

Andelsboligforeningen Sankt Knuds Vej 15-17

Referat den 03/02/2024

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

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

Siden Sidst:

Hold øje med jeres rør!

Kåre og Netter har i løbet af kort tid haft 2 episoder med rør, der er sprunget læk. De har selv måttet betale for udbedringen af problemerne, jvf vores vedtægter. (se evt under punktet "løsthængende rør") Også selvom der sandsynligvis er tale om følgeskader fra udskiftningen af stigstrengene til rustfrit stål.

Klage over Energimærket

Grete har på eget initiativ og uden at orientere bestyrelsen klaget til Energikonsulenten, Bang & Beenfeldt og, da klagen blev afvist, truet med at klage til Energistyrelsen over udarbejdelse af foreningens energirapport.

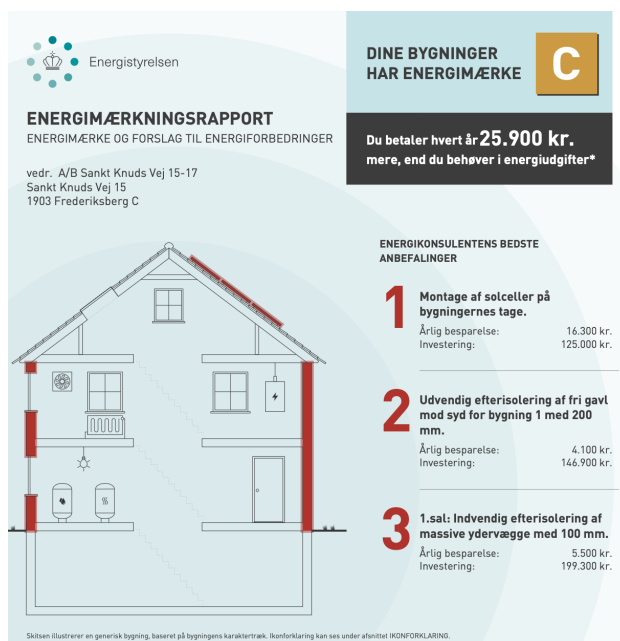
Bestyrelsen bakker ikke op om Grete's klage over Bang & Beenfeldt.

Bang & Beenfeldt er godkendt til at udføre energimærkning og energirapporten er lavet i overensstemmelse med energiministeriets retningslinjer. Desuden står der i klagevejledningen tydeligt, at en klage over en energimærkning skal udgå fra foreningen / foreningens bestyrelse. Grete's klage skal derfor som udgangspunkt ikke behandles af miljøstyrelsen.

Hvis Grete alligevel ønsker at foreningen / bestyrelsen skal arbejde for en ny energimærkning (udgift ca 25.000 kr) har vi orienteret hende om, at hun kan stille det som et forslag til en generalforsamling.

Grete er stærkt kritisk overfor flere punkter i udarbejdelsen af energimærkningen. Som et eksempel på hendes klage anfører hun, at der kun optræder 9 boliger i rapporten og at

Bygning 3 mangler. På baggrund af Gretes klagepunkter har vi rettet henvendelse til Bang og Beenfeldt, som har oplyst at årsagen er at Atelieret er registreret som Erhvervsbolig i BBR og derfor ikke indgår i rapporten. Deres forslag er at vi søger om at få omregistreret mellembygningen



så den kan komme med i den næste energimærkningsrapport. Der er altså ikke tale om en fejl fra deres side, men at mellembygningen og baghuset er registreret som erhverv og ikke indgår i energimærket. Vores vurdering er at mellembygningen, hvis den kom med, ville trække energimærkningen i retning af et B, altså trække den op, da boligen i bygningen er isoleret bedre end gennemsnittet af foreningen. (350 mm i taget, 100 mm i gulv, siderne er ikke ydervægge og Malene har oplyst, at der er isoleret indefra med en tynd plade på ydervæggene.)

I forhold til energimærkningens betydning for valuarvurderingen har vi spurgt Valuaren, hvad det ville betyde, hvis energimærkningen faldt fra C til D (som Gretes klage evt kan udløse). Valuaren har bekræftet Kåre's antagelse:

*“Hvis ejendommen ikke har et energimærke, herunder med C mærke, skal ejendommen energiforbedres før investor kan modernisere ... Jf. DCF-beregningen vil denne derfor medtage et realistisk beløb således, at energiforbedringerne kan bringe ejendommen op i energiklasse C..... **det vil så give en ringere kontantværdi af ejendommen**, idet der afsættes et større beløb til energiforbedring.”*

En dårligere energimærkning vil altså medføre et større fald i andelsværdien/bytteværdien for en enkelte andel. Vi har i bestyrelsen svært ved at forstå, hvad Grete personligt ønsker at opnå, udover hun risikerer at blive insolvent og at Bang & Beenfeldt, Annemette, os i bestyrelsen, og hun selv bruger en masse unødigt tid. Hvis foreningen på et eller andet tidspunkt beslutter at energiforbedre vil man jo kigge på bygningerne som helhed og om forbedringerne kan tjene sig ind.

Ladestander

Flere og flere får el-biler, og på et tidspunkt vil en andelshaver måske ønske at skifte til en El-bil med deraf medfølgende problematikker omkring ladning. Nogle vil måske også gerne kunne lade en lejebil op eller tilbyde ladning til gæster. Derfor foreslår vi, at der nedsættes en gruppe af interesserede andelshavere, som formulerer en plan for en fælles ladestander, der så kunne ligge parat i skuffen. Det tæller som en forbedring. Målet skulle være at formulere forslag til en kommende GF.

PS Har gruppen brug for inspiration, har vi i bestyrelsen udarbejdet en liste af punkter til overvejelse og et konkret forslag gruppen kan tage udgangspunkt i.

<https://elbilviden.dk/wp-content/uploads/2020/11/Miniguide-Ladeinfrastruktur-til-beboelsesbygninger-med-delt-parkeringsareal.pdf>

Løsthængende rør

Grete har modtaget et påbud fra bestyrelsen via administrator om at få fastgjort et løstsiddende rør, en forholdsvis banal sag, der dog kan resultere i en vandskade både hos hende og i lejlighederne nedenunder, hvis den ikke blev udbedret. I skrivende stund, er det endeligt blevet bragt i orden. Men det har været en unødigt besværlig proces, vi gerne vil beskrive.

Manglen er tidligere blevet Grete meddelt mundtligt ved flere gennemgange uden at det har haft nogen effekt. Vi har derfor forsøgt at skrive til Grete, da vi vurderede, der var et behov for dokumentation af processen ud over det mundtlige og for at skabe fremdrift efter flere års stilstand. Da Grete ikke bekræftede modtagelsen, sendt til hende på mail ad 2 omgange fra bestyrelsen, bad vi administrator om at tage kontakt og give et formelt påbud, i første omgang via mail, for at spare hende for udgifterne til et anbefalet brev (Anbefalet, for at der ikke senere kan opstå tvivl om, hvorvidt brevet er blevet modtaget). Det er vanlig procedure i sådan en sag, hvis den ikke kan løses mindeligt.

Andelshaverne er i følge §9 stk 1 i vores vedtægter, “*..forpligtet til at foretage al vedligeholdelse inde i andelsboligen..*” Bortset fra: (stk 5) “*..fælles forsynings- og afløbsledninger..*”. Røret, Grete er blevet bedt om at få fastgjort, er ikke en *fælles installation*, dvs enten en stigstreng eller en faldstamme, der også betjener andre lejligheder. Bestyrelsen har handlepligt, da vi er blevet gjort opmærksom på sagen og i tilfælde af at røret sprang læk, måske kunne gøres ansvarlige, hvis vi havde været passive, når vi var vidende om manglen.

Bestyrelsesarbejde – kommentar

Både Kåre og Jesper synes at det er ærgerligt, at skulle bruge store mængde tid og energi på sager, hvor foreningen / bestyrelsen modarbejdes (se evt ovenfor). I bestyrelsen undersøger vi derfor, om det er en løsning at administrator i særlige tilfælde overtager kommunikationen med en andelshaver.

Der er i forvejen rigeligt arbejde med at holde sammen på vores gamle huse. Ikke mindst for Kaare – som trækker det store læs - har det været og er det en for tidskrævende og utaknemmelig opgave at sidde i bestyrelsen.

Eksempel på Kaare's arbejde for foreningen i en enkelt uge (uge 14) Vandskade (se nedenfor) kommunikation med Grete, stop for udstrømning af vand, kontakt med håndværkere, forsikringsselskab, bestilling af materialer, udslamning af varmtvandsbeholder, skadeservice, dokumentation i forbindelse med Grete klage over energirapport, kontakt med administrator og andelshavere;

16 timers bestyrelsesarbejde, som skal klares ved siden af jobbet samtidig med, at han var sengeliggende 2 dage i samme uge..

Måske har vi i bestyrelsen ikke været gode nok til at brede opgaver ud, som vi ellers har aftalt at gøre ved de seneste to generalforsamlinger. De gange, hvor det er lykket har det været super godt og en lettelse for bestyrelsen. Men der opstår et dilemma når folk, som oftest, melder sig til løsning af opgaver, der angår deres egen andel. Det føler vi ikke at vi kan bare kan sige ja til uden videre, pga en sammenblanding af egeninteresse og foreningens interesser, så derfor ender vi alligevel med at skulle indhente tilbud, kontrollere arbejdet og i det store hele lave opgaverne selv.

Vandskade i baghuset

Der har været en vandskade i baghuset. Et rør på toilettet sprang læk. Forsikringen er kontaktet, der er skadeservice og affugtere på. Det er uklart præcis hvorfor, men kan have noget at gøre med den manglende mulighed for økonomisk opvarmning af baghuset, altså en frostsprængning.

Kåre har, i forsøget på at undgå en gentagelse, forsøgt at el-trace rørene med et varmekabel og isolere yderligere. Der er også igen stoppet rockwool i udluftningen på toilettet, da det stod åbent til det fri (se billede), et ikke særlig gennemtænkt krav fra den byggesagkyndige. Skaden

er anmeldt til forsikringen og vi har fået VVS-eren til at sætte nogle stophaner op så vi kan lukke af for halvdelen af vandforsyningen i den sydlige del. Røret løber inde i væggen og er uisolaret. Det var desværre allerede frosset, så der kan være en frost-sprængning, der står og venter i den sydlige



afdeling, når vi åbner for vandet igen. Men nu er der en mulighed for at vinterlukke for den del af vandet og tappe af i kælderen.

Der skal trækkes nye rør til sommer, da nogle af de gamle rør løber hen over loftet, og inde i væggen, hvor man ikke kan el-trace dem, hvilket er nødvendigt når huset ikke holdes opvarmet på en minimumstemperatur.

Baghuset og risikoen for tab på andelsværdien.

Baghuset er pga mange års manglende vedligeholdelse i dårlig stand. Det afspejles i de nuværende forsikringsvilkår, hvor vi ikke får erstatning til nypris, hvis baghuset brænder, men kun til estimeret dagspris. Med dagspris menes, at forsikringen vil kun betale, det som bygningen i den nuværende stand er værd, hvilket formodentligt er et ret lavt beløb. I tilfælde af brand i baghuset vil foreningen derfor lide et tab. Enten fordi vi ikke vil have råd til at genopbygge og derfor må rive



bygningen ned og acceptere at ejendommen dermed falder i værdi, samtidig med at vi mister lejeindtægter, og får et skattesmæk, da vores erhvervsudlejning dermed ophører. Hvis vi derimod vælger at genopføre bygningen må vi ud at låne. Begge scenarier medfører en stigning i boligafgiften og en sænkning af andelsværdien.

Det ville det give god mening at beskytte vores investering gennem en energirenovering og en nænsom modernisering af baghuset; vvs, el, varme, forsatsruder og isolering, så bygningen kan forsikres til nypris og lejen forhøjes.

Indtægterne fra baghuset bidrager til ca 10 % af vores indtægter og vi er på vej mod en "fredning" i den nye bevarende lokalplan, der er lige på trapperne, uden at vi helt kender detaljerne. Kåre har skrevet til forsikringsselskabet for at høre, hvad der skal til for at de vil dække bygningen til nypris.

I tråd med en gruppen, der undersøger el-ladestandere, kunne vi nedsætte en gruppe, der skal komme med forslag til: hvad garagerne må bruges til, sikre bedst muligt mod brand og kigge på om der skal betaling for opladning af batterier til cykler, ladcykler etc. Send en besked til Jesper, hvis du vil være med i gruppen, der som mål har at formulere et forslag til brandbeskyttelse og brug af garager

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. Jimmy har desuden fået bevilget en afdragsordning over 6 mdr for regningen for byggeteknikeren.

Boligydelse: Til kommende pensionister. Vi vil lige minde om at man kan få boligydelse selv om man bor i andelslejlighed. Det fungerer kort fortalt på den måde at man får boligydelsen som et lån i andelen. <https://seniorhaandbogen.dk/okonomi/boligstoette/boligydelse-til-andelshavere/>

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 kældere	Middel	Forbedring	Afventer

Opgaver drift, vedligeholdelsesplan:

- VVS:

Varmecentral løbende vedligehold 2024:

Varmecentral varmeveksler renses, vandtanken renses, Klimastaten inkl. motorventiler og følere serviceres, Evt skiftes til ny klimastat: Danfoss type ECL Comfort 310, som anbefalet i energirapporten, Trykexpansionsbeholderen 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? (den samlet set billigste måde at gøre det på, da anlægget nærmer sig en alder på 30? år.

Baghus - udskiftning af diverse rør.

- 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.
 - Sokkel på nr 15, frostsprængninger, offerpuds?
- Maler: Gavlene på kviste. (hvidt træværk) 2024?, Lysning hos Grete, karm hos Ole?
- Tømrer: Itugået vinduesramme i baghuset.
 - En løs liste på Grete vindue
 - Hul i Gulv, repos baghus
 - Manglende gulvbrædder i baghus (gammel mangel - aldrig lavet færdigt)
 - Ole's kvist?
 - Dørpumpe bagdør nr 15? ((Forslag fra beboer)
 - Utæt tag nr 17, det regner ind ved udluftningsrør (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:**
 - Loftet 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.