

Andelsboligforeningen Sankt Knudsvej 15-17

Bestyrelsesmøde den 7/12/2021

Deltagere: Annemette, Ole og Kåre

Referent: Kåre

Dagsorden:

Vedligeholdelsesplan - herunder hasteopgaver, møde med Bjørn fra Bang & Beenfeldt

Der kommer et opfølgende møde, hvor vi skal diskutere deres forslag.

Rådgiverens overordnede kommentarer:

Ejendommen er opført i gedigne byggematerialer, og den vil bestå i mange år med rettidig vedligeholdelse og forbedringer. Den generelle vurdering af ejendommen er, at den er i middel stand, men foreningen skal påregne nogle udgifter til vedligeholdelse inden for de næste år.

Ejendommen bærer præg af, at flere vedligeholdelsesopgaver er blevet udført i etaper og at bygningen består af fire forskellige bygninger. Det kan med fordel undersøges, om Frederiksberg Kommune vil give byfornyelsesstøtte til større arbejder eller der på andre måder kan søges om tilskud til gennemførelse af projekterne.

Det anbefales at iværksætte de beskrevne opgaver, både for renovering og vedligeholdelse, inden svigt i bygningsdele får bekostelige konsekvenser, og skader udvikler sig.

Det anbefales, at følgende opgaver igangsættes omgående for at forhindre skadesudvikling:

- Udbedring af undertag: *Kåre har lavet en midlertidig reparation, til vi har en tømrer i huset.*
- Gennemgang af løse tegl:
 - *Vi finder en tagperson med en lift, der kan reparere det. Vi spørger Bjørn om de kender en.*
- Brandbeskyttelse i kælderen:
 - *Der mangler et stykke gips under Jesper og Karin Ingers Badeværelse: Annemette tager en snak med dem.*
- Udskiftning af dørtelefonanlæg:
 - *Vi tager en omgang mere og prøver at finde en der lave anlægget i nr 15. Evt kan Kåre indkøbe nogle reserve telefoner til lejlighederne så vi har et lille lager. Men det skal repareres i nr 15. Måske er der en andelshaver der vil påtage sig at finde en reparatør? Ellers skal vi have et nyt til anslået pris: ca 260.000*

I den efterfølgende årrække som vedligeholdelsesplanen dækker over, vil det være afgørende at følgende opgaver igangsættes:

- Vedligeholdelse af facade B4
- Udskiftning af tagvinduer. *Vi vil prøve at høre om vi kan renovere dem frem for en total udskiftning (Vi fik skiftet inddækningerne omkring Jimmy's vinduer i 2012) da det kun er Jimmy's vinduer der fejler noget.*
- Udskiftning af hoveddøre: Nr 15's døre er slidte, men 17's dør er nok værd at beholde.
- Understøttelse af ståltrappe.
- Udskiftning af tagpap. *Giver god mening på baghuset og altanen på nr 17, men ikke nr 15B, hvor tagpappet er forholdsvis nyt*

Vores kommentarer. Der er ikke nogen alvorlige overraskelser, men vi håber at kunne finde nogle billigere løsninger så vi ikke bliver tvunget til at sætte andelsafgiften op igen. Rådgiverens samlede anslåede beløb vedligeholdelse er ca 2,7 Mill frem til 2030.

Forsikring:

Der er kommet nye betingelser. Omring rørskade har forsikringsselskabet indgået en aftale med en rådgiver om at de vil lave en gennemgang. Vi spørger Vores rådgiver om det er noget vi skal få gjort.

Tilbagebetaling af depositum/arbejdsdag:

Annemette:

VVS arbejde:

Vi skal have sat nogle målere op, men nu er det blevet koldt så vi venter til foråret. (Annemette)

Baghus lejekontrakt.

Kåre skal have en underskrevet kontrakt fra Pernelle, vores lejer.

Punkterede termoruder.

Vi samler sammen, er der andre, der har en punkteret rude? Meld gerne ind til bestyrelsen senest den 17. december 2021 (Charlotte vil gerne tage sig af det, hun har en, der er punkteret)

Vurdering af ejendommen:

Der er generelt stor usikkerhed omkring fremtidige vurderinger fra lovgiverne. Så vi kan ikke sige noget om hvordan det udvikler sig. Pt. Har vi fastfrosset vores valuarvurdering.

Energimærkning:

Vi har en energimærkning på vej. Vi rykker for en dato. (Annemette)

Projekter til næste Arbejdsdag:

Røgalarmer

Vinduer, garageporte, gennemgang med olie og kit

Eventuelt:

Erstatning af en brændt ledningsrulle og en fin Værkstøjstaske som brændte i forbindelse med med arbejdsweekenden. *Godkendt*

Næste bestyrelsesmøde:

Tirsdag Den 11/1/22