

**Boligforeningen AAB , afdeling 50
indkalder herved til
ekstraordinært afdelingsmøde iht. vedtægternes § 14, stk.7**

**Torsdag den 9. marts 2017, kl. 19.00 (præcis)
Adgang fra kl. 18.45**

Mødet holdes i Vaskeriet Sjælør Boulevard 111

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Forslag
 1. Disponering af tilbagebetaling af grundskyld (ejendomskat) for 2014 – 2016 som følge af nedsættelse af ejendomsvurderingen per 1. oktober 2012.
 2. Finansiering af digital opmåling af lejligheder og udbud på istandsættelse af flyttelejligheder.
 3. Renovering af afdelingens 10 elevatorer i højhusene
 4. Ansøgning om tillægsbevilling på 2 millioner kr. – DV-plan - elevatorer
 5. Ansøgning om tillægsbevilling på 400.000 til udskiftning af låsesystem til elektroniske låse.

Hvad er afdelingsmødet - og hvem kan deltage?

Boligforeningen AAB er en almen boligforening, hvor beboerne har indflydelse på, hvordan afdelingen skal udvikle sig. Vi håber, at du vil deltage og være med til at sætte præg på, hvordan afdelingen skal være at bo i.

Afdelingens boliglejere og disses myndige husstandsmedlemmer har adgang og stemmeret på afdelingsmødet. Hver husstand har 2 stemmer, uanset husstandens størrelse. Der kan ikke stemmes ved fuldmagt.

Bolignr. skal oplyses ved indgangen. Nummeret fremgår fx. af boligafgiftskvittering/BS-opkrævning.

Forslag til behandling på ekstraordinært afdelingsmøde torsdag den 9. marts 2017

1. Disponering af tilbagebetaling af grundskyld (ejendomsskat) for 2014 – 2016 som følge af nedsættelse af ejendomsvurderingen per 1. oktober 2012.

Forslagsstiller:

Afdelingsbestyrelsen

Begrundelse:

AAB har efter "No cure No pay" princippet haft et advokatfirma til at se på ejendomsvurderingerne.

Advokatfirmaets klage over ejendomsvurderingen har båret frugt.

Skat har udsendt en agterskrivelse, hvoraf det fremgår at ejendomsvurderingen per 1. oktober 2012 er blevet ændret fra 75.411.300kr til 64.442.400 kr.

Ændringen har virkning for skatteåret 2014.

Afgørelsen betyder, at vi for 2014-2016 skal have tilbagebetalt grundskyld (ejendomsskat) på ca. 1.1 million + afsavnsrenter. Advokathonoraret udgør 30%, som fratrækkes beløbet.

Herudover nedsættes grundskyld(ejendomsskatten) for 2017 og frem. Her fragår også en honorarandel til advokatfirmaet fra 2017-2021.

Afgørelsen er anket, da vores advokatfirma har nedlagt påstand om at der er grundlag for ekstraordinær genoptagelse af ejendomsvurderingen 2008.

Tilbagebetaling af for meget betalt grundskyld(ejendomsskat) for 2014 – 2016 inkl. afsavnsrenter efter fradrag af advokathonorar benyttes til finansiering af renovering af afdelingens elevatorer og låsesystem.

Forslag:

Tilbagebetaling af for meget betalt grundskyld(ejendomsskat) for 2014 – 2016 inkl. afsavnsrenter efter fradrag af advokathonorar benyttes til finansiering af renovering af afdelingens elevatorer og låsesystem. Beløbet udgør ca. 770.000 + afsavnsrenter.

Træffes der ikke under forslagernes punkt 3 og 4 beslutning om henholdsvis renovering af elevatorerne og låsesystem overføres beløbet/et evt. restbeløb til henlæggelse til finansiering af Drifts- og vedligeholdelsesplanen.

2. Finansiering af digital opmåling af lejlighederne og udbud på istandsættelse af fraflytningsboliger

Forslagsstiller:

Afdelingsbestyrelsen

Begrundelse

Afdelingsbestyrelsen stiller forslag om at foretage digital opmåling af samtlige boliger i AAB afdeling 50 med blik på at foretage udbud på istandsættelse af fraflytningsboliger.

Formålet er, at sikre bedre service til beboerne og billigere fraflytningsboliger uden at det går ud over kvaliteten af istandsættelsesarbejderne.

Erfaringer fra branchen viser, at systematiske udbud af istandsættelse af flytteboliger, giver store besparelser på især maler- og gulvarbejder. Dette er blevet belyst ved forskellige konferencer og undersøgelser. Både store jyske boligorganisationer og boligorganisationer i København, som AAB normalt sammenligne sig med har opnået besparelser på 25 – 30% procent. Det har også vist sig, at det er vigtigt med et godt og professionelt udbudsgrundlag. Dette indebærer bl.a. en digital opmåling af vore lejligheder og digitalisering af tegningsmaterialet. Dette kan udover ved udbud også benyttes, så nye beboere har mulighed for at se lejlighedernes indretning.

I udbuddet laves en delaftale på henholdsvis maler- og gulvarbejde. Endvidere foreslås en løbetid på 2 år med faste enhedspriser og option for forlængelse i 2 x 12 måneder, som afdelingen kan benytte, hvis kvalitet og samarbejde findes tilfredsstillende.

Prisen for digital opmåling og udbud ligger på ca. 370.000 kr.

AAB's organisationsbestyrelse har besluttet at støtte projektet i form af et lån fra dispositionsfonden over en 10 årig periode. Lånet forrentes med diskontoen + 1 procent.

Vore udgifter i 2016 til flyttelejligheder har udgjort følgende beløb:

- Afdelingens andel af normal istandsættelse: **373.061,07**
- Beboer andel: **471.129,42**
- Slid og ælde: **662.000** kr.

Med et meget forsigtigt besparelseskøn på 10% vil vi kunne finansiere digitalisering og udbud ved besparelsen i afdelingens udgifter til flyttelejligheder. Vi har så endvidere opnået en digitalisering af vores tegningsmateriale.

Vi er en del af et forsøg, der omfatter 4 afdelinger i AAB.

Forslag:

Digital opmåling af lejlighederne med tilhørende digitalisering af tegningsmaterialet og udbud på istandsættelse af fraflytningsboliger. Udgifter på ca. 370.000 kr. finansieres ved et 10 årigt lån i dispositionsfonden, der forrentes med diskontoen + 1 %.

Afdraget forventes at kunne finansieres ved besparelserne på istandsættelse af flyttelejligheder.

Overstiger udgifterne de 370.000 kr med mere end 15 % indkaldes til nyt afdelingsmøde.

3. Renovering af afdelingens 10 elevatorer i højhusene

Forslagsstiller:

Afdelingsbestyrelsen

Begrundelse:

Vore elevatorer har nået en alder, hvor de er nedslidte og med mange driftsstop. Herudover er der problemer med at skaffe de nødvendige reservedele.

Afdelingsbestyrelsen har i en længere periode på afdelingsmøderne gjort opmærksom på, at elevatorerne står foran en renovering, men at dette først skal ske efter helhedsplanens afslutning. Vi har henlagt midler til vedligeholdelsen, men desværre ikke i tilstrækkeligt omfang.

Vores nabo AKB har iværksat renovering af deres elevatorer,

Afdelingsbestyrelsen indstiller at der foretages en meget gennemgribende renovering med følgende hovedelementer:

- 1. Ny kabine - loft og vægge apteres kabinen med en 1,6 mm tyk stålplade med overflade af keramisk stål (Pentagonplader eller lign.) ovlakeret stålplade, 2 lags polyester lak med en tykkelse på 100 my. Pladerne leveres i farve efter aftale. Der skal udføres 10 mm tilbageliggende skyggenot mellem loft og vægbeklædning.*
- 2. Synlige beslag, trykknaptableauer samt alle indgraverede eller påmalede tekster skal i form af prøver eller detailtegning forelægges bygherre til godkendelse.*
- 3. Belysning: I loft monteres belysning som 'LED-loft' (lysende plade) med nødstrømsbackup. Endeligt valg af belysningsform sker dog efter aftale med bygherre.*
- 4. Belysningsniveau på gulv skal være min. 100 Lux (Em), Blænding 22 (UGRL) og farvegengivelse på 80 (Ra).*

5. *Håndliste på endevæg under spejl opsættes en håndliste med overkant 90 cm over gulv. Håndlisten skal udføres i rustfrit stål (korn 400) Ø40 mm og i en solid og vandalsikker udførelse.*
6. *Spejl: På endevæg monteres sikkerhedsspejl (t=5 mm) med underkant 90 cm over gulv og op til underkant af loftbeklædning. Spejlet skal limes på bagbeklædning .*
7. *På gulv monteres linoleum,*
8. *Kantprofil: Som kantprofil på gulvbelægning mod dør, monteres 2,5 mm anodiseret aluminiums skinne..*
9. *Elevatorens trykknappudstyr udskiftes - Elevatorens sikkerhedsudstyr opgraderes - LED belysning i loft med nødstrømsbackup. - Ny Kabinedør automatisk teleskop dør - Nye etagedøre automatiske teleskop døre - Automatisk efterregulering for præcise etagestop - Elevatorens hastighed forøges fra 0,7 m sec til 1,0 m sec - Udskiftning af eksisterende ledeskiver samt styreskoindlæg på kabine inkl. alle nødvendige biydelse (endeligt behov aftales efter vurdering på stedet af den enkelte elevator).*
10. *Elevatorens drivmaskine udskiftes-*
11. *Elevatorens styresystem udskiftes*
12. *Der monteres overlastfunktion på kabine.*
13. *Totaludskiftning af Elinstallation for kabine, skakt og maskinrum.*
14. *Sikkerhedsudstyr opgraderes*
15. *Etagedøre med automatiske teleskopdøre.*
16. *Bæretove skiftes - Afbalancering af kabine - Levering og montering af komplet ny kabine med stålpladebeklædning indvendigt på kabinesider og i loft. - Alle nødvendige bygningsmæssige arbejder for elevatorrenoveringens gennemførelse. Eksempelvis udskæring i væg for ny drivmaskine, aflåselig EL forsyning i maskinrum, kranløft m.v.*
17. *Montørboks med sikkerhedsudstyr, samlebox og komplet installation til kabinetag. - Tryknap panel i stol, tryk med integreret positionsindikator samt retningspile, børstet rustfrit stål korn 400. Design efter aftale.*
18. *Nye udvendige tryk med integreret tekst positionsindikator samt retningspile, børstet rustfrit stål korn 400. Design efter aftale.*

19. *Regenerativt drive, tilbageføring af effekt til el-nettet. - Installering af sikkerhedsbuffer i skakten samt bremse for ukontrolleret opad gående bevægelse. - Spejl på bagvæg samt håndliste. - Gulvbelægning i Linoleum. - Programmering af styring, indkøring og anmeldelse til AT. - Hængekabler skal være af anerkendt fabrikat og fri for snoningstendens. Hængekabler skal være forberedt for videoovervågning og indeholde kabel til trådløst af en RFID aflæser (nøglechip).*

20. *Nødkald til alarmcentral*

21. *Lås således at det kræver nøgle for at komme i kælder – under ændring til chip.*

22. *Demontering af og bortfjernelse af udstyr der udskiftes med nyt eller ikke længere skal bruges.*

Det er afdelingsbestyrelsens vurdering at projektet haster.

Vi har henlagt ca. 5 millioner kr. til renovering af elevatorer bl.a, i forbindelse med henlæggelse af de seneste års overskud. Der skønnes at mangle omkring 3. millioner kroner.

Der er fundet en løsning, hvor vi undgår at skulle optage lån til finansiering af elevatorer:

- Brug af foretagne henlæggelser til aktiviteten elevatorer på ca. 5 millioner kr.
- Brug af tilbagebetaling af ejendomsskat på ca.770.000 kr + afsavnsrenter
- Brug af overskud for 2016 – dette kan vi imidlertid ikke beslutte nu, men der er fundet en løsning hvor vi trækker på vore henlæggelser.

Det forventes at udgifterne til den løbende service og vedligeholdelse af elevatorerne vil blive reduceret.

Samlet set kan udskiftningen finansieres uden forhøjelse af boligafgiften.

Forslag:

Gennemgribende renovering af afdelingens elevatorer iht. punkter 1-22 nævnt under begrundelse, samt rådgivers øvrige anbefalinger. Finansiering sker iht. efterfølgende anlægsbudget udarbejdet af administrationen, som forudsætter at dagsordens punkt 1 og 4 samtidig vedtages.

Boligforeningen AAB, afdeling 50

Udarbejdet den 14.02.2017

Anlægsbudget vedrørende elevatorer		
Håndværkerudgifter		6.050.000
Uforudsete udgiftsstigninger	10,0%	605.000
Håndværkerudgifter i alt		6.655.000
Afsat 1 års eftersyn		30.250
Teknisk rådgivning, ialt		484.000
Forsikring, afgifter, ialt		45.000
Byggesagshonorar		164.000
Byggeskadefonden	1,0%	67.733
Anlægsudgifter i alt		7.445.983
Tidligere henlagte midler, akt. på dv-plan		4.966.000
Tillægsbevilling*		2.000.000
Finansieres af tilbagebetalt ejendomsskat 2014-2016*		479.983
Netto anlægsudgift der realkreditfinansieres		0

*Udover at der skal stemmes om selve projektet og dets samlede økonomi, skal afdelingsmødet særskilt godkende, at der søges en tillægsbevilling på kr. 2 mio. på dv-planen og at der disponeres over tilbagebetalt ejendomsskat.

4. Ansøgning om tillægsbevilling på 2 millioner kr.– DV-plan elevatorer

Forslagsstiller:

Afdelingsbestyrelsen

Begrundelse

For at kunne benytte henlæggelser til DV-planen til finansiering udover de ca. 5 millioner som vedrører aktiviteten *Elevatorer på DV-plan 2017*, skal vi rent teknisk søge om og få bevilget en tillægsbevilling.

Det er afdelingsbestyrelsens indstilling, at overskud for regnskab 2016 skal benyttes til delvis dækning af elevatorerne. Da regnskabet endnu ikke er udarbejdet eller revideret kan vi ikke disponere over et evt. overskud. Vi forventer et ganske betydeligt overskud gr. udskydelse af aktiviteter på grund af Helhedsplanens manglende færdiggørelse.

Bliver punktet renovering af elevatorer ikke godkendt bortfalder dette punkt.

Forslag:

Afdelingsbestyrelsen ansøger om en tillægsbevilling på 2.000.000 kr. til brug for renovering af elevatorer, samt kommer med forslag om at overskud 2016 overføres til henlæggelse til DV-planen ved behandling af regnskab 2016/budget 2018.

5. Ansøgning om tillægsbevilling på 400.000 til udskiftning af låsesystem til elektroniske låse

Forslagsstiller:

Afdelingsbestyrelsen

Begrundelse

På afdelingsmødet den 29. september 2016 blev der truffet beslutning om :

Afdelingsbestyrelsen bemyndiges til at anskaffe elektronisk låsesystem til kældre, og miljøstation inden for de allerede afsatte midler i DV-planen.

De allerede afsatte midler udgør 470.000 kr.

Det har imidlertid vist sig at de afsatte midler er utilstrækkelige. Vi skal have foretaget et samlet udbud dækkende både beboerhus, miljøstation, garage, bomme, samt kældre mv.

Under forudsætning af, at forslagene omkring elevatorernes finansiering vedtages kan beløbet holdes inden for rammen af DV-planen for 2018, som er under planlægning.

Forslag:

Ansøgning om tillægsbevilling på 400.000 til udskiftning af låsesystem til elektroniske låse. Dvs. finansieres via tilbagebetaling af ejendomsskat/henlæggelser til DV-planen.

Vaskeriet er lukket torsdag den 9. marts 2017 og fredag den 10. marts 2017 kl. 12.00.

Der kan ikke bestilles vasketure til den 10. marts 2016.