

Andelsboligforeningen Sankt Knuds Vej 15-17

Referat den 01/11/2023

Kåre (Formand), Jesper (Næstformand) Milan (Kasserer) og Torsten (suppleant), Referent: Kåre.
(Vi kører Rullende Dagsorden og holder løbende møder):

Siden Sidst:

- Taget er lappet ved Grete's køkken kvist mod gården (Vest). Det var nogle løse tagsten. Forsikringen betaler, stormskade. Vi afventer en rapport på fugtmåling, hvorefter at skaden vil blive udbedret indvendigt..
- Taget ved Ole's kvist er nu repareret og stilladset pillet ned. Pris kr 65.000
- Grete's Kvist mod øst. Intet nyt. Vi overvejer en løsning, hvor vi fuger med en bitumenbaseret tagfuge, da kvisten er udført på samme måde som nabokvistene, der ikke er utætte. (Kåre)
- Utætheden i forbindelse med Jimmy og Tine's bad: Kåre har rykket byggeteknikeren og også hans leder, og nu har lederen lovet at der sker noget.
- Kloakprojektet er afsluttet. Det endte med at komme til at koste kr. 145.000 incl tv inspektion. Efter lidt forhandling endte forsikringen med at betale kr 30.000 for de alvorligste skader efter et fradrag på kr 22.000 for selvrisko.
- Charlotte samler ind så, hvis I har et punkteret vindue, skriv til hende. Vi bliver desværre nødt til at skyde det nye vinduer til der er penge i kassen igen (næste regnskabsår).

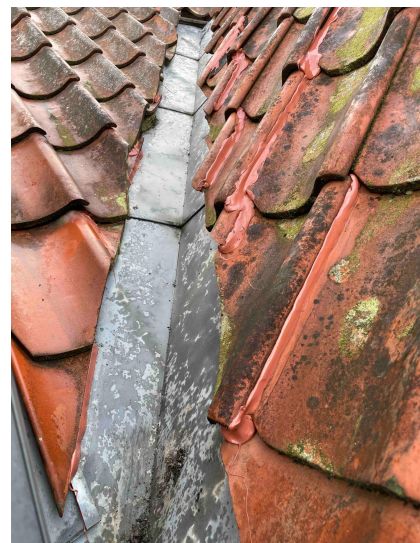
Forsikring

For at undgå en varslet præmieforhøjelse skifter vi forsikringsselskab på ejendommens forsikring til Protector Forsikring. Vores forsikringsmægler er stadig Willis.

I den forbindelse skal vi måske være opmærksomme på, at ejendomsforsikringen nu kun dækker ejendommens eget løse, når det står mindst 40 cm (før var det 25 cm) over kældergulvet. Så vi skal gennemgå om foreningen har opbevaret noget værdifuldt løse, der permanent skal hæves op i den højde. Her er ikke tale om jeres personlige ejendele, som I har stående i kælderen, de er stadig (måske) dækket under de individuelle vilkår i jeres egen indboforsikring, en forsikring vi anbefaler at I har, da ejendomsforsikringen ikke dækker skader på jeres private ejendele.

Taget

Nu har vi jo været oppe og kigge på taget og det er ikke verdens tætteste tag og det har efterhånden en del år på bagen.. Der er flere steder, hvor der kun er et lille overlap mellem inddækninger og tagsten. Det er svært at sige noget om levetiden. De fagfolk vi har haft oppe og reparere på de utæthederne var ikke imponerede over kvaliteten og med tiden er der jo kommet mange lapninger. Hvis vi begynder at opleve utætheder meget oftere end nu skal vi have en byggetekniker til at vurdere, hvad strategien skal være, så vi ikke reparerer på bygningsdele, der måske trænger til en større udskiftning eller renovation.



Rådgivning:

Bestyrelsen har sidste år opsagt vores abonnement ved Bang og Beenfeldt da vi fandt at det var ret dyrt (24.000 kr om året for ajourføring af vores vedligeholdelses plan samt 2 timers gratis rådgivning pr måned, som vi ikke rigtigt udnyttede - jeg tror vi henvendte os et par gange, men der har faktisk været en del opgaver, hvor det ville have været rart at blive holdt i hånden af en fagperson eller få deres blik på opgaven, fx omkring taget. Time prisen er normalt omkring kr 2000, så det løber hurtigt op. Vores administrator, Martin, var begejstret for ordningen, så det kan godt være at vi skal starte den op igen i næste budgetår, hvor vi bl.a skal have tunet varmeanlægget. understøttet trappen op til Milan, og måske høre om højvandlukker i kælderen, samt de løbende uforudsete problemer.

Lokal plan

Kåre har skrevet et høringssvar angående bebyggelsesprocent. Kan ses her:

<https://blivhoert.frederiksberg.dk/hearing/forslag-til-lokalplan-237-bevarende-lokalplan-kvarteret-omkring-sankt-knuds-vej-2>

-I et andet høringssvar kan man se at Metroen overvejer en linjeføring, der kommer til at løbe igennem området. Det er ikke noget der ligger lige om hjørnet - men nok snarere end 10-20 år fremme i tiden.

Kort nr. 2 – Mulige stationsplaceringer v/ Gammel Kongevej



Opgaver til en kommende arbejdsdag:

- Gennemgå kældre og flytte ejendommens løsøre op så det står højere end 40 cm (græsslåmaskine, værktøj osv)

Affaldssortering.

Der er afhentet en beholder til restaffald. Beholdere til Farligt affald og Tekstil affald står nu i cykelgaragen.

Økonomi og drift

Lidt økonomisk overblik for foreningen:

Vi bruger af opsparingen til vedligeholdelse, men vi har pt en buffer på ca 1,1 mill vi kan bruge af uden at skulle ud at låne. I 2021 havde vi 1,4 mill, i 2022 1,25 mill.

Vores vedligeholdelses udgifter har ofte en lang afskrivningstid, som f.eks reparationen af vores kloakker så vi klatter ikke pengene væk. Men udgifterne til lapning af taget er lidt bekymrende og ikke langtidsholdbart, hvis det forsætter.

Vi betaler stort set det samme i "husleje" som for 10 år siden. Det kan lade sig gøre fordi vi har optaget og forhandlet os til nogle billige fast-forrentede lån med en lav bidragssats. Vi afdrager pt. 170.000 om året, som bidrager til vores opsparing og medfører, at vi kan holde andelskronen i ro selv om vi bruger af formuen.

Vores Indtægter:

Indtægterne var i 2014:kr 820.000 og i 2023: kr 850.000 Det svarer til en 4% stigning på 10 år. Vi har dog betalt mere en periode, men nu har vi sat "huslejen" ned igen.

Udgifter:

I samme perioder er de fleste af vores udgifter steget. Prisudviklingen har været på ca 20%, (kilde: Forbrugerprisindexet)

Noget er steget mere 20%: Ejendomsskat + renovation er steget 38%.

I 2014 var udgiften til Ejendomsskat og renovation 145.000. Indtægterne dette år var 819.000, rente udgiften 294.000.

I 2023 betaler vi 199.000 i ejendomsskat og ca 115.000 i renteudgifter. Så stigningen i skatter opvejes af faldet i renteudgifter.

Vi har løbende optimeret de udgifter som man kan forhandle om, som fx forsikring. Men der er nogle udgifter til forbrug af vand, varme, el, og administration, som i højere grad følger den almindelige prisudvikling på de 20 %. Generelt forsøger vi at spare mange steder, som f.eks på trappevask, rådgivning, men også på at shoppe billige elaftaler, spare på varmen, ikke have en vicevært.. Det øger selvfølgelig vigtigheden af at vi gør en indsats til arbejdsdagene og selv passer på huset i det daglige.

Vores "faste" udgifter er lige nu på ca kr 650.000 i 2023, hvilket betyder at vi har ca kr 200.000 til vedligeholdelse. Det beløb har været i underkanten i år, derfor bruger vi, som sagt af vores opsparing. Det betyder desværre også at der ikke er penge i vore økonomi til energioptimering eller forskønnelses projekter.

Værdien af ejendommen er stadig i et limbo, som resten af ejendomsvurderingerne. Vores bedste fremtidige mulighed vil være, hvis der kommer en mulighed for at opgøre værdien af ejendommen som en pristalsreguleret udgave af 2012 vurderingen dvs 2012 værdien måske plus 20% i 2023. Så kunne vi spare den årlige udgift til Valuar. Vores hensættelser til at modstå kursudsving og til vedligeholdelse bør ligge på omkring 10% af andelsværdien, hvad den også gør i dag.

Udlæg:

Man kan selv, som menig beboer, lægge sine udlæg op til godkendelse og betaling i Probo: Følg denne vejledning:

https://probo.dk/media/attachments/23/05/24/dda596c9-7f4e-4e62-9abc-53291451d417/ProBo_udlaeg_ny.pdf

Opgaver ifølge Vedligeholdelsesplanen.

Bygningsdel	Opgavenavn	Risikovurdering	Type	Status
TRAPPER	Understøttelse af stål trappe	Høj	Renovering	Afventer
ETAGEADSKILLELSER	Ingeniør projekt ang. lyd gener	Middel	Forbedring	Afventer
VARMEANLÆG	Udskiftning af varmecentral	Middel	Renovering	Afventer (2029)
VARMEANLÆG	Opmærkning af rør	Middel	Drift	Forfalden
VENTILATION	Isolering af kanaler	Middel	Forbedring	Afventer
<u>Skudt til hjørne:</u>				
FACADER / SOKKEL / ALTANER	Facade Afrensning	Middel	Renovering	Afventer (2028)
VENTILATION	Etablering af mekanisk ventilation i kældere	Middel	Forbedring	Afventer

Opgaver drift, vedligeholdelsesplan:

- VVS:

Varmecentral løbende vedligehold 2024:

Varmecentral varmeveksler renses, vandtanken renses, Klimastaten inkl. motorventiler og følere serviceres, Trykekspansionsbeholderen tjekkes for korrekt fortryk og intakt membran, opmærkning af rør, Nøgne rørstykker og ødelagt isolering udbedres, og afsluttes med enten plastfolie (Isogenopak). Påfyldningsslangen til centralvarmeanlægget skal forsynes med en lynkobling, så den let kan frakobles, når der er fyldt vand på anlægget. (Slangen må ikke sidde fast forbundet mellem de to anlæg, når den ikke benyttes.) Udskiftning af hovedventil til vand i nr 15.

Gennemgang af rørsystemet for utætheder i hele ejendommen.

- Spuling af faldstammer

- Murer: Understøttelse af trappe op til Milan,

- Plus en reparation af en lille skade på Grete's kvist. Og noget beton i gulv og loft i Jespers og Karin Ingers Garage.

- Nyt glas? over indgang til nr 17? (Forslag fra beboer)

- Maler: Gavlene på kviste. (hvidt træværk) 2024?
- Tømrer: Itugået vinduesramme i baghuset.
 - Dørpumpe bagdør nr 15? ((Forslag fra beboer)
 - En løs liste på Grete vindue

Opgaver der tidligere er blevet skudt til hjørne:

- Install. højvandslukke til gulvafløb i kælder, Inst. af højvandslukke i tre gulvafløb i kælder og kældertoilet som skybrudssikring. Byggetilladelse er nødvendig.
- Belægning foran nr. 15, omlægning fliser, Fliser omlægges for at undgå risiko for faldulykker.
- Baghus,
 - Loft garagebygning inspektion & gnmg. Hul i loft efter gammel afløbsskål retableres og reparationer udføres efter
 - Reparation efter gennemgang, isolering mod 1.sal, Loft isoleres med 20-25 cm isolering. Evt. ny loftbeklædn. afklares. Isoleringstykkelse afklares i forhold til porthøjder
 - Tagbrandkam, gennemgang & rep.
 - Vinduer, 10 stk. forsats, optoglas?
 - Døre, udskiftning?
 - Træporte 9 stk. gnmg./rep. & malerep. Samt maling
 - Rør og faldstammer tjekkes
- Ny Belægning i indkørsel, Asfalt eller? En permabel naturstenbelægning (Krav fra lokalplanen). Inkl. rep."vejkasse/bundsikring". Udgift i alt anslået 100.000 kr inkl. moms (2015 priser) Deles efter aftale med naboejendom 50/50

Næste bestyrelsesmøde: Vi holder møder løbende.