

Referat fra ekstraordinært bestyrelsesmøde i E/F Sankt Hans Gade 4&4a, onsdag den 1. November 2017, kl. 20.00 – 21.30 hos Bjørn, nr. 4 5.tv.

Deltagere:

**Ole Videbæk
Mads Thuesen
Kathrine Bach Søndergaard
Jannek Lassen
Marie Frederiksen (suppleant)
Bjørn Chalmer (referent)**

Dagsorden:

1. Godkendelse af referat fra sidste bestyrelsesmøde.

Godkendt.

2. Ejendommens tag.

Bestyrelsesmødet var i henhold til vedtægterne indkaldt af Ole Videbæk, 4. 5.th.

Foreningens udfordringer med taget, er siden sidste bestyrelsesmøde vokset, idet vand fra taget, ud mod Sankt Hans Gade, nu siver ned i underliggende pulterkammer, og herfra videre ned gennem gulvet i pulterkammeret. Herfra yderligere ned i den nye isolering mellem 5.sal og loftsgulvet. Risikoen for yderligere nedsivning fra loftet og til underliggende lejlighed er derfor stor. Efter anmeldelse af skaden til vort forsikringselskab Codan, blev anmeldelsen afvist, idet skader fra nedsivning af vand fra utætte tage ikke dækkes. Ejendommen har tilsvarende problemer over lejlighederne i 4a 5.th. og 4a 5.tv. – disse lejligheder ligger primært under tagterrassen – hvor vi i sommer fik lappet over 150 huller i gummimembranen, som udgør øverste lag af taget. Underliggende er der 1 lags pap. Til trods for reparationerne i sommer, siver der desværre fortsat vand ned på loftet under tagterrassen, og skaderne er identiske med den nye skade mod Sankt Hans Gade.

Tagbelægningen skulle være fra først i 1980'erne. Foreningen har årligt et firma til at gennemgå taget for mulige huller i gummimembranen. I år koncentrerede firmaet med lukke huller i membranen under gulvet på tagterrassen, idet en beboer med pulterrum under tagterrassen konstaterede nedsivning af vand på opbevarede genstande i rummet. Der hersker ikke tvivl om, at hullerne i taget under tagterrassen skyldes grillgløder/cigaretskodder, som gennem årene er faldet ned på gummimembranen/tagpappet gennem revner i terrassegulvet.

Firmaet, som hidtil har udbedret eventuelle skader på taget, skrev til daværende bestyrelse i 2013, at taget på det tidspunkt, nok havde en restlevetid på 5- 10 år.

Ejerforeningen har den udfordring, at gulve på loftet muligvis skal tages op, for at reparere den underliggende isolering og lofter mod 5.sals lejlighederne – isoleringen virker p.t. som en svamp, og skimmel er opstået i forbindelse med den seneste skade -. Udgiften til en sådan ikke limiteret reparation påhviler ejerforeningen.

Vor administration, Boligexperten Administration A/S, foreslog for et par måneder siden, at vi – da administrator havde haft flere foreningers forsikringspolicer i udbud -, at vi skiftede forsikringselskab fra Codan til Alm.Brand, idet vi kunne spare lidt præmie på foreningens ejendomsforsikringspræmie, og med samme dækninger. En forudsætning var dog, at AlmBrand`s taksator skulle godkende ejendommen i forsikringsøjemed. Vi gennemgik efterfølgende ejendommen fra kælder til loft. Selskabet ville godt forsikre ejendommen, men IKKE loft og tag, idet taksator frygtede svamp og råd under taget. Taksator gav udtryk for, at taget stod for en udskiftning, men ville gerne forsikre ejendommen, når taget var udskiftet.

Da bestyrelsen gennem et stykke tid har fornemmet at taget "nok kørte på overtid", er der i årets løb indhentet flere tilbud på en udskiftning af taget. Prisen incl. moms andrager ca. kr. 1.758.000,-. Da bestyrelsen, når der alligevel – ved en eventuel godkendelse på en generalforsamling – skal opsættes stillads, finder vi det naturligt, at medtage udgiften til udskiftning af vinduer og døre i trappegange, som også er udtjente (fra 1893). Se tilstandsrapport fra 2013 på foreningens hjemmeside. Denne udgift andrager ca. kr. 300.000,-. Det er samme firma, som i givet fald skal stå for begge projekter.

Bestyrelsen er opmærksom på, at der i entreprisenummen på ca. 2,1 mill.kr. ikke er afsat beløb til eventuelle ekstraudgifter, tilsyn m.v. Derfor kan anskaffelsessummen godt blive lidt højere, men bestyrelsen vil i et byggeudvalg,

bestående af Ole Videbæk, Mads Thuesen og Bjørn Chalmer, få afklaret disse spørgsmål og udgifter inden generalforsamlingen.

Hvis vi får gennemført udskiftningen af såvel tag som vinduer m.v. i trappeopgangene, kommer ejendommen til at fremstå i meget fin stand. Beliggenheden er unik og det er en fin ejendom. For også at kunne fastholde de høje m² i salgsøjemed på ejendommen, kræver det også, at ejendommen er opdateret.

Bestyrelsen har indhentet et finansieringstilbud fra Nordea Bank. Foreningen får brug for en byggekredit på p.t. 2,1 mill.kr. og mulighed for optagelse af fælleslån i ejerforeningens navn. Størrelsen af fælleslånet afhænger naturligvis af, hvor mange ejere, som ønsker fælleslån. Alternativet er kontant betaling, lån i eget pengeinstitut eller realkreditlån. Under alle omstændigheder er der tilsagn om i alt 2,1 mill.kr. Renten på lånet er variabel og p.t. 3,75% p.a. med en løbetid på 20 år.

Der er til dette referat udarbejdet en beregning på lånestørrelse og månedlig ydelse på et fælleslån pr. ejerlejlighed – ud fra de oplysninger bestyrelsen har i dag -.

En samlet bestyrelse indstiller derfor som forslag til godkendelse på den kommende ordinære generalforsamling den 28. Februar 2018, at de 2 projekter beskrevne projekter gennemføres.

/Bjørn Chalmer