

Dagsorden møde med afdelingsbestyrelsen den 9. maj 2022

Kl. 19.15 - Fysisk møde - Ejendomskontoret

Ordinært afdelingsbestyrelsesmøde

Vi mødes ved Egedalsvænge 35 kl. 19.15 – for at besigtige nye radiatorer og emhætte. Derefter går vi ned på ejendomskontoret.

Mødedeltagere

Afdelingsbestyrelsen

Formand for afdelingsbestyrelsen Cihan Sahan, Volkan Citirikkaya, Musa Sahan, Tawfik El-Ali, Bülent Karadogan, Ibrahim Sahan, Taha Mchinech

KAB

Områdechef Finn Larsen, driftschef Hanne Tidemand, byggeprojektleder Lars Madsen teamchef Solvej Strømsted

Indholdsfortegnelse

1. Godkendelse af referat fra mødet 7. marts 2022
2. Udskiftning af MgO plader status
3. Ventilationsanlæggene og øvrige indvendige arbejder
4. Regnskab 2021
5. Energiopfølgning
6. Budgetopfølgning
7. Klager over klubber
7. Orientering om fratrædelse
8. Eventuelt

1. Godkendelse af referat fra afdelingsbestyrelsesmødet den 7. marts 2022

2. Udskiftning af MgO plader

Vi afventer nu byggeregnskabet fra Byggeskadefonden hvorefter sagen kan gøres op efter den fordelingsnøgle der er på sagen. Der er aftalt suspensionsaftale med entreprenør samt rådgiver på forholdet omkring de manglende spændskiver, ellers betragtes sagen som afsluttet.

KAB

Møde den 9. maj 2022

Udsendt den 22. april 2022

Skønssagen – facadepladerne

Vi afventer forsat skønsmændenes tilbagemelding på de nye stillede spørgsmål, hvorefter vi håber på at kunne gå nærmere i dialog med MTH om en fælles løsning på udskiftning af facadepladerne. Pt. har pladeleverandørens advokat bedt om udsættelse på indsigelsesfristen af uklare årsager.

Indstilling

Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

3. Ventilationsanlæggene – og øvrige indvendige arbejder

Udbud 2:

Arbejderne omfatter indbygning af ny varmeplade i ventilationsanlægget baseret på centralvarme. Arbejdet med montering af varmeplader er afsluttet, der udføres pt. isoleringsarbejder omkring varmepladerne som forventes afsluttet inden månedens udgang.

Udbud 3:

Omhandler udskiftning af ventiler på centralvarmeanlægget i installationsskakten på alle etager i opgangene og opsætning af nye radiatorer med nye varmfordelingsmålere samt omlægning af rørføring over gulv ved radiatorer, nye emhætter samt indregulering af ventilationsanlæg.

Pga. situationen med fjernvarmeleverandøren Norfors som forventeligt sænker temperaturen på fjernvarmevandet som i dag er ca. 100^o til omkring forventet ca. 60^o-70^o indenfor en kortere årrække, er det besluttet at opdele udbud 3 i mindre udbud for ikke at bremse alle de arbejder der var tænkt udført i boligerne.

Pt. er det planen at følgende arbejder opstartes ca. 1. september 2022:

Arbejder i boligerne:

- Montering af nye emhætter i boligerne.
- Rensning af ventilationskanaler og ventiler.
- Indregulering af ventilationssystemet efter rensning.
- Div. mindre reparationsarbejder ifm. ovenstående.

Varmecentraler:

- Div. arbejder i de 3 varmecentraler

Arbejder der afventer:

Inden arbejderne omkring udskiftning af radiatorer kan igangsættes skal der ske en afklaring med Norfors omkring hvilken temperatur der leveres til bebyggelsen hen over året og hvil-

KAB

Møde den 9. maj 2022

Udsendt den 22. april 2022

ken returtemperatur der skal leveres tilbage til Norfors. Når dette er klarlagt, kan der foretages en beregning af hvilke radiatorstørrelser der skal opsættes i de enkelte rum i boligen.

Derudover skal der udføres en helhedsanalyse af centralvarmesystemet hvor der bla. udtages rørprøver til analyse for at klarlægge i hvilken stand rørsystemet er og hvilken belastning det kan forventes at tåle fremadrettet da fremløbstemperaturen bliver øget i systemet og hvad mulighederne er fremadrettet. Der er udtaget 3 prøver af rør i projektlejligheden. Testrapport er vedlagt. De udtagne rørprøvers tilstand er ok.

Sideløbende med dette har vi besluttet at udføre en prøveblok for at teste hvad der kan lade sig gøre og hvordan det vil virke inden arbejdet igangsættes på de øvrige blokke.

Testperioden vil være vinterhalvåret 2022-2023 hvorefter det kan vurderes nærmere hvordan centralvarmesystemet skal renoveres og ombygges. Ifm. med denne test er der indkøbt loggere der lægges ud i de enkelte berørte boliger, så vi løbende hen over vinterhalvåret kan følge med i hvordan varmen og indeklimaet reagerer når vi sænker for fremløbstemperaturen til radiatorerne.

Når der er udført de nødvendige afklaringer samt analyser og vores rådgiver har udarbejdet et notat med indstilling vil der blive orienteret nærmere og der vil kunne lægges en tidsplan for udførelsen på prøveblokken.

Indstilling

Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

4. Regnskab 2021

Vedlagt regnskab 2021.

Regnskabet er ikke revideret. Vi forventer forud for mødet at kunne fremsende et revideret regnskab.

Regnskabet udviser et underskud på 115.358 kr.

Der er som sædvanlig mange små korrektioner, både mer- og mindreforbrug og færre indtægter end forventet.

De største ændringer der påvirker regnskabet er:

- Kt 111 – fælles el	merforbrug	123 tkr.
- Kt 131 – andre renter	merforbrug	488 tkr.
- Kt 202 – renteindtægter	mindreindtægt	210 tkr.
- Kt 206 – korrektioner	merindtægt	510 tkr.

KAB

Møde den 9. maj 2022

Udsendt den 22. april 2022

Derudover har der været et ekstraordinært træk på kt 116, hovedparten har kunne dækkes af henlæggelserne, men 24 tkr. er udgiftsført i driftsregnskabet.

Der har været et merforbrug på 2.461 tkr. De største afvigelser er:

Aktivitetnr.	Aktivitet	Budget 2021	Merforbrug
6	Belægninger p-arealer	0 kr.	57 tkr.
23	Vedl. legeplads- og sportsudstyr	25.000 kr.	83 tkr.
31	Vedl. facader	10.000 kr.	109 tkr.
44	Vedl. vinduer og døre, facade	80.000 kr.	447 tkr.
59	Hærværk	300.000 kr.	266 tkr.
61	Skimmelsager	150.000 kr.	619 tkr.
64	Vedl. gulve og fuger, boliger	40.000 kr.	126 tkr.
68	Vedl. døre og skabe, boliger	80.000 kr.	105 tkr.
72	Vedl. badeværelsesinventar, boliger	350.000 kr.	286 tkr.
75	Vedl. hårde hvidevarer	510.000 kr.	263 tkr.
87	Vedl. faldstammer og afløb	175.000 kr.	138 tkr.
92	Vedl. belysning og elforsyning, boliger	25.000 kr.	184 tkr.
94	Vedl. belysning og elforsyning, fælles	150.000 kr.	200 tkr.
126	Vedl. ventilationsanlæg, emhætter og kontrolventiler	80.000 kr.	154 tkr.
129	Udsk. dørtelefonanlæg	0 kr.	127 tkr.

Indstilling

Det indstilles at afdelingsbestyrelsen godkender regnskab 2021

5. Energiopfølgning

Energiopfølgning for april 2022 fremsendes inden mødet.

Indstilling

Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

6. Budgetopfølgning

Budgetopfølgning til og med md 4 fremsendes inden mødet.

Indstilling

Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

7. Klager afdelingsbestyrelsen og klub

KAB

Møde den 9. maj 2022

Udsendt den 22. april 2022

Der er modtaget en klage således:

”Hej, jeg vil gerne indgive en anonym klage over bestyrelsen i Egedalsvænge.

De prioritere deres egne familier i beføjelser, og er alle medlem af den forbudte gruppe Hizb ut tahir. Derudover ved jeg, at et medlem af bestyrelsen har sin egen biks i et af fælleslokalerne i egedalsvænge, hvor han laver og sælger hotdogs og andet snack, på en grill der bruger el på beboernes regning, som han selv tjener på.

Hilsen en anonym beboer i egedalsvænge”

Indstilling

Det indstilles at afdelingsbestyrelsen drøfter sagen

8. Orientering om fratrædelse

På mødet gives der en mundtlig orientering om tiltrædelse på ejendomskontoret

Indstilling

Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

9. Eventuelt