

Andelsboligforeningen Sankt Knuds Vej 15-17

Referat den 02/12/2023

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

Siden Sidst:

- Grete's køkken kvist mod gården (Vest) og Charlotte/Søren's køkken. Der var ikke nogen fugtskade har forsikringen meldt tilbage, og det har også regnet siden, så vi går ud fra at er blevet tæt. Jeg har snakket med forsikringen. De vil komme og kigge igen med henblik på at få det sidste udbedret og malet. Vi forsøger med Charlotte som tovholder. Kåre
- Grete's Kvist mod øst: Jeg Har lappet kvisten med en kombineret bitumen/alu-net inddækning - der var gået en lodning. Vi afventer og ser om det var det der, vandet kom ind. Grete mener, at det holder tørt indtil videre og det er jo lovende. Kåre
- Og en mere præcis beskrivelse af reparationen på Ole's kvist end der stod i det sidste referat: Overgang mellem tag og venstre side af kvist hos Ole (kvisten til længst til venstre set fra gaden) er udbedret med membran under tagsten og en ekstra halv række tagsten. Højre side af kvisten var som den skulle være. Regningen blev også mindre end tilbuddet: kr 50.000 i stedet for kr 65.000. De brugte en dag mindre end forudsat og det kom os til gode. Jesper
- Utætheden i forbindelse med Jimmy og Tine's bad. Byggeteknikeren har undersøgt sagen og udarbejdet et notat, som Jimmy er gået videre med til den håndværker, der har lavet badet. Der blev fundet nogle fejl, der skal udbedres. Utætheden er stadig ikke fundet, men Malenes loft skal, i forbindelse med reetablering af etageadskillelsen, tages ned og i den forbindelse har vi aftalt med byggeteknikeren, at han skal komme igen og inspicere rørene nærmere. Jimmy meddeler, hvornår det vil passe. Han har fået tid til at udrede sagen med håndværkeren. Tovholder, Kåre
- Der har været overgang i det elektriske ledningsnet i kælderen eller baghuset efter regnvejret den 16/11. Efter at have konfereret med en elektriker valgte jeg, at se tiden an, og ganske rigtigt, da det havde været tørvejr 4-5 dage ordnede det sig selv. Det tog dog lige lidt længere tid end ventet. Kåre
- Man kan nu følge med i sit varmeforbrug hos Brunata på en App, hvis man finder det interessant. Der skulle være udsendt en personlig mail. Som sagt en service vi skal tilbyde ifølge et EU-direktiv, Kåre
- Vi har indsat 1 mill af vores kontante indestående på en aftalekonto til ca 3% i rente eller 15.000, hvor de vil være bundet i 6 mdr. Den likvide beholdning er p.t. kr 1.288.000, så vi har stadig ca kr 250.000 til de løbende udgifter.

Alt efter, hvad der bliver aftalt af projekter ved den kommende generalforsamling som vi budgetterer med næste år, kan vi så overveje om vi vil køre videre med en tilsvarende opsparing - evt. med en binding på 1 eller 2 år eller en kombination.



Aftalekontoen hos Danske Bank er anbefalet i forbrugernævnets blad, Tænk, så det skulle være en af de bedste opsparings ordninger p.t. Kåre

- Der er blevet hængt en plan for rydning af sne og is op i opgange. Hvordan der skal ryddes kan læses på planen. Udstyr står i cykelgaragen. Annemette
- Man skal være opmærksomme på kun at smide restaffald i de 2 containere længst mod venstre. Der bliver desværre også smidt restaffald i pap-containerne. Jesper

Punkterede vinduer.

- Charlotte samler ind. Hvis I har en punkteret rude, skriv til hende. Vi bliver desværre nødt til at skyde opgaven til der er penge i kassen igen (næste regnskabsår).

Status på budget

- Vi har som tidligere oplyst brugt dette års budget, så med mindre at der kommer nogle uopsættelige opgaver ind, må vi vente med at igangsætte projekter indtil næste regnskabsår.

Regnvejr

- Efter uvejret, torsdag den 16/11, regnede det igen ind flere steder (5!) Det peger, set i lyset af at vi lige har haft stillads oppe ved to kviste for at lappe og at der stadig ligger en løs tagsten på en af kvistene, på, at vi skal overveje, hvad strategien omkring vores tag skal være. Vi vurderer overordnet, at det der skete, var en undtagelse, men spørgsmålet er, hvad den fremadrettede strategi skal være? Det er jo f.eks. ikke holdbart at have en opvaskebalje permanent stående fordi det drypper, som vi nu i flere år har haft stående på loftet i nr 17. Det kom også vand i fyrekælderen og formanden fik det tørret op, men vand i kælderen er måske også et problem, der skal kigges på. Alt tyder jo på at kraftige regnvejr er kommet for at blive.

Tanker omkring Tag-vedligeholdelses Strategi:

- Vi afventer og håber (Den nuværende strategi) med Fortsatte småreparationer.
- En grundig gennemgang med ingeniør. Der så vil resultere i et af følgende Scenarier:
 - A. At vi forsætter med småreparationer X- antal år.
 - B. et større samlet projekt med reparationer og levetidsforlængelse
 - C. En renovering af taget, men hvor man genbruger så meget som muligt.
 - D. Nyt tag og nye inddækninger omkring Kviste, der lever op til den øgede klimabelastning vi formodentlig kan se frem til
 - E. Samme som D, men med solceller i en eller anden form, som vores energimærkning vurderer er et rentabelt projekt i sammenhæng med en tagrenovering.



Balje på loft over nr 17



Dårlig lodning, Grete mod gaden.

Opgaver til en kommende arbejdsdag:

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

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
Skudt til hjørne:				
FACADER / SOKKEL / ALTANER	Facade Afrensning	Middel	Renovering	Afventer (2028)

VENTILATION	Etablering af mekanisk ventilation i kælder	Middel	Forbedring	Afventer
--------------------	---	--------	------------	----------

Opgaver drift, vedligeholdelsesplan:

- VVS:
Varmecentral løbende vedligehold 2024:
Varmecentral varmeveksler renses, vandtanken renses, Klimastaten inkl. motorventiler og følere serviceres, Trykekspressionsbeholderen tjekkes for korrekt fortryk og intakt membran, opmærkning af rør, Nøgne rørstykker og ødelagt isolering udbedres, og afsluttes med 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.
Gennemgang af diverse termostater og ventiler i lejlighederne.
 - Skift af ventil på radiator hos Grete i køkkenet
- 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.
- Maler: Gavlene på kviste. (hvidt træværk) 2024?, Lysning hos Grete, karm hos Ole?
- Tømrer: Itugået vinduesramme i baghuset.
 - Dørpumpe bagdør nr 15? ((Forslag fra beboer)
 - En løs liste på Grete vindue
 - Nyt glas? over indgang til nr 17? (Forslag fra beboer)

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 efter behov.