

Andelsboligforeningen Sankt Knuds Vej 15-17

Referat den 01/01/2024

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

Generalforsamlingen 2024: Sæt kryds ved den 6. maj kl 17.

Siden Sidst:

- Grete's køkken kvist mod gården (Vest) og Charlotte/Søren's køkken. Afsluttet.
- 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 nedsænkede loft skal, i forbindelse med reetablering af etageadskillelsen, tages ned. Jimmy har fået tid til den 1. april til at udrede sagen med håndværkeren og sørge for at det bliver udbedret. Jimmy koordinerer med Malene, hvornår de skal have adgang til Malene's Bad.
- For at undgå en tilsvarende situation med badet i fremtiden har vi rettet henvendelse til ABF, for at høre om de har en tilføjelse til vedtægterne, der bl.a. tager højde for at kommunen, pga af ny lovgivning, nu ikke agerer kontrolmyndighed. ABF har svaret, at de arbejder på det. Indtil det kommer på plads, er der ikke nogen andelshavere, der kan bygge deres bad om uden at der er en, af bestyrelsen udpeget, byggesagkyndig, som kontrollerer og følger projektet undervejs samt der skal tegnes en entreprisforsikring, så der er dækning, hvis noget skulle gå galt. (Abf's anbefalinger),
- Sandspreder. Da der er åbenbart er forbud mod at salte i Frederiksberg kommune, har vi indkøbt en sandspreder, så det kan gå hurtigt og nemt, hvis man har snerydnings tjansen. I skal ikke flytte på håndtaget på siden af beholderen. Håndtaget regulerer mængden af sand, men kan også åbnes helt, så sandet ryger ud. Kør Fremad, så sander maskinen, baglæns kommer der ikke noget ud.
- Der er kommet en ny midlertidig vurdering af grundværdien på kr 39.550.000 for ejendommen, en 6-dobling fra de nuværende 7.095.000. Før I får armene op skal I vide at beløbet ikke har noget med valuarvurderingen at gøre, men er derimod afgørende for, hvor meget vi skal betale i skat. Den nye vurdering medfører desværre en stigning i vores skattebetaling på ca 5% om året de næste år frem. Vi skal stige fra ca 165.000 til 300.000 om året i ejendomsskat (et overslag). Vi mener ikke at den nye vurdering er retvisende, men man kan ikke klage endnu. Der er bl.a en ny lokalplan på vej, der vil betyde en ændring i plangrundlaget for ejendommen, og derfor kan have betydning for udregningen af vores grundværdiskat. Vi afventer og ser. Vi kan først foretage os noget i 2024-25. Af samme grund overvejer vi en forsigtig pristalsregulering af boligafgiften på 2% fremover fra 2024, så vi undgår en eventuelt større stigning senere hen.
- Grete har, som I ved, meldt ud, at hun vil klage til en myndighed over energimærket, da hun ikke mener det er retvisende. Vi gør opmærksom på at Energimærkningen, som er et C, er

foretaget af en uafhængig energikonsulent, og retten til at klage, som forøvrigt er udløbet (den er 1 år), tilfalder ejeren, dvs i sidste instans generalforsamlingen.

VVS:

- Vi vil inden længe igangsætte vedligehold af varmecentralen da den, ifølge den bygningssagkyndige, trænger. Det kan dog godt være at det er bedre at udføre arbejdet i den kommende sommerperiode når den ikke er i brug, og dermed i det nye budgetår.

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.

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
<u>Skudt til hjørne:</u>				
FACADER / SOKKEL / ALTANER	Facade Afrensning	Middel	Renovering	Afventer (2028)
VENTILATION	Etablering af mekanisk ventilation i kældre	Middel	Forbedring	Afventer

Opgaver drift, vedligeholdelsesplan:

- VVS:
Varmecentral løbende vedligehold 2024:
Varmecentral varmeveksler renses, vandtanken renses, Klimastaten inkl. motorventiler og

følere serviceret, Evt skiftes til ny klimastat: Danfoss type ECL Comfort 310, som anbefalet i energirapporten, 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,
 - Reparation af en lille skade i lysningen på Grete's kvist
 - 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
 - Utæt tag nr 17 (baljen)
 - 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

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.

Næste bestyrelsesmøde: Vi holder møder løbende efter behov.