

**Referat fra ordinært bestyrelsesmøde i Ejerforeningen Sankt Hans Gade 4&4a, onsdag den 11. Oktober 2017, kl. 20.00 til kl. 22.00 - hos Bjørn i nr. 4. 5.tv. -.**

**Deltagere:**

**Jannek Lassen**

**Kathrine Bach Søndergaard**

**Bjørn Chalmer**

**Ole Videbæk**

**Fraværende:**

**Mads Thuesen**

Dagsorden:

1. Godkendelse af sidste referat.  
Godkendt.

2. Budgetopfølgning for 2017.

Økonomirapport fra administrator Boligexperten Administration A/S gennemgået. Der må forventes et underskud i 2017 p.g.a. ekstraordinære store udgifter til indkøb af vaskemaskine og tørretumbler til fællesvaskeriet, reparation af taget under tagterrassen samt reparation af ejendommens fjernvarmeanlæg.

3. Godkendelse af udgift til tagreparation (tagterrassen)  
Godkendt. Udgiften androg ca. kr. 18.000,-.

4. Godkendelse af leverandørskift (graffiti)  
Godkendt.

5. Godkendelse af ny kontrakt med "Fejekosten" (rengøring m.v.)  
Godkendt.

6. Behandling af indhentede tilbud på udskiftning af vinduer og døre på fortrapper og bagge.

Bestyrelsen har i løbet af året indhentet 3 tilbud på udskiftning af vinduer og døre i ejendommens trappeopgange samt 2 bagdøre til gården. Vinduer i opgangene er fra 1893, hvor ejendommen blev opført og er udtjente, jfr. Tilstandsrapport fra 2013. Da der er tale om 1-lagsruder og rammerne delvis rådne. Om vinteren er der meget koldt i opgangene, hvilket også har indvirkning på varmen i de enkelte lejligheder. En enig bestyrelse har derfor besluttet at fremsende forslag til den kommende generalforsamling den 28.

Februar 2018 om, at vinduer i for- og baggange udskiftes tillige med de 2 bagdøre på bagtrapperne ud mod gården. Vinduer udføres i "træalu" fra Velfac A/S i form af dannebrogsvinduer, som de nuværende. Alle vinduer fuges udvendigt med mørtel-fuge m/fehår. Rammen over indgangsdøren i nr. 4 udskiftes og der isættes en termorude. Ved valg af "træalu" slipper vi for at male vinduerne i mange år, i modsætning til trævinduer/rammer. Projektet gennemføres i givet fald af Børge Jacobsen & Søn A/S, Næstved til en pris af kr. 307.000,- incl. Moms. I forbindelse med projektet, vil fordøren i nr. 4 blive forsøgt tætnet så godt som muligt.

Bestyrelsen har aftalt med firmaet, at der ikke fremkommer prisstigninger, og at betalingen erlægges i 3 rater.

Da ejerforeningen som bekendt ikke har opsparede midler til væsentlige bygningsforbedringer, vil betalingen til projektet - hvis det godkendes på generalforsamlingen - blive opkrævet i 3 rater over fællesudgifterne, henholdsvis 1. April, 1. Maj og 1. Juni 2018.

Da vores ejendom jo ligger særdeles godt og i et beliggende og attraktivt område med m<sup>2</sup> priser, som p.t. ligger mellem kr. 55.000,- og kr. 60.000,-, finder vi det vigtigt, at fastholde niveauet gennem løbende bygningsvedligeholdelse. Endvidere er målet også, at få vort energimærke på ejendommen i 2020, ændret fra nuværende "D" til "C". Begge dele vil gøre lejlighederne lettere at sælge.

Her kan du se udgiften pr. lejlighed:

1. 4 st.tv. kr. 16.210,-
2. 4 st.th. kr. 15.074,-
3. 4 1.tv. kr. 14.890,-
4. 4 1.th kr. 14.153,-
5. 4. 2.tv. kr. 14.890,-
6. 4. 2.th. kr. 14.153,-
7. 4. 3.tv. kr. 14.890,-
8. 4. 3.th. kr. 14.153,-
9. 4. 4.tv. kr. 20.354,-
10. 4. 4.th. kr. 14.153,-
11. 4. 5.tv. kr. 14.890,-
12. 4. 5.th. kr. 14.153,-
13. 4a st.tv. kr. 10.377,-
14. 4a st.th. kr. 7.921,-
15. 4a 1.tv. kr. 11.298,-
16. 4a 1.th. kr. 10.192,-
17. 4a 2.tv. kr. 11.328,-
18. 4a 2.th. kr. 10.192,-
19. 4a 3.tv. kr. 11.328,-
20. 4a 3.th. kr. 10.192,-
21. 4a 4.tv. kr. 11.328,-

- 22. 4a 4.th. kr. 9.333,-
- 24. 4a 5.tv. kr. 11.328,-
- 25. 4a 5.th. kr. 10.192,-

#### 7. Beslutning om udskiftning af yderdør på tagterrassen.

Det blev besluttet at udskyde udskiftning af yderdøren til tagterrassen, som er rådden i nederste venstre hjørne. Udgift ca. kr. 12.000,-.

#### 8. Behandling af indkomne tilbud på udskiftning af tag.

I forbindelse med afholdelse af den seneste generalforsamling i februar måned 2017, blev bestyrelsen bl.a. pålagt at undersøge udgifter på større kommende bygningsforbedringer, herunder ejendommens tag.

Bestyrelsen har indhentet 2 tilbud. Det laveste tilbud ligger på kr. 1.759.000,- incl. moms. Det andet (overslag) over 2 mill.kr. incl. moms.

Som bekendt er taget beklædt med en gummidug for oven, nedenunder er der tagpap. Firmaet, som hvert år kontrollerer taget for eventuelle huller, gav det i 2013 en levetid på mellem 5 og 10 år. D.v.s. at ejendommen omkring år 2022 - hvis taget holder så længe - skal have foretaget en udskiftning.

Bestyrelsen har overfor reparatør i år gjort opmærksom på utætheder/huller i gummidugen og tagpappet under tagterrassen, hvilket firmaet tidligere år ikke havde konstateret. Der var over 150 huller som blev lappet, da regnvand løb ned på de underliggende loftsrum. Til trods for denne reparation, fortsætter regnvand med at sive ned via tagterrassen. Se vores hjemmeside [www. sankthansgade4.dk](http://www.sankthansgade4.dk). For at identificere, hvor regnvandet siver ned, vil det nok kræve en delvis afmontering af tagterrassen, hvilket bestyrelsen ikke finder aktuelt, når taget og tagterrassen alligevel skal udskiftes indenfor få år.

En udskiftning af taget er en meget stor udgift for den enkelte ejer, men uanset hvordan vi vender og drejer udgiften til udskiftningen, ja så nærmer tiden sig jo.

Bestyrelsen har derfor drøftet, om vi ikke skal begynde med at spare op til tag-udskiftningen på en separat henlæggelseskonto til formålet, og med en årlig samlet henlæggelse fra 1/1-2019 på kr. 100.000,-, hvilket vil indebære en opsparing på mellem kr. 300-400.000,-, når udskiftningen skal foretages. Idet stillads er en af de dyre udgifter, vil vi til den tid samtidig kunne få malet vinduerne udvendigt. Dette blev gjort i 2014, med en holdbarhed på 7-8 år. Afhængig af fordelingstal vil udgiften til opsparingen variere mellem ca. kr. 260,- og knapt kr. 500,- om måneden for de fleste. En enkelt kr. 660,-.

Bestyrelsen vil stille forslag om ovennævnte henlæggelse på generalforsamlingen den 28. Februar 2018

#### 9. Behandling af forslag om skift af forsikringssselskab og eventuel godkendelse.

Administrator har haft de administrerede selskaber og foreningers forsikringsporteføljer i udbud. Vi er anbefalet af administrator at flytte fra Codan til Alm.Brand. Præmien er lidt lavere og dækningen den samme. Ejendommen har siden 2010 haft et skadesforløb på over kr. 800.000,-! Den gennemsnitlige præmie har ligget på kr. 30-35.000,- årligt, så foreningen har ikke været den bedste kunde hos Codan. P.g.a. skadesforløbet er præmien i år hævet til omkring kr. 50.000,-. Ved at skifte opnår vi som sagt en lidt lavere præmie.

Bestyrelsen godkendte af flytte ejendomsforsikringen til Alm.Brand.

10. Godkendelse af ekstraordinære udgifter til fællesvaskeri (ny vaskemaskine og tørretumbler).

Godkendt. Samtidig fastholdes prisen pr. vask på kr. 15,- og tørring på kr. 15,-. Samtidig oprettes der en henlæggelseskonto specielt til fællesvaskeriet, hvor der årligt af vaskeriindtægterne henlægges kr. 4.000,- til fremtidige reparationer og udskiftning af maskiner. Første henlæggelse sker pr. 31/12-2017.

11. Behandling af forslag fra ISTA (måleraflæsning af forbrug af varme og vand), om evt. køb af "ISTAKontrolmanual".

Bestyrelsen besluttede ikke at indgå aftale om køb af "ISTAKontrolmanual", som primært henvender sig til udlejere og udlejningsejendomme.

12. Eventuel regulering af pris for brug af foreningens fællesvaskeri.

Se punkt 10.

13. Beboerpris for fremtidig pris for tryk af navneskilte, og ansvarlig for denne opgave.

Punktet blev udskudt til næste møde den 6/12-2017.

14. Opfølgning på energirapporter - HOFOR -, herunder hidtidige resultater.

Resultaterne har være meget positive, idet ejendommens afkøling af fjernvarmevand siden maj måned 2017, hvor vi havde besøg af en energikonsulent fra HOFOR, er steget med omkring 100%. Vort anlæg er nu opsat således, at vi daglig får meldinger om afkølingen af forbruget, herunder alarmer, såfremt fjernvarmeanlægget ikke kører optimalt.

15. Orientering om indbrudsskade på dør/mellemgangen - fra have til gård -. I forbindelse med Distortion I juni måned, havde vi ovennævnte indbrudsskade, som efterfølgende er udbedret. Døren er absolut bedre end før, nu hvor ulykken var ude.

16. Orientering af samlet nettoudgift til loftsisolering. (Efter energitilskud).

På generalforsamlingen blev godkendt udgift til loftsisolering for max. kr. 60.000,-. Efter modregning af energitilskud via HOFOR, andrager udgiften kr. 48.000,-.

#### 17. Arbejdslørdage.

Antallet er deltagere er generelt faldende, hvilket bestyrelsen finder ærgerligt, da det sociale sammenhold i ejendommen så udebliver. Det er naturligvis op til den enkelt om man ønsker deltage. Primært er det lejerne som ikke deltager. Bestyrelsen har besluttet, at prisen for at udeblive, næste år hæves til kr. 600,- og at tidspunktet ændres fra kl. 10.30 - kl 14.00 (lørdag).

#### 18. Eventuelt.

Såfremt nogle vil hjælpe med opsætning af julebelysning ved den lille legeplads overfor ejendommen, hører bestyrelsen gerne fra dig.

#### 19. Næste møde.

Onsdag, den 6. December 2017, kl 20.00 hos Bjørn (4.5.tv.)

For referatet /Bjørn

-----