

Dagsorden møde med afdelingsbestyrelsen den 5. september 2022

Kl. 1915 - Fysisk møde - Ejendomskontoret

Ordinært afdelingsbestyrelsesmøde

Mødedeltagere

Afdelingsbestyrelsen

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

KAB

Områdechef Finn Larsen, driftschef Hanne Tidemand

Indholdsfortegnelse

1. [Godkendelse af referat fra mødet 15. august 2022](#)
2. [Status byggesager ventilation og varmecentraler](#)
3. [Budget 2023](#)
4. [Energiopfølgning](#)
5. [Budgetopfølgning](#)
6. [Antenne på tag Egedalsvænge 11](#)
7. [Orientering om fratrædelse](#)
8. [Eventuelt](#)

1. Godkendelse af referat fra afdelingsbestyrelsesmøderne 15. august 2022

2. Status byggesager – ventilation, varmecentraler samt skønssager

Ventilationsarbejder

Ventilationsarbejderne som omfatter montage af nye emhætter, rensning af ventilationsaftrækskanaler, indregulering af ventilationssystemet, samt div. mindre følgearbejde, har været udbudt og arbejdet udføres af Helsingør Ventilation som kom med det billigste tilbud.

Emhætterne er indkøbt som en bygherre leverance men monteres af entreprenøren. Emhætterne leveres ad flere omgange og opbevares i aflåst container første leverance sker i uge 36.

Der er omdelt generelt varsel og beboeren detailvarsles løbende i takt med arbejdernes fremdrift. Arbejderne påbegyndes d. 14. september.

KAB

Møde den 5. september 2022

Udsendt den 1. september 2022

Beboerkoordinator fra KAB Jens Peter vil sammen med Murat og den øvrige drift sørger for at der bliver indsamlet nøgler eller at beboerne er hjemme på de varslede tidspunkter for arbejdets udførelse. Der gøres alt hvad der er muligt for at få adgang til lejlighederne på de af entreprenøren varslede tidspunkter, da det koster ekstra hver gang entreprenøren skal udføre en tilbagegang, og det vil også få indflydelse på tidsplanen hvis arbejderne ikke kan gennemføres som planlagt.

Varmecentraler

Renovering af de 3 varmecentraler har været i udbud hos 5 entreprenører og alle 5 har afleveret et tilbud. 3 af entreprenørerne har afgivet tilbud indenfor en margin af ca. kr. 300.000 hvilket er meget tilfredsstillende, de 2 øvrige er hhv. ca. 1,3 og 1,9 mio. kr. dyre end det billigste tilbud. Tilbuddene holder sig nogenlunde indenfor den ramme der er afsat til renoveringen.

Wissenberg gennemgår pt. de 3 billigste tilbud idet der er en del optionspriser som kan ændre på hvem der vil være at foretrække i forhold til hvilke løsninger der vælges.

Nærmere orientering om endeligt udførelsetidspunkt og andet følger når vi har en indstilling fra rådgiver på hvem der skal udføre arbejderen og hvornår det kan lade sig gøre, da der kan være nogle leveranceproblemer på materialer og komponenter.

MgO-sagen

De sidste arbejder med udskiftning af plader på udhæng er netop afsluttede og der kan nu udarbejdes et byggeregnskab for sagen.

Skønssag ventilation

Skønssagen er endnu ikke afsluttet og vi afventer forsat at for svar på de sidste spørgsmål vi har stillet i foråret 2022. Voldgiften har senest udmeldt at vi skulle modtage svar fra skønsmanden ultimo august 2022 hvilket ikke er sket.

Skønssag facadeplader

Skønssagen verserer forsat vi har d. 14. juni 2022 fremsendt supplerende spørgsmål til sagen og der fremkommer forsat nye spørgsmål og bilag der skal vurderes af Voldgiften fra vores modparter.

Skønssag div. ifm. facader og klimaskorstene

Der er ved at blive udpeget en skønsmænd i sagen som skal kunne godkendes af alle parter før sagen kan påbegyndes.

Indstilling

Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

KAB

Møde den 5. september 2022

Udsendt den 1. september 2022

3. Budget 2023

Vedlagt forslag til budget 2023, beboerbudget og langtidsplanen for de næste 25 år.

Budgettet viser et behov for en merindtægt på 854.000 kr. hvilket svarer til en stigning i huslejen for familieboligerne på 2,47%. 1% udgør 344.354 kr.

Budgettet er udarbejdet på baggrund af afdelingsbestyrelsens beslutning den 15. august 2022 om et budget 2023 med en maksimal stigning på 2%.

I forslaget til budget er der skåret en stilling væk og budgettet til beboerarrangementer er er beskåret.

Såfremt budgettet skal ned på en stigning på 2%, skal der findes yderligere besparelser på 165.000 kr.

Hvis afdelingsbestyrelsen fastholder en stigning på maksimalt 2%, skal der anvises hvor beløbet skal findes.

Det skal understreges, at fra administrationens side finder vi, at reduktionen i antal medarbejdere får konsekvenser for den daglige service og renholdelse i afdelingen, herunder risiko for øget udgifter til eksterne leverandører i forhold til renholdelse og beboerservice (småreparationer i boliger m.v.).

En af forudsætningerne er at tømrerfirmaet Gade/Landin fortsat lejer kælderlokalet i Egedalsvænge.

Tømrerarbejdet bliver udbudt i efteråret 2022.

Såfremt Gade/Landin ikke skal fortsætte med at arbejde for Egedalsvænge, skal kælderlokalet forlades. Kælderlokalet kan ikke udlejes til andre håndværksfirmaer.

Såfremt Gade/Landin fortsat skal arbejde for Egedalsvænge skal der tages stilling til om de fortsat kan leje kælderlokalet. De betaler 60.000 kr. om året i leje. I 2021 blev lokalet vurderet af en valuar, der vurderede at lejen højst kunne være ca. 50.000 kr. om året. Gade/Landin har dog indvilget i fortsat at betale 60.000 kr. om året i leje.

Såfremt Gade/Landin ophører med at leje lokalet, medfører mindreindtægten en stigning i huslejen på ca. 0,17%.

Der er adskillige forhold, der påvirker budgettet og dermed bidrager til huslejestigning, de største ændringer er:

- Kt 109 - Renovation – merudgift 130.000 kr.

KAB

Møde den 5. september 2022

Udsendt den 1. september 2022

- Kt 110 - Forsikringer – mindreudgift på 287.000 kr.
- Kt 111 – El-fællesarealer – merudgift på 214.000 kr. – prisen pr. KW er hævet til 3,16 kr.
- Kt 112 – Administrationsforhold – merudgift på 519.000 kr. Lokalt driftsbidrag er flyttet fra kt 114 til denne konto
- Kt 114 – mindreudgift på 771.000 kr. – lokalt driftsbidrag er flyttet til kt 112, der er nednormeret med gartnerstillingen, trapperengøring udliciteres, justeringer af lønninger og udgifter med løn og prisudviklingen
- Kt 118 – Drift af vaskeri – mindreudgift på 513.000 kr. – drift af fællesvaskerier udliciteret – afledt konsekvens mindreindtægt på kt 203 på 565.000 kr.
- Kt 119 – Beboerarrangementer er nedsat med 110.000 kr.
- Kt 120 – Henlæggelser – som aftalt hævet med 150.000 kr.
- Kt 203 – Tilskud fra boligorganisationen – mindreindtægt på 323.000 kr.
- Kt 204 – Driftssikring – mindreindtægt på 253.000 kr.

Indstilling

Det indstilles, at afdelingsbestyrelsen godkender udlicitering af vaskerierne, langtidsplanen for 2023 til 2047 samt budget 2023 med henblik på fremlæggelse på afdelingsmødet den 20. september 2022

4. Energiopfølgning

Energiopfølgning for august 2022 omdeles på mødet.

Der er følgende bemærkninger til energiofølgningen:
Fortsatte udfordringer med prisniveauet.

Indstilling

Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

5. Budgetopfølgning

Budgetopfølgning til og med august måned 2022.

Der er følgende bemærkninger til budgetopfølgningen:

Der er med udgangen af august måned 2022 på konto 115 et forbrug på 64% og på konto 116 et forbrug på 67 %. Dette flugter med det forventede driftsforbrug.

Dette kan set gennem den positive brille tolkes derhen, at spareinitiativerne bærer frugt.

KAB

Møde den 5. september 2022

Udsendt den 1. september 2022

Der er i vedhæftede budgetopfølgning kommenteret ud for de konti/aktiviteter, der ligger på et forbrug på 70% og derover.

Bemærkninger til spareinitiativer:

- Der er indført udgiftsstop, således at kun akutopgaver udføres. Dette forklares til beboerne med, at driften passer på pengene, idet priserne løber løbsk. Der mødes helt generelt forståelse for synspunktet.
- Alle beboeropgaver visiteres af Driften for vurdering af tilkald af eksterne fagfolk. Driften udbedrer i størst muligt omfang selv opgaverne.
- Syn gennemføres med de mest kritiske briller, således undlades genopretning af fx farveforandringer på fodlister, dørkarme, ridser på dør.
- Service på diverse driftsredskaber/-materiel, hvor der ikke er indgået serviceaftale, og der ej er tale om lovgivningsmæssige services, udskydes til 2023. Driften foretager mange reparationer selv, hvilket bidrager til besparelser,
- Aftenåbningen på ejendomskontoret ophører indtil videre. Derved kan de frigjorte ressourcer anvendes på grønne opgaver og på beboeropgaver.
- Nedbringelse af hærværk: Alle låse i indgangsdøre til opgangene deaktiveres, idet hærværkskontoen primært belastes af ødelagte ruder/dørpartier.
- Lys i kældre deaktiveres i tidsrummet 22-05 (alle dage). Derved mindskes uhensigtsmæssig adfærd. Der er fremsendt tilbud til bestyrelsen for godkendelse af iværksættelse af ændring af el-installationer, ca. 75.000 kr.

Besparelse på lønninger kan mærkes, idet skralderum skal tømmes af færre hænder, ligesom det grønne forsat skal holdes i acceptabel stand. Det er driftens vurdering, at opgaverne håndteres på tilfredsstillende vis, men der opfordres kraftigt til, at beboerne hjælper på vej ved at medtænke den adfærd, man udviser, når man benytter storskraldsrummet. Driften møder uacceptable rum, hvor beboere ikke på nogen måde efterlever husordenen (anført nedenfor).

Husordenen for Egedalsvænge foreskriver:

- Alt køkkenaffald skal være omhyggeligt indpakket og lægges i containerne – det må ikke smides på gulvet!
- **Brugte batterier** skal lægges i batteri-spanden.
- **Glas og flasker** skal i flaskecontaineren.
- **Aviser og papir** skal i papircontaineren.
- **Storskrald** stilles i hjørnet.

Indstilling

Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager stilling til udgiften til el-installation samt orienteringen til efterretning

KAB

Møde den 5. september 2022

Udsendt den 1. september 2022

6. Antenne på taget Egedalsvænge 11

Lejeren af antennepositionen ønsker at forhøje antennen med ca. 3,5 m, så den rækker hen over taget på Egelunden, alternativt at flytte antennen til taget af Egelunden.

Lejer er blevet bedt om at levere en tegning der viser den ønskede antenne på taget af Egedalsvænge samt en statikberegning der viser at bygningen og tagspær kan bære dels den øgede vægt dels den øgede vindbelastning.

Aktuelt giver antennepositionen en indtægt på 67.000 kr.

Indstilling

Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

7. Orientering om fratrædelse/tiltrædelse

På mødet gives der en mundtlig orientering om tiltrædelse på ejendomskontoret

Indstilling

Det indstilles at afdelingsbestyrelsen tager orienteringen til efterretning

8. Eventuelt