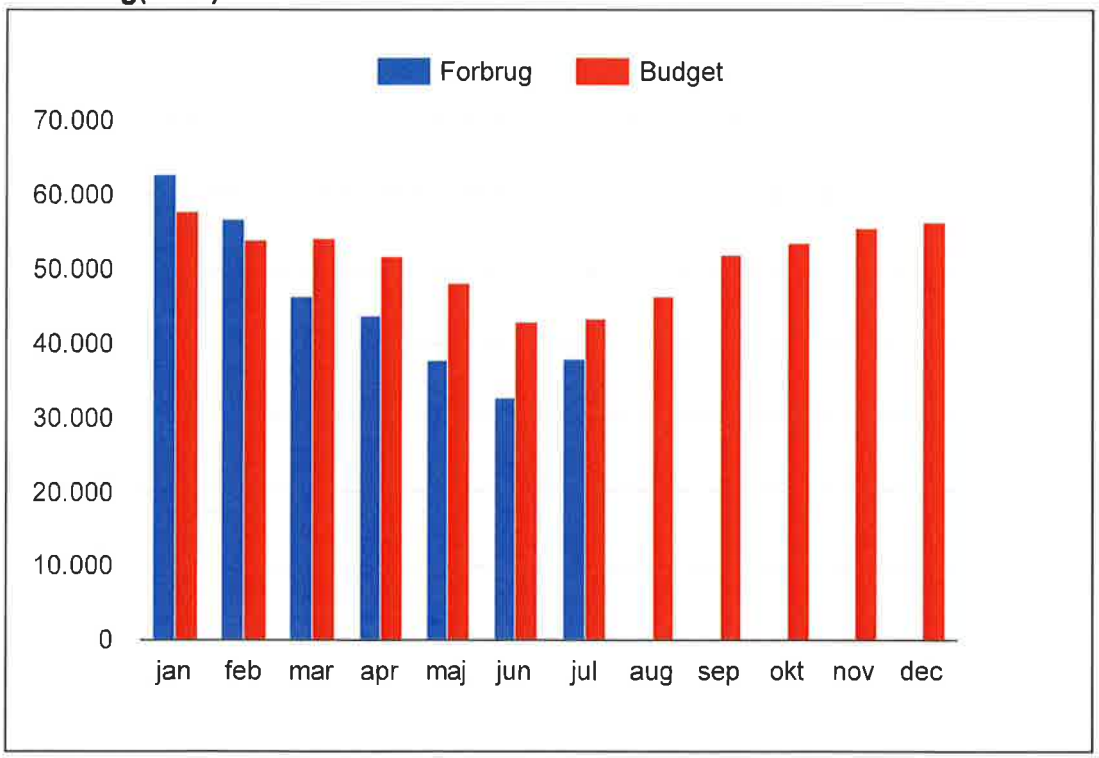
Varmeforbrug(MWh)



Elforbruget for perioden 1. januar 2020 til 31. juli 2020

Elregnskabsperiode 1. januar 2020 til 31. december 2020

Elforbrug(kWh)



Forbrugsinformation

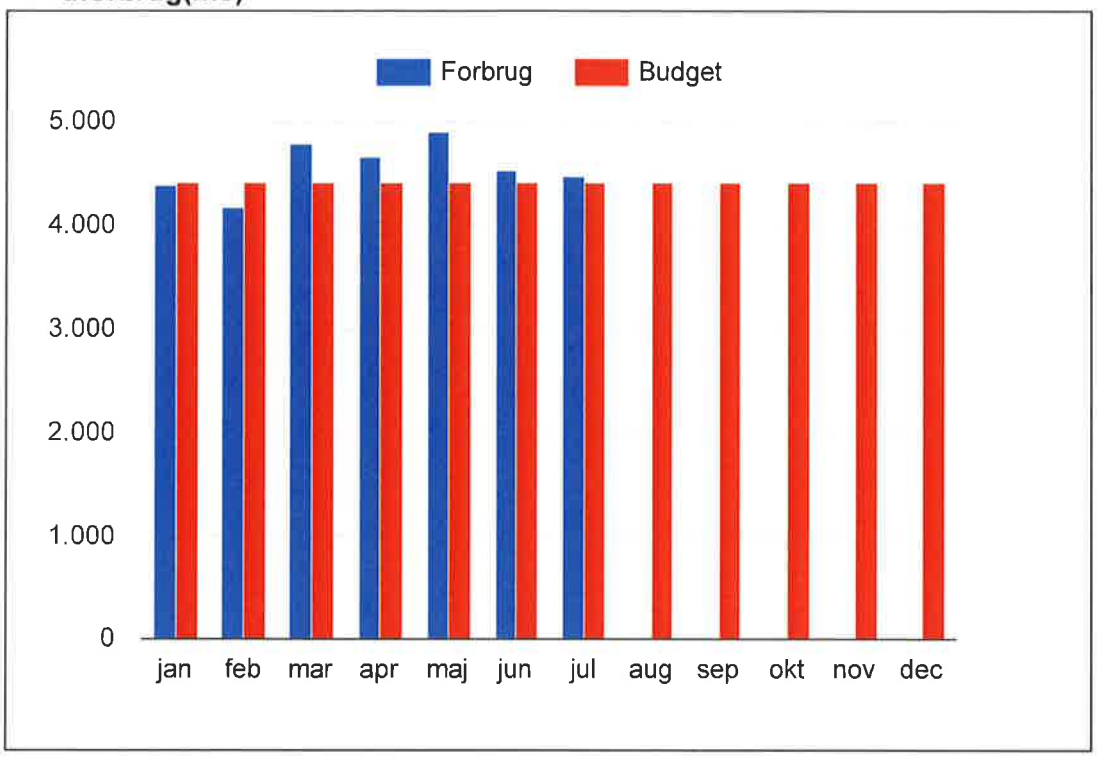
Juli 2020

Egedalsvænge

Vandforbruget for perioden 1. januar 2020 til 31. juli 2020

Vandregnskabsperiode 1. januar 2020 til 31. december 2020

Vandforbrug(m3)



Indkaldelse til afdelingsmøde i Egedalsvænge

Onsdag den 23. september 2020 kl. 19.00 i Egedalshallen, Holmegårdsvej 3 – Dørene åbner kl. 18.00

Afdelingsmøderne er din mulighed for at få indflydelse på udviklingen i Egedalsvænge.

Alle større beslutninger træffes nemlig på et afdelingsmøde. Det drejer sig om huslejens størrelse, valg til afdelingsbestyrelsen, beslutninger om renoveringer og meget andet.

Dagsorden

1. Velkomst og valg af dirigent
2. Godkendelse af forretningsorden for afdelingsmødet
3. Valg af stemmeudvalg og referent
4. Fremlæggelse af beretning
5. Orientering om regnskab 2019
6. Godkendelse af driftsbudget 2021
7. Behandling af indkomne forslag
8. Valg af formand
9. Valg af bestyrelsesmedlemmer
10. Valg af suppleanter
11. Eventuelt

Dine forslag

Hvis du har et forslag, som du ønsker at afdelingsmødet skal tage stilling til, skal du aflevere det skriftligt på ejendomskontoret, Egedalsvænge 37 B, 2980 Kokkedal, senest den 9. september 2020.

Adgang og stemmeret

Adgang til og stemmeret på afdelingsmødet har lejeren og disses myndige husstandsmedlemmer.
Hver husstand har to stemmer uanset husstandens størrelse.

Grundet Covid-19 kan der stemmes ved fuldmagt:
Boligministeren har indført foreløbige regler i forbindelse med Covid-19. Det betyder, at du kan stemme ved fuldmagt til afdelingsmødet. Læs mere om bekendtgørelsen i BL informerer: Information til medlemmerne om coronavirus på BL's hjemmeside.

Fuldmagten skal være skriftlig, og hver husstand kan medbringe fuldmagt fra xx andre husstande i afdelingen.

Ønsker du at stemme ved fuldmagt, kan du få en fuldmagtsblanket på Ejendomskontoret.

Mødet indkaldes med forbehold for, at deltager antallet ikke overstiger retningslinjerne for COVID 19.

Derfor bliver vi nødt til at bede dig om at tilmelde dig til mødet, hvis du kommer.

Det gør du ved at skrive til ejendomskontoret på ccccccc@kab-boliog.dk senest den 16. september 2020.

Endelig dagsorden, komprimeret regnskab 2019, komprimeret budget 2021 og indkomne forslag bliver omdelt onsdag den 16. september 2020.

Vi glæder os til at se dig til mødet.

Med venlig hilsen

Afdelingsbestyrelsen

Funktion	Funktionsorden	Fornavn/Firmanavn	Efternavn/Firmanavn	11/8 20
Formand	Valgt 11/11 18 - på valg sep 20	Cihan	Sahan	sahancihan@hotmail.com
Medlem af	Valgt 3/1 19 - på valg sep 20	Volkan	Citirikkaya	volkan@adm.ku.dk
Medlem af	Valgt 11/11 18 og 3/1 19 - på valg sep 20	Ismail	Mestasi	mestasi3@hotmail.com
Medlem af	5/9 19 indsup for Birte Vestergård valg for 2 år til sep 20	Veli	Kargin	veli-kargin@hotmail.com
Medlem af	Valgt 3/1 19 - på valg sep 20	Musa	Sahan	reismusa@outlook.dk
Medlem af	1/12 19 indsup for Abdelmajid på valg sep 20	Ekrem	Sahan	kazimlazim@hotmail.com
Medlem af	26/9 19 valgt for 2 år til sep 21	Tawfik	El-Ali	tawfikelali@hotmail.com
1. Suppleant	26/9 19 valgt for 1 år	Ibrahim	Sahan	ibox123@hotmail.com

W:\Sel og afd\24 Boligforeningen 3B\245 Egedalsvænge\07 Bestyrelse og beboere\01 Bestyrelsesmøder\20200811 AB oversigt mailadresser - opdateret forud for afdelingsmødet 20200923.xlsx

Udtrådt 1/12 19 - flyttet	26/9 19 valgt for 2 år til sep 21	Abdelmajid	Fayzi	majid_fayzi@hotmail.com

Transport- og Boligministeriet

BOLIGMINISTEREN

Boligudvalget
Folketinget

Dato 24. april 2020
J. nr. 2020-3813

Frederiksholms Kanal 27 F
1220 København K

Telefon 41 71 27 00

Boligudvalget har i brev af 1. april 2020 stillet mig følgende spørgsmål (BOU alm. del), som jeg hermed skal besvare. Spørgsmålet er stillet efter ønske fra Mona Juul (KF).

Spørgsmål nr. 122:

Vil ministeren kommentere henvendelsen sendt den 13. oktober 2019 fra Lejernes Retshjælp til boligordførerne, jf. BOU alm. Del – bilag 63 vedrørende almenlejelovens § 62 og samtidig oplyse om ministeren har planer om at ændre reglerne heri om grund til at ændre almenlejelovens regler om særskilt antenneregnskab?

Svar:

I en del ejendomme og foreninger er der etableret en eller anden form for fælles tv-forsyning. Dette er ganske sædvanligt i private og almene udlejningsejendomme, private andelsboligforeninger og ejerforeninger. Fordelen ved en fælles forsyning er, at det alt efter antallet af tilsluttede husstande typisk er muligt at forhandle sig til mærkbart lavere priser hos programudbydere set i forhold til priserne ved individuel tv-forsyning.

Med virkning fra 1. januar 1993 blev for første gang indsat særlige regler i lejelovgivningen om udgifter til fælles tv-forsyning. Reglerne har til formål at udskille udgifter til tv-forsyning fra huslejen, således at der ikke kan ydes boligstøtte til sådanne udgifter.

Efter de gældende regler i lejelovene, herunder almenlejelovens § 62, kan udlejeren via et særligt antennebudget forlange de nødvendige og rimelige udgifter til etablering, forbedring og drift af fællesantenneanlæg m.v. refunderet hos lejerne. Udgifterne skal fordeles ligeligt på de lejemål i ejendommen, der som følge af aftale mellem udlejeren og lejeren er forpligtet til at bidrage til den fælles tv-forsyning.

I 2016 blev lejelovenes regler om fællesantenne m.v. med opbakning fra et enigt Folketing ændret med det formål at sikre, at den enkelte lejer i ejendomme med fælles tv-forsyning har mulighed for at fravælge programforsyningen i ejendommen.

Efter disse regler kan husstande efter anmodning til udlejer fritages for tilslutning til og betaling for en fælles programforsyning i ejendommen. Den enkelte lejers ret til fritagelse gælder alene i forhold til programforsyning og indebærer ikke en fritagelse for at deltage i betalingen af de faste udgifter forbundet med fællesantennen, herunder etableringsudgifter.

Det ville i praksis indebære en betydelig meradministration af fællesantennen, hvis enkelte husstande kunne fritages for at bidrage til finansiering af de faste omkostninger. De faste udgifter ændres således ikke som følge af enkelte lejeres fravalg af programforsyning, hvorfor enkelte lejeres fritagelse for betaling hertil, ville indebære en løbende omberegning af de fortsat tilsluttede lejeres betaling, ligesom disse lejeres antenneudgifter ville stige.

Alle lejere skal endvidere fortsat og uanset fravalg af programmer bidrage til dækning af de udgifter, der er forbundet med udlejerens administration af fællesantennen. I loven er ikke fastsat et specifikt beløb, som udlejer kan beregne sig for administration af fællesantenneanlægget. I lovbemærkningerne i 2016 blev forudsat, at et beløb i størrelsesordenen 100 kr. pr. år pr. lejemål vil være rimeligt.

Sløjfeanlæg var omfattet af lovændringerne i 2016, men af tekniske årsager fik reglerne en senere ikrafttrædelse for disse anlæg end de øvrige typer af anlæg.

Husstande, der programforsynedes via et sløjfeanlæg, blev således først omfattet af frit valgs-reglerne pr. 1. januar 2018. Den udskudte ikrafttrædelse for disse anlæg gav anlægsejere, udlejere og foreninger med sløjfeanlæg tid til at finde den for dem mest hensigtsmæssige løsning for at kunne sikre husstandene mulighed for fritagelse for programforsyningen. De særlige overgangsregler indeholdt imidlertid ingen begrænsninger med hensyn til at beslutte, at man også fremover vil have en fælles tv-forsyning i ejendommen.

I almene boligorganisationer er det som led i beboerdemokratiet beboerne selv, som beslutter, om der skal være en fælles tv-forsyning, og hvilken programforsyning der i givet fald skal fordeles i ejendommen. Beslutning herom træffes af et flertal blandt lejerne på et beboermøde.

Det er ikke usædvanligt, at programleverandøren ejer antenneanlægget i ejendommen. For sådanne tilfælde er der i almenlejeloven fastsat den regel, at lejeren ikke skal betale til leverandørens etablering m.v. af antenneanlægget, men alene betale til dækning af udlejerens udgifter til administration af fællesantennen.

Dette gælder naturligvis ikke i de tilfælde, hvor der er et direkte kundeforhold mellem leverandøren og den enkelte husstand. I så fald leverer udlejeren ikke tv-forsyning, og forholdet er ikke omfattet af lejeaftalen og dermed ikke af reglerne i almenlejeloven om lejerens betaling til fællesantenne m.v.

Jeg er ikke bekendt med, at der foreligger tilgængelig statistik eller anden form for oplysninger om, hvor mange husstande der efter lovændringerne i 2016 har frameldt den fælles programforsyning. I forbindelse med lovarbejdet i 2016 blev gennemført flere undersøgelser af de mulige konsekvenser af lovændringerne. Det blev blandt andet estimeret, at anslået 15 pct. af de husstande, der på daværende tidspunkt havde fælles programforsyning, ville fravælge denne, hvis der blev indført mulighed herfor.

På den baggrund, og da jeg ikke har grund til at antage andet, end at der fortsat er mange lejere, som har et ønske om at deltage i en fælles tv-forsyning i ejendommen, har jeg ikke aktuelle planer om at tage skridt til at ændre på reglerne om lejeres betaling til fællesantenne m.v.

Med venlig hilsen

Kaare Dybvad Bek

Referat

KAB
Møde den 25. juni 2020
Udsendt den 30. juni 2020

Møde med afdelingsbestyrelsen den 25. juni 2020, kl. 19.00
Ejendomskontoret - Værkstedshallen
Afdelingsbestyrelsesmøde budget 2021

Mødedeltagere

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

Afbud
Tawfik El-Ali, Ekrem Sahan

Fraværende
Ismail Mestasi

KAB
Områdechef Finn Larsen, økonomiskteamchef Solvej Strømsted til via skype

Indholdsfortegnelse

1.Godkendelse af referater fra møder 16. april og 26. maj 2020
2. Budget 2021
3. Antennebudget 2021
4. Afdelingsmøde onsdag 23. september 2020
5. Regnskab 2019
6. Ventilationsanlæggene
7. Kollektiv Individuel råderet køkkener

1. Godkendelse af referater fra møder 16. april og 26. maj 2020
Referaterne godkendt, referatet fra 16. april med en tilføjelse under pkt. 3 om kontrol af indblæsningsluften

KAB
Møde den 25. juni 2020
Udsendt den 30. juni 2020

2. Budget 2021
Vedlagt udkast til budget for 2021 og langtidsplan for 2021 til 2040.

Budgettet viser et behov for en huslejestigning på 3,18 %.

Vi gennemgår budgettet på mødet.

Der er mange små justeringer i budgettet som trækker begge veje, men de væsentligste ændringer er:

-	Konto 109 Renovation	stigning 195.150 kr.	Ny renovationsordning
-	Konto 111 El fælles arealer lation boliger	stigning 159.300 kr.	El-varmeflader indblæsning venti-
-	Konto 114 Renholdelse	stigning 395.379	1 ekstra ejendomsfunktionær
-	Konto 120 henlæggelser langtidsplanen	stigning 150.000 kr.	Øge afdelingens henlæggelser til
-	Konto 204 Driftslån	fald i indtægt 502.107 kr.	Aftrapning af driftslån

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen drøfter udkast til budget 2021 og langtidsplanen for 2021 til 2040 og træffer beslutning

Beslutning
Budgettet drøftet grundigt igennem. Enighed om et budget med en stigning på 1,99 % der fremlægges til endelig godkendelse på næste møde den 20. august 2020.

De væsentligste poster i budgettet for 2021 er:
- Ny renovationsordning
- El-fælles arealer
- 1 ekstra ejendomsfunktionær
- Aftrapning af driftslån

Der er aftalt følgende:
- Henlæggelserne tilpasse
- Langtidsplanen tilpasses
- Budgettet tilpasses
- Stigningen i henlæggelser udsættes til 2022
- Forud for budget 2022 gennemføres udbud af vedligeholdelsesopgaver
- Gennemgang af afdelingens håndværkerpriser

KAB
Møde den 25. juni 2020
Udsendt den 30. juni 2020

Vedlagt revideret budget og langtidsplan 2021- 2040 version 5

3. Antennebudget 2021
Vedlagt udkast til antennebudget for 2021.

Budgettet viser et fald i udgifter på 28.025 kr. hvilket medfører at antennebidraget pr. lejemål i 2021 bliver 100 kr. om måneden pr husstand.

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager antennebudgettet til efterretning

Beslutning
Afdelingsbestyrelsen tog antennebudgettet til efterretning. Der er en verserende sag hvor en beboer er uenig om hvorvidt der skal være et antennebudget. Beboeren er vejledt om at klage til beboerklagenævnet. Når/hvis der foreligger en afgørelse fra beboerklagenævnet kan sagen drøftes igen.

Vedlagt antennebudgettet for 2021

4. Afdelingsmøde onsdag 23. september 2020
Vedlagt udkast til indkaldelse til ordinært obligatorisk afdelingsmøde i Egedalsvænge onsdag den 23. september 2020.

Som tidligere aftalt er selskabslokalerne reserveret til mødet. Grundet Corona er vi ved at undersøge muligheden for at reservere idrætshallen på Kokkedal skole som reserve mødested.

Indkaldelsen skal omdeles 4 uger før mødet.

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen godkender indkaldelsen

Beslutning
Udkast til indkaldelse godkendt, der skal grundet Corona tilføjes et afsnit om mulighed for at stemme ved fuldmagt. Indkaldelsen omdeles 26. august 2020.

Regnskab 2019
Efter regnskabsmødet den 26. maj 2020 stillede afdelingsbestyrelsen et antal spørgsmål. Spørgsmål og svar er indsat herunder:

KAB
Møde den 25. juni 2020
Udsendt den 30. juni 2020

Fra: cihan sahan [mailto:sahancihan@hotmail.com]
Sendt: 2. juni 2020 23:15
Til: Solvej Strømsted
Cc: Finn Larsen; birte Vestergaard; Musa Sahan; Volkan Citirikkaya; Tawfikelali@hotmail.com; veli-kargin@hotmail.com; kazim sehidoglu
Emne: Regnskab 2019

Hej Solvej

Jeg har flere spørgsmål i regnskabet, som ikke blev stillet til vores møde:

Side 2 under kompensation til driftschef fangede jeg ikke lige hvor meget beløbet var på?
*Afdelingen har fået en kompensation på kr.**236.229** for januar til og med maj 2019*

S 3 konto 114 stk 4
Renholdelse betyder jo bare lønninger
Det er både lønninger og drift, se side 9 note 4, her er kontoen foldet mere ud

S9 punkt 114
Snerydning/bekæmpelse af skadedyr
Har vi virkeligt brugt 250.000 kr på bekæmpelse af kakerlakkers i nr. 42 st. th ???
Der anvendt i alt 354.912 kr. på skadedyr, hvoraf den største post er bekæmpelse af kakerlakker i opgang 42 og særligt i en enkelt bolig

S. 11 punkt 119
Andre udgifter
Honorer som er til hvem ?
Honorar til advokat – gennemgang af om afdelingen betaler korrekt ejendomsskat – afdelingen har fået nedsat ejendomsskatten 2010-2011 med 41.012 kr. som er bogført i afdelingen under konto 206200 og 206204 i 2018

Scar	Finansenhed Konto	Kontotekst	Bogføringsdato	Tekst	Bilagsnr
				Primo saldo	
	24245 421911	Skyldige ejd skatter og afgifter	01-10-2018	Grundskyld Egedalsvænge	80025
	24245 206200	Korrektion vedr. tidligere år - 2	01-10-2018	Renter tilbagebet. ejendomsskat 2010-11	80025
	24245 206204	Korrektion vedr. tidligere år	01-10-2018	Tilbagebetaling ejendomsskat 2010	80025
	24245 206204	Korrektion vedr. tidligere år	01-10-2018	Tilbagebetaling ejendomsskat 2011	80025
				Ultimo saldo	

S. 15 under 303.2

KAB
Møde den 25. juni 2020
Udsendt den 30. juni 2020

Klimaprojekt Kokkedal skal ikke figurere i afdelingens regnskab, som vi talte om .
Klimaprojektet er udført uden udgifter for afdelingen, idet etableringen dækkes af tilskud fra Realdania og Fredensborg Kommune, men udgifterne skal figurere i afdelingens regnskab.

Side 20.
Hovedårsagen på opsamlet underskud er fordi man ikke havde beregnet udgift til lån eller af skrivning på de individuellle tilvalg i byggesagen "fremtidssikring"

Det burde slet ikke være sket og ovenikøbet kostet afdelingen så mange penge,hvis de rette personer lavede det arbejde de fik penge for ??
Udgiften burde selvfølgelig havde være indregnet i budget 2019. Men det er ikke en ekstra udgift for afdelingen. Udgiften er indregnet i budget 2020 .

Under bemærkninger til beboer regnskab 2019

"Herudover har organisationsbestyrelsen besluttet at lave en kollektiv ordning vedrørende juridisk assistance, som betyder at der i 2019 altså med tilbagevirkende kraft betales 100 kr per lejemål.

Kan man bare uden videre tage sådan en beslutning og det på trods en afdelingsmøde besluttede at holde beløbet nede ???
Det ligger inden for organisationsbestyrelsens kompetence - Idéen med den solidariske ordning er at alle afdelinger betaler 100 kr. pr. lejemål og så dækker boligorganisationen afdelingernes udgifter til juridisk assistance. For de afdelinger som har mange udgifter til juridisk assistance som Egedalsvænge, betyder det en besparelse. Afdelingen betaler 66.680 til den solidariske ordning og har haft udgifter til juridisk assistance i 2016 100.198,65, i 2017 326.738,27 og i 2018 109.439,27. Så denne beslutning er med til at holde lejen nede i Egedalsvænge.

Under konto 119401 (Rådighedsbeløb) er der bilag 304501011 (køb af dele- græstrimmer) Den kender vi ikke noget til. Er det mon fejlposteret?
Køb af trimmersnøre og trimmerline til den græstrimmer der udlånes til beboere

Hvad består konto 119405 af? Der er posteret 10.736 kr. Og hvorfor skal AB's konto stå for betaling af klubbernes forbrug af strøm (konto 119405) ???
Der er bogført udgifter til el-forbrug i diverse klubber. Det giver afdelingsbestyrelsen mulighed for at følge med i forbruget.

Hvad består konto 119412 af? Mig bekendt havde AB afskaffet al telefoni og internet til bestyrelsen.

KAB
Møde den 25. juni 2020
Udsendt den 30. juni 2020

Det er primært udgift til telefonforbindelse vaskerier og it-forbindelse ejendomskontor. Det vil blive bogført korrekt fremadrettet.

Konto 118414: Bilag 304500660: Køb af TV. Beløb 20.729 kr. Konto 118419 (Nyanskaffelser, møde og selskabslokaler) igen køb af TV, Parabol og opsætning til ca. 40.000 kr. ??? Der er blevet købt rigtig mange TV!!
Der er købt 3 stk. tv i første omgang til udlejningsværelserne. 1 stk. blev efterfølgende stjålet, og derefter indkøbt et nyt. Det ser ud som om der er faktureret 2 gange for disse tv. Leverandøren fremsender kreditnota.

Konto 118422 (Diverse udgifter, møde og selskabslokale) Abonnement til Canal Digital. Hvorfor har man tegnet en? Plus er samme faktura blevet betalt 2 gange (Bilag 304500251 og 304500357)! Man bør kontakte Canal Digital og spørge om en kreditnota.
Abonnementet er tegnet for flere år siden og er nu opsagt. Vi drøfter med Canal Digital at vi skal have en kreditnota.

Tilsidst vil jeg gerne have i giver Birte Vestergaard adgang til regnskab og bilage osv. Hun er medlem af intern revision, og har brug adgang.
Ifølge 3B politik, er det alene medlemmer af afdelingsbestyrelsen der har adgang til at se bogføringer og bilag.

Beslutning
Afdelingsbestyrelsen godkendte regnskabet og det blev skrevet under af Cihan Sahan

5. Ventilationsanlæggene

Der er dialog mellem advokaterne omkring formulering af spørgsmålene vedr. syn og skøn.

Der er udarbejdet udbud på retablering af indblæsning, der er sendt ud 2. juni 2020.

Udbuddet indeholder:
- Relining eller coating af affaldsskaktene
- Borthugning af affaldslemme og opstøbning af skakt og maling (ellers er den ikke brandsikret)
- Rengøring af alle rør fra ventilation og til bolig (kan klares uden adgang til boligerne)
- Beboerne bliver bedt om at fjerne afdækning inden i boligerne
- Start af indblæsning blokvis

Grundet den aktuelle situation hvor det er uafklaret om der må holdes møder med mere end 10 personer, har vi valgt at skubbe tidsplanen.

KAB
Møde den 25. juni 2020
Udsendt den 30. juni 2020

Corona situationen gør det vanskeligt at planlægge møder, vi forventer efter 8. juni 2020 at kunne samle mellem 30 og 50 personer. Det betyder at det er muligt at afholde informationsmøde med opgang 73, men blokmøderne skal muligvis opdeles i mindre enheder.

Tidsplanen ser nu ud som følger:

- 3. august 2020 information til prøveopgangen nr. 73
- 12. august 2020 informationsmøde for opgang 73
- 17-21. august 2020 arbejder i opgang 73
- 17-21. august 2020 kontrol, eventuel mangeludbedring og godkendelse af opgang 73
- 18. august 2020 – omdeling af generel information og invitation til informationsmøder
- 25. august 2020 infomøder kl. 1700 - 4 blokke
- 25. august 2020 infomøde kl. 1900 – 5 blokke
- 26. august 2020 infomøde kl. 1700 – 4 blokke
- 26. august 2020 infomøde kl. 1900 – 5 blokke
- 31. august 2020 – produktion resterende blokke forventet afslutning ultimo november 2020

Vedlagt invitation til informationsmøde og slides.

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning samt træffer beslutning om afholdelse af informationsmøder

Beslutning
Afdelingsbestyrelsen tog orienteringen til efterretning samt godkendte datoerne for informationsmøderne, herunder at antallet af møder kan udvides af hensyn til den aktuelle situation med Corona

6. Kollektiv Individuel råderet køkkener
På afdelingsbestyrelsens foranledning godkendte afdelingsmødet september 2019 et forslag som følger "Bestyrelsen vil gerne have afdelingsmødets godkendelse til at indgå forhandlinger og godkendelse til individuel køkkenfornyelse"

Aktuelt med den rådige økonomi i afdelingen, opsparing og de byggesager der kører, er det ikke muligt at optage lån i egne midler.

Det forventes ikke, det er muligt at optage et kreditforeningslån, henset til de store lån der er og skal optages.

KAB
Møde den 25. juni 2020
Udsendt den 30. juni 2020

Hvis der kan opnås et banklån, vil det være til en ydelsesprocent på omkring 8,6 % for et 20 årigt lån.

For et nyt køkken til 50.000 kr. vil det give en ren låneydelse pr. måned på ca. 359 kr. Det giver en samlet tilbagebetaling på 86.000 kr.

Når det bliver muligt at låne af egne midler, kan der lånes over 10 år uden renter. Det giver en ren låneydelse på 417 kr. om måneden.

Det er vores vurdering, at det ikke er interessant at igangsætte kollektiv individuel råderet af køkkener på nuværende tidspunkt.

Indstilling
Det indstilles at afdelingsbestyrelsen drøfter punktet og træffer beslutning

Beslutning
Afdelingsbestyrelsen besluttede at udsætte sagen – forklaring til afdelingsmødet medtages i afdelingsbestyrelsens beretning