

AB Tjenestemændenes Byggeforening

**Ordinær generalforsamling
onsdag, den 26. august 2020**

afholdtes ordinær generalforsamling i Valby Kulturhus gård med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Godkendelse af bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport 2019 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af driftsbudget 2020 til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
5. Forslag fra bestyrelsen:
 - a) Forslag om implementering af reviderede ordensregler inkl. nyt afsnit om fællesværksted.
 - b) Forslag om prisregulering for brug af vaskeriet samt vedligeholdelsesstrategi.
 - c) Forslag om installation af koldtvandsmålere.
 - d) Bemyndigelse til bestyrelsen til evt. omprioritering af eksisterende lån, herunder forlængelse af eksisterende låns løbetid, opsigelse af eksisterende lån samt optagelse af nye lån, alt til fast rente og med afdrag i hele løbetiden.
6. Indkomne forslag:
 - e) Bestyrelsens forslag om regulering af elektronisk reservationssystem for vaskemaskiner.
 - f) Bestyrelsens forslag om opsætning af regnvandsopsamler.
7. Valg af formand for bestyrelsen
8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
9. Valg af suppleanter.
10. Valg af revisor.
11. Eventuelt.

Repræsenteret var 31 andelshavere – heraf 7 ved fuldmagt - ud af 93 mulige stemmeberettigede, svarende til en fremmødeprocent på 33,34. Endvidere var WA repræsenteret ved Henriette Hammer Lyngby og Per Beyer.

Formand, Kasper Ranum bød velkommen til de fremmødte, hvorefter man gik over til dagsordenen.

1. Valg af dirigent og referent.

Per Beyer og Henriette Hammer Lyngby valgtes enstemmigt som henholdsvis dirigent og referent, hvorefter generalforsamlingen med henvisning til vedtægtsmæssige formalia blev erklæret for lovlig og beslutningsdygtig.

Pga. Covid-19 er generalforsamlingen blevet rykket og afholdes således senere end 4 måneder efter regnskabsårets udløb.

2. Bestyrelsens beretning.

Der blev henvist til den sammen med generalforsamlingsindkaldelsen udsendte - og til nærværende referat vedhæftede – beretning.

Der var ingen kommentarer til denne, og beretningen blev herefter taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsrapport 2019 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.

Per Beyer gennemgik og kommenterede udførligt årsrapporten, og bemærkede, at resultatopgørelsen balancerede fint i forhold til det budgetterede bortset fra kurstab i forbindelse med gennemført låneomlægning.

Der blev stillet spørgsmål til, hvorfor udgift til forsikring på kr. 154.767,00 var højere end anførte budgetudgift på kr. 143.900,00 på resultatopgørelsen, side 8. Ved referatskrivning kan oplyses, at budgetudgiften på kr. 143.900,00 er inkl. kr. 6.000,00 i abonnement til vaskedata. Udgiften på kr. 154.767,00 indeholder ikke abonnement til vaskedata (er indeholdt note 5 "Drift af vaskeri"), men indeholder derimod formidlingsprovision til forsikringsmægler på kr. 20.855,00, som er et nyt beløb i forbindelse med skift af forsikringselskab.

På spørgsmål om posten "antenneregnskab" blev oplyst, at posten vedrører medlemmernes indbetalinger til TV-pakker samt betaling af fakturaer fra YouSee. Beløbet bør balancere, men differencen i årsrapporten kan skyldes forskydning i forhold til skift af TV-pakker og modtagne opkrævninger.

For så vidt angår værdiansættelse blev følgende oplyst: Andelsboligforeningen har indhentet en valuarvurdering den 23/1 2020, hvoraf fremgår, at ejendommens værdi pr. 31/12 2019 var kr. 130.000.000. Valuarvurderingen er indhentet før 1. juli 2020, og var gyldig den 1. juli 2020, hvorfor valuarvurderingen kan bruges ved værdiansættelse af ejendommen i henhold til ABL § 5, stk. 3.

Ejendommens værdi kan på baggrund af en gyldig vurdering foretaget inden den 1. juli 2020 efter stk. 2, litra b eller c, fastholdes i en ubegrænset periode, dog kun indtil foreningen den 1. juli 2020 eller senere vælger at anvende en ny vurdering som grundlag for fastsættelse af andelsværdier. Evt. fastfrysning af nævnte valuarvurdering kan således udskydes til en senere generalforsamling.

Årsrapporten for 2019 og herunder en andelskrone på kr. 2.249,18 blev herefter sat til afstemning og enstemmigt godkendt.

Jf. Erhvervsstyrelsens bekendtgørelse af 30. maj 2018, er dokumentet "Centrale økonomiske nøgleoplysninger om andelsboligforeningen jf. bilag 4" vedhæftet nærværende referat. For nærmere info herom, se: www.retsinformation.dk/Forms/R0710.aspx?id=201535#id8e9edd93-5965-450a-aaa1-54627646c6f1

4. Forelæggelse af driftsbudget for 2020 til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.

Per Beyer gennemgik og kommenterede det med indkaldelsen udsendte budgetforslag for 2020, som udviste et mindre driftsunderskud på kr. 21.282,00 efter afdrag på prioritetsgæld.

Der var hensat kr. 200.000 til ordinær vedligeholdelse og kr. 500.000,00 til større vedligeholdelse (bagtrapper, vandrør, belysning, opgradering af it-udstyr samt evt. yderligere). Endvidere var udgiften til prioritetsrenter faldet grundet gunstig låneomlægning.

På spørgsmål om hensat beløb til formidlingsprovision kunne oplyses, at beløbet dækkede provision til forsikringsmægler.

Der blev stillet spørgsmål til, hvad viceværtudgiften dækkede over og om udgiften stemte overens med de modtagne ydelser. Bestyrelsen oplyste, at de havde stor glæde af sparring med viceværtten i forbindelse med vedligeholdelsesopgaver, ligesom han sørgede for koordinering i forhold til beboer/håndværkere og

derved lettede bestyrelsesarbejdet betydeligt. Endvidere sørgede viceværten for bestilling af nye navneskilte og nøgler m.v. Flere medlemmer tilkendegav samtidig, at de var meget tilfredse med viceværten. Bestyrelsen noterede at holde løbende øje med kvalitet kontra udgift

Det fremlagte budget med uændret boligafgift blev herefter enstemmigt godkendt.

5. Forslag fra bestyrelsen:

a. **Forslag til implementering af reviderede ordensregler inkl. nyt afsnit om fællesværksted.**

Bestyrelsen begrundede forslaget med, at lokalet (v/cykelnedgang i nr. 37A) burde komme alle til gode, hvorfor de havde fundet det nødvendigt at tilføje regler omkring fællesværksted til ordensreglerne.

Efter lidt debat blev forslaget sat til afstemning og – med bemærkning om præcisering enkelte steder - enstemmigt vedtaget.

Reviderede "Ordensregler" vedhæftes referat.

b. **Forslag til prisregulering for brug af vaskeriet samt vedligeholdelsesstrategi, jf. vedhæftede.**

Bestyrelsen begrundede forslaget i, at der ikke skulle tjenes på vaskeriet, men at det der imod burde være selvfinansieret. På spørgsmål om, hvorfor prisen på tørretumbling ikke var højere, blev oplyst, at man gerne ville undgå tøjtørring i lejlighederne. Bestyrelsen noterede ønske om evt. at anskaffe ekstra mindre tørretumbler, som skulle kunne reserveres uden reservation af vask. Samtidig blev opfordret til at bruge tørreskabe noget mere.

Forslaget blev herefter sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

c. **Forslag om installation af koldtvandsmålere.**

Efter livlig debat om for og imod blev forslaget sat til afstemning og forkastet med stemmefordelingen, 13 for, 2 som undlod og 16 imod.

d. **Bemyndigelse til bestyrelsen til evt. omprioritering af eksisterende lån, herunder forlængelse af eksisterende låns løbetid, opsigelse af eksisterende lån samt optagelse af nye lån, alt til fast rente og med afdrag i hele løbetiden.**

Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget med stemmefordelingen, 1 som undlod og 30 som stemte for.

6. Evt. indkomne forslag.

e. **Bestyrelsens forslag om regulering af elektronisk reservationssystem for vaskemaskiner, jf. vedhæftede.**

Bestyrelsen begrundede forslaget med, at der havde været forvirring om reservationssystemet, hvorfor bestyrelsen havde fundet det nødvendigt med en præcisering.

Forslaget blev sat til afstemning om vedtaget med stemmefordelingen, 1 som undlod og 30 som stemte for.

f. **Bestyrelsens forslag om opsætning af regnvandsopsamler, jf. vedhæftede.**

Bestyrelsen oplyste, at beholderne var på ca. 300 liter vand og kunne benyttes til vanding af krukker eller lignende.

Forslaget blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

7. Valg af formand for bestyrelsen.

Mie Torry Lindeng blev valgt for 2 år.

8. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Alexander Aarestrup Hviid blev genvalgt for 2 år, ligesom Thomas Therkildsen blev valgt for 2 år.

Bestyrelsen sammensætter sig herefter således:

Formand, Mie Torry Lindeng	(på valg i 2022)
Alexander Aarestrup Hviid	(på valg i 2022)
Thomas Therkildsen	(på valg i 2022)
Annie Wilson	(på valg i 2021)
Leonie Starkgraff	(på valg i 2021)

Ovenstående bestyrelsesmedlemmer har udleveret kopi af kørekort eller pas, samt sundhedskort til WA ApS til brug for legitimering over for banker og realkreditinstitutter og WA ApS opbevare disse kopier.

9. Valg af suppleanter.

Bjørn Wilson og Lone V. Hansen blev valgt for 1 år.

10. Valg af revisor.

Grant Thornton blev genvalgt.

11. Eventuelt.

Følgende var anført i indkaldelsen til drøftelse:

- Flagmester
Flagstangen i foreningens gård har ikke være i brug igennem mange år. Flagstangen trænger til vedligeholdelse og nyt flag, anslået til at være en mindre omkostning. Hvis foreningen fortsat skal beholde flagstangen og vedligeholde denne, forudsætter det dog, at den vil blive brugt. Bestyrelsen søger derfor en frivillig andelshaver til at være flagmester. Flagmesteren vil få udleveret foreningens flag (vimpel og dannebrogflag) og vil stå for at hejse flaget på rette flagdage og tage flaget ned igen om aftenen/skifte til vimpel. Flagmesteren styrer selv foretagendet i øvrigt. Hvis du som andelshaver gerne vil værne om flagtraditionen og stå for at være flagmester, bedes du skrive til bestyrelsesmailen.

Der var enighed om, at det var en rigtig god ide, men ingen ønskede at påtage sig opgaven, hvorfor der arbejdes videre med en fællesløsning, og første step kunne ske på forestående arbejdsdag.

- Værkstedskoordinator
I forlængelse af forslaget om at lave værkstedet om til fællesværksted, søger bestyrelsen en beboer med interesse for at være "værkstedskoordinator". Værkstedskoordinatoren forventes løbende at tilse værkstedet, samt at være i dialog med både brugere af værkstedet og bestyrelsen angående

forslag til forbedring og diverse indkøb. Hvis man har interesse i dette, bedes man skrive til bestyrelsesmailen.

Anton Debel meldte sig med applaus fra salen.

Herudover blev følgende nævnt:

På forespørgsel angående belysning i kommende vinterhalvår kunne bestyrelsen oplyse, at der arbejdes på sagen. Lamper v/37 er på vej, hvorimod lamper v/27 p.t. er aflyst, da det er noget mere omfattende.

Der blev spurt til status for altanprojektet, hvortil bestyrelsen oplyste, at ansøgning er indsendt til kommunen, som har en ekspeditionstid på ca. 9 måneder.

På forespørgsel kunne bestyrelsen oplyse, at renovering af bagtrapper var planlagt som næste store projekt. Dele af renoveringen kan påbegyndes, men bestyrelsen er efter rådgivning af firmaet PJP (der forestår altanprojekt samt har udarbejdet vedligeholdelsesplan) blevet anbefalet at udskyde kosmetiske reparationer m.m. til efter nuværende altanprojekt er afsluttet

Opfordring til cykeloprydning, hvilket bestyrelsen noterede ligesom det blev oplyst, at man overvejede opsætning af ekstra cykelstativer.

Opfordring til at benytte alle affaldscontainere og ikke kun den, der står forrest.

Opfordring til at lukke bommen, som ofte står åben. Tætboende andelshaver – Lone – tildeles nøgle, så hun kan låse bommen v/behov.

Husk venligst ikke at smække porten, men vis hensyn og luk den stille og roligt.

Sluttelig takkede den nyvalgte formand den afgangende formand, Kasper Ranum, for sit altid gode humør samt for et godt samarbejde og en god indsats for foreningen. En andelshaver tilsluttede sig dette og takkede samtidig hele bestyrelsen for deres store arbejde for foreningen.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 20.50 med tak for god ro og orden.

Referatet underskrives med digital signatur.

AB Tjenestemændenes Byggeforening – ordinær generalforsamling 26. august 2020

BESTYRELSENS BERETNING 2019:

Vi har i det forgangne år fået flere nye andelshavere i foreningen, vi byder velkommen til alle nye andelshavere. Salget er generelt gået rigtig fint.

Gårdrenoveringen

Renovering af vores gård er gennemført med ny flisebelægning, nye skure, renovationsafskærmninger, nye træer samt maling af cykeloverdækning og tørrestativer. Tak til gårdudvalget for den store indsats og vellykket resultat.

Arbejdsdag i gården

Til arbejdsdagen (2019) blev der igen gjort en god indsats, hvor der som led i gårdrenoveringen bl.a. blev fordelt flere tons sten og etableret ny beplantning i krukke. Tak til alle der deltog. Dagen blev afsluttet med indvielse vores nye gård, hvor der blev grillet og serveret bobler.

Brunata

Foreningens varmeregnskab er tidligere blevet udarbejdet af foreningens administrator. Idet firmaet Brunata har udskiftet varmtvandsmålere til alle andelene og monteret individuelle målere på radiatorer - så individuelt forbrug af fjernvarme fremover afregnes for hver andel - vil Brunata fremadrettet stå for at udarbejde foreningens varmeregnskab.

Låneomlægning

Tre af foreningens fælleslån blev pr. 30.12.2019 omlagt til to nye fælleslån med fordelagtig kurs på baggrund af godkendelse ved ekstraordinær generalforsamling. Omlægningen medfører en samlet årlig ydelsesbesparelse på ca. 239.000 kr. for foreningen, hvor omkostningen ved omlægningen vil være tjent ind efter 1-1,5 år. Da det ene lån var fælleslånet til altaner, blev ydelsen til dette lån pr. 1. januar 2020 nedsat tilsvarende for de andelshavere, som betaler af for lånet via boligafgiften.

5-års gennemgang af vindue- og tagprojekt

5-års gennemgang af tag og vinduer foregik i november måned uden væsentlige bemærkninger, dog er vedligehold af vinduer (tætningslister, mekaniske dele) forsømt hos mange andelshavere. Vedligehold af vinduerne på fællesarealerne varetages af vores vicevært, men i henhold til vores vedtægter er andelshaver ansvarlig for vinduerne i egen lejlighed. Der vil komme vejledning til vedligeholdelse af vinduer, som vil blive gjort tilgængelig på foreningens hjemmeside.

Altanprojektet

Et samarbejde med PJP (byggerådgiver) var startskuddet for foreningens andet altanprojekt. Et beboermøde blev afholdt for alle andelshavere i december for at præsentere projektet og afklare eventuelle spørgsmål fra beboere. Projektet har åbnet op for ansøgning til kommunen om forskellige altantyper og placeringer, der ikke var en del af det tidligere altanprojekt, herunder: altaner på 4. sal ved metalgitter, "afskårede" altaner i hjørnerne mod gården samt altaner af dobbelt størrelse for hjørnelejlighederne. Ansøgningen til projektet er sidenhen sendt ind til kommunen og afventer godkendelse.

Facadevedligeholdelse

3T udførte i løbet af efteråret vedligehold af murværk på facader og omkring døre.

Almen vedligeholdelse

I løbet af året er der opstået diverse vandskader af varierende omfang hos flere beboere. I nogle tilfælde kunne skaderne henføres til manglende vedligeholdelse / rengøring af vandlås og/eller vedligeholdelse af fuger i/ved gulve og brusekabine. Hermed en generel opfordring til at sørge for regelmæssig vedligehold af disse dele. Ud over de direkte gener kan vandskader blive en meget bekosteligt affære - og som udgangspunkt dækker ejendommens forsikring ikke skader, der skyldes manglende vedligehold. Det vil sige, at andelshaver typisk er ansvarlig for udgifter til udbedring af skader i egen lejlighed samt berørte dele af bygningen.

Vedligeholdelsesplan

Bestyrelsen har fået udarbejdet en vedligeholdelsesplan for ejendommen af PJP (som også står for altanprojekt 2). Rapporten er vedlagt som bilag. Som nævnt i vedligeholdelsesplanen er denne vejledende med en oversigt over foreslåede vedligeholdelsesarbejder i prioriteret rækkefølge. Med denne som vejledning kan generalforsamlingen og bestyrelsen vurdere og prioritere hvilke vedligeholdelsesarbejder, der skal igangsættes. Som angivet i vedligeholdelsesplanen er det således ikke alle arbejder, der vil være nødvendige at udføre.

Resten af 2020

- Belysning: Der er igangsat installation af ny belysning på ejendommens yderfløj ved 37-siden.
- På den ordinære generalforsamling 2019 blev skift til Fiberby som fremtidig leverandør af internet til foreningen vedtaget. Skift vil ske i december 2020, når foreningens nuværende kontrakt med Dansk Kabel TV udløber. Yderligere information vil følge, når det bliver aktuelt.
- Der planlægges storskrald til efteråret. Nærmere information vil blive annonceret, når der bliver bestilt - tjek opslag i opgange samt hjemmeside.
- Grundet corona er der ikke blevet afholdt arbejdsdag eller sommerfest i år. Vi sigter mod at planlægge en arbejdsdag omkring september, så vidt det er muligt. Nærmere information følger.

PETER JAHN & PARTNERE

BYGNINGSRÅDGIVNING / ARKITEKTER / INGENIØRER



AB Tjenestemændenes Byggeförening

05/2020

VEDLIGEHOLDELSESPLAN

35 43 10 10
pjp@pjp.dk
www.pjp.dk

PETER JAHN & PARTNERE A/S
HJALMAR BRANTINGS PLADS 6
2100 KØBENHAVN Ø

Formål og læsevejledning

Denne vedligeholdelsesplan har til formål at sikre det fornødne overblik, som skaber den rationelle planlægning af ejendommens fremtidige vedligeholdelsesarbejder.

Bestyrelsen har specifikt udtryk ønske om at få belyst mulighederne for at få ventileret kælderen, udbedret revner i murværk samt håndtering af fliser i portgennemgang.

Rapporten er opbygget således, at du præsenteres for konklusion af tilstanden på ejendommen, den 10-årige vedligeholdelsesplan, ejendomsoplysninger samt forklaring af byggesagens udgifter.

Den økonomiske prognose tager udgangspunkt i prioriteringerne som angivet i den 10-årige vedligeholdelsesplan. Vedligeholdelsesplanen anbefales ajourført ca. hvert 3.-5. år, for at sikre det rette overblik over den kommende vedligeholdelse.

Rapporten er udarbejdet med det formål at belyse, hvilke arbejder der er foreningsrelaterede og skal vedligeholdes af denne. Der er generelt ikke foretaget vurdering af de vedligeholdelsesarbejder, der påhviler den enkelte beboer eller lejer af erhvervslejemålene. De vedligeholdelsesarbejder, som typisk påhviler den enkelte beboer eller lejer, er de indvendige forhold, herunder vedligeholdelse af gulve, lofter, vægge, den indvendige side af vinduerne, elinstallationer, køkken og bad/toilet. Af de indvendige forhold, som typisk varetages af foreningen, er brugsvandinstallationen, varmeanlægget samt faldstammer.

God læselyst,
Peter Jahn & Partnerne A/S
Mikkel Spietz og Simon Alexander Heiberg

Karakterskala

Karakter: 1, 2 og 3: Bygningsdele er i god stand, og der kræves ikke egentlige vedligeholdelses- eller istandsættelsesarbejder.
Karakter: 4, 5 og 6: Bygningsdele er i middel stand (lettere nedbrudt), og almindelig vedligeholdelse eller istandsættelse er nødvendig for at hindre yderligere forfald.
Karakter: 7, 8 og 9: Bygningsdele er i en dårlig stand (nedbrudt), bygningsdelen er i en sådan forfatning, at egentlige udskiftninger eller store istandsættelser er nødvendige.

Foranstaltninger

I skemaet nævnes kortfattet, hvilke foranstaltninger der foreslås udført på de enkelte bygningsdele. I visse tilfælde foreslås alternative foranstaltninger. De foreslåede foranstaltninger er prioriteret med A, B og C.

Prioritet A er de meget nødvendige arbejder, som skal udføres for at forhindre forfald og/eller dyre følgeskader.

Prioritet B er de almindelige vedligeholdelsesarbejder, som skal udføres for at opretholde bygningens stand.

Prioritet C gives til de arbejder, der er mindre nødvendige for ejendommens stand, og som er mere af kosmetisk art eller som er "nice to have".

De foreslåede foranstaltninger prissættes overslagsmæssigt. Priserne er udregnet ekskl. moms og er baseret på udførelse af fagmæssigt uddannede håndværkere. Enkelte arbejder kan eventuelt udføres af beboerne selv til en væsentligt lavere udgift.

Konklusion

Generelt må ejendommen betegnes som værende i god stand, hvad angår dens primære bygningsdele, dvs. bærende fundamenter, ydervægge, murede skillerum, etageadskillelser, trapper og bærende elementer i tagkonstruktionen m.v.

Der er dog en del fugt i kælderrum, pga. manglende ventilation.

Hvad angår de sekundære bygningsdele er standen ligeledes generelt udmærket, dog med enkelte forhold som bør udbedres. Tagbeklædningen af teglsten er i udskiftet i 2013-2014 og fremstår derfor ny. Facaderne er i rimelig stand, dog med en del mindre sætningsrevner. Vinduerne mod gård- og gadesiden er fra 2014 i træ/alu. Hvad angår overflader, er hovedtrapper generelt i pæn stand, dog har belægningen sluppet i kanter adskillige steder, stødtrin fremstår med mange afskalninger, og håndlister er gået løs i flere samlinger. Køkkentrapper er i middel stand med overflader præget af slitage og mange sætningsrevner og pudsrevner.

De tekniske installationer er i varierende vedligeholdelsesmæssig stand, hvor en del ventiler og vandrette rør bør eftergås.

Som helhed kan det konkluderes, at ejendommens stand og funktion er tilfredsstillende, når man tager dens alder, den tids byggeskik og materialevalg i betragtning.

For at sikre en ordentlig vedligeholdelsesstand fremover, bør følgende arbejder iværksættes:

- Sætningsrevner ved bitrapper og ydermure.
- Ventilering af kælder – naturlig i bestyrelsesmødelokaler og mekanisk i vaskerum.
- Faldstammer – udbedring af eroderede rør. Der er tæringer i forgreninger og vandrette rør.
- Udskiftning af resterende cirkulationsventiler.
- Gennemgang og udbedring af murværk på gavle, alternativt en efterisolering af disse.

Derudover kan følgende med fordel udføres:

- Udskiftning af gulvbelægninger på hovedtrapper.
- Belysning af fælles adgangsveje ved nr. 37A-C.
- Vedligeholdelse af fælles hegn.

Forudsætninger

I forbindelse med besigtigelse af ejendommen har der ikke været tilgængelighed til samtlige bygningskonstruktioner, ligesom der "kun" er besigtiget et udvalg af lejligheder.

Der blev ved besigtigelsen ikke foretaget destruktive indgreb eller udtaget prøver til analyse.

Ejendommen er besigtiget i december 2019. Vejret har været koldt og med nogen nedbør i perioden op til besigtigelsen. Det er vurderet, at vejret ikke har haft væsentlig indvirkning på det besigtigede.

Rapportens anbefalinger og prisoverslag på håndværkerudgifter i forbindelse med udførelsen af samme må ikke betragtes som endelig tilbud eller færdigt projektmateriale.

Kortfattet beskrivelse af ejendommen og BBR

Ejendommen er beliggende på Kjeldsgårdsvej i Københavns Kommune og er af kulturstyrelsen vurderet til 4 i SAVE-registret, svarende til middel bevaringsværdi.

Ejendommen ejes af andelsboligforeningen og administreres af WA ApS.

Ejendommen er opført som én fritliggende ejendom, i BBR opdelt i tre bygninger.

Ejendommen omfatter 10 opgange med hver 5 etager samt kælder og loft. Der er udelukkende boliger i ejendommen. Lejlighederne er forsynet med eget køkken og toilet.

Taget er et sadeltag med tagdækning af tegl. Gedefacaden er opført i mursten, som er pudset. Gårdfacaden fremstår ligeledes i pudsede mursten. Der er altaner på gade- og gårdfacaden. Vinduerne mod gaden og gården er udskiftet til nye træ/aluvinduer i 2014.

Der er fra alle boliger adgang til to trapperum, der fungerer som adgangsvej og flugtvej.

Der er indlagt fjernvarme i ejendommen, som via varmecentralen forsyner lejlighedernes radiatoranlæg samt producerer varmt brugsvand.

Der er adgang til gård via portgennemgang fra Kjeldsgårdsvej 29. Gårdbelægningen er i betonfliser med græsareal.

Bygningen har energimærke D.

BBR basisoplysninger

Oplysninger iht. BBR-ejermeddelelse jf. oplysninger fra www.boligejer.dk.

- Matr.nr og ejerlav	1284 Valby, København
- Opførelsestidspunkt	1918
- Antal boliger med køkken	93 stk.
- Bebygget areal for bygningen	1222 m ²
- Kælderareal	1222 m ²
- Samlet boligareal	6062 m ²

BBR oplysningerne kan løbende ændres. Der henvises derfor til www.boligejer.dk eller www.ois.dk, hvor dagsaktuel BBR-ejermeddelelse kan fremskaffes.

Byggesagens udgifter

I forbindelse med gennemførelse af renoverings- eller bygningsforbedrende arbejder er der ud over håndværkeromkostningerne en række nødvendige øvrige udgifter. Alle priserne i tilstandsrapporten er anført som håndværkspriser ekskl. moms. Således skal der tillægges ca. 10 % til uforudseelige udgifter, 10-15 % til byggeteknisk rådgivning samt 25 % til moms. Udgifter til administrative omkostninger (såsom finansiering, forsikring, administrator, advokat m.v.) tillægges efterfølgende af advokat/administrator.

Hvad dækker byggeteknisk rådgivning?

- Drøftelse og fastlæggelse af foreningens ønsker og behov.
- Udarbejdelse af forprojekt.
- Indhentning af miljøundersøgelser fra ekstern miljørådgiver.
- Udarbejdelse af hovedprojekt, inkl. udbudsmateriale.
- Indhentning af underhåndsbud.
- Vurdering af tilbud.
- Byggestyring og koordinering af entreprenører.
- Tilsyn med arbejdets udførelse.
- Afholdelse af byggemøder.
- Byggeregnskab, attestering af fakturaer m.v.
- Afslutning og mangelgennemgang.
- Diverse forhandlinger med myndigheder.
- Sikring af at byherres arbejdssikkerhedsforpligtelser opfyldes.

Byggeteknisk rådgivning vil beløbe sig til ca. 10-15 % af de samlede håndværkerudgifter, dog afhængig af arbejdernes omfang og karakter.

Formidling af dokumenter mellem byggesagens parter foretages via fildelingstjeneste (OneDrive) og dette afregnes for kr. 2.500 ekskl. moms svarende til kr. 3.125 inkl. moms. Ved anvendelse af digital fildelingstjeneste reduceres klientens trykomsomkostninger, idet formidling på papir formindskes væsentligt.

Hvordan regnes det hele med?

Foreningen skal tidligt i processen kontakte tekniker og administrator. Teknikeren kan, ud fra foreningens ønsker og behov, fastlægge budgettal for de håndværksmæssige omkostninger, et anbefalet beløb til forundersøgelser, miljøarbejder, uforudseelige omkostninger og et afsat beløb til byggeteknisk rådgivning.

Administrator viderebearbejder teknikerbudgettet og sørger for at foretage beregning af låneomkostninger, forsikringsomkostning, byggetilladelser og byggesagsadministration samt eventuel advokatbistand, som er nødvendig for sagens gennemførelse. Administrator foretager typisk også en konsekvensberegning for huslejen på månedsbasis.

Det færdige budget benyttes som grundlag for vedtagelse af projektet ved en besluttende generalforsamling.

Bæredygtigt byggeri og støttemuligheder

Bæredygtigt byggeri

Bæredygtighed i byggeriet består overordnet af tre aspekter: Det **miljømæssige**, det **økonomiske** og det **sociale**, hvor der som udgangspunkt skal tilstræbes et afbalanceret hensyn til alle tre aspekter. Her følger en kort forklaring af de tre bæredygtighedsaspekter:

Miljømæssig bæredygtighed omfatter minimering af lokale, regionale og globale miljøpåvirkninger samt forbrug af energi, ressourcer og vand i hele bygningens levetid. Ved at reducere bygningens energi- og vandforbrug, undgå brug af produkter der udleder farlige kemiske stoffer samt minimere brugen af knappe ressourcer kan man bidrage til at øge den miljømæssige bæredygtighed af ens ejendom. *Eksempler på tiltag, der bidrager til ovenstående, er bl.a. efterisolering, montering af nye vinduer, solceller på taget m.v.*

For at sikre den **økonomiske bæredygtighed** er det vigtigt at bruge totaløkonomi som beslutningsværktøj for valg af løsninger og materialer. Ved at vælge byggematerialer af høj kvalitet og med lang levetid bidrager man positivt til at øge den økonomiske kvalitet af byggeriet. *Eksempler på tiltag, der bidrager til ovenstående, er bl.a. materialer af høj byggeteknisk kvalitet og med lavt vedligeholdelsesbehov, reduceret energiforbrug samt brug af rentable løsninger.*

På området omkring **social bæredygtighed** er fokus grundlæggende på at udvikle et miljø, der falder naturligt ind i de menneskelige omgivelser og aktiviteter. Der skal således sikres et godt indeklima, der bidrager positivt til beboernes sundhed og komfort samt skabe attraktive uderum omkring bygningen for både beboere og naboer. *Eksempler på tiltag, der bidrager til ovenstående, er bl.a. lydisolering, bevaring af arkitektoniske kvaliteter, forbedrede adgangsforhold, ombygning der sikrer bedre dagslysforhold i boligerne.*

Bæredygtighed i byggeri sikres bedst ved at arbejde med et livscyklusperspektiv og et helhedsperspektiv. Det betyder, at der i planlægningen af byggeprojekter skal tænkes bredt og langsigtet med fokus på balance mellem de tre bæredygtighedsaspekter.

Peter Jahn & Partnere arbejder med en bred og helhedsorienteret tilgang til vores byggeprojekter og kan bistå foreningen i valg af materialer og løsninger, der bidrager til en øget bæredygtighed af ejendommen.

Støttemuligheder

Det vurderes, at ejendommen har en stand og placering, så den ikke kan få støtte fra støjreoveringspuljen eller modtage byfornyelsesmidler.

Der ydes ikke længere tilskud til energiforbedringer i form af efterisolering.

Vedligeholdelsesplan 2020

AB Tjenestemændenes Byggeförening 05.2377.40

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	Tkr.	Levetid	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
01 - Tag Karakter 1	Ingen foranstaltninger													
02 - Kælder og fundament Karakter 5-6 Forbedring af ventilation	Etablering af mekanisk ventilation fra vaskerum. Ventilator i ydervæg	A	10	20-30 år	10									
	Etablering af tværventilation (naturlig ventilation) fra bestyrelseslokale og kontor og den øvrige kælder. Træk via skorstene. Udluftningsventiler i ydervæg (1 stk.) og kældervinduer	A	15		15									
	Nedlæggelse af lyskasser	B	140					140						
03 - Facader/sokkel Karakter 3-5 Gadefacaden, eftergang	Eftergang af gadefacaden for sætningsrevner og gennemgående revner i gesimser og sålbænke	B	200	15-20 år				200						
	Filtsning af hele facaden med indfarvet mørtel	C	1.200											
	Gårdfacade, eftergang	B	180	15-20 år				180						
	Eftergang af gårdfacaden for sætningsrevner og gennemgående revner i gesimser og sålbænke. Herunder sætninger ved kældernedgange og i trappesten													

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	Filtsning af hele facaden med indfarvet mørte!	C	900											
Gavle, eftergang	Gavle eftergås for diverse revner og omfuges	A	300	15-20 år		300								
Gavle, isolering	Alternativt reparation af gavle, isolere udvendigt med et lag mineraluld, som afdækkes med puds	B	500	15-20 år										
04 - Vinduer Karakter 1-2	Ingen foranstaltninger													
05 - Udvendige døre Karakter 3-5														
Hoveddøre, renovering	Snedker- og malermæssig eftergang af døre	C	40	5-7 år							40			
Bitrappedøre, renovering	Snedker- og malermæssig eftergang af døre	C	30	5-7 år							30			
Kælderdøre, renovering	Snedker- og malermæssig eftergang af døre	B	15	5-7 år					15					
Miljøarbejde	Bly i maling på døre		20						5		15			

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
06 - Trapperum Karakter 4-6														
Hovedtrapper, renovering	Forundersøgelse af overflader for at klarlægge vedhæftning. Istandsættelse af hovedtrapperum omfattede: Maling af samtlige væg- og træoverflader. Udbedring af løse håndlister. Istandsættelse og lakering af entrédøre mod lejligheder	B	650	20-30 år				650						
Gulvbelægning	Gennemgang af linoleumsbelægning, herunder limning af løse hjørner	B	100	10-15 år				100						
	Alternativt udskiftning af linoleumsbelægning	C	380	20-30 år										
Bitrapper, renovering	Forundersøgelse af overflader for at klarlægge vedhæftning. Istandsættelse af bitrapperum omfattede: Opsætning af glasfilt på underside af trappeløb. Udbedring af revner i murværk. Opsætning af glasfilt på vægge. Afhjælpning af fugtbeskadiget murværk i indgangsparti. Maling af samtlige væg- og træoverflader. Istandsættelse og lakering af døre mod lejligheder	B	680	20-30 år				680						
Miljøarbejde	Bly i al maling		20					20						
	PCB i klæber under linoleum													
	Vedhæftningsanalyse for kridt/kalk på vægge og lofter samt litopone for træværk		20					20						

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	Tkr.	Levetid	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
07 - Port og gennemgange Karakter 7-8 Renovering af vægge og lofter	Det foreslås, at der planlægges med en generel istandsættelse af ejendommens portrum herunder: Gennemgående reparation af fliser og puds på vægoverfladen. Frihugning og reparation omkring jernbjælker over murhuller. Generel malerbehandling af loft og vægoverflader	A	50	15-20 år		50								
	Alternativ. Isolering af vægge og loft	C	230											
08 - Etageadskillelser Karakter 2-3	Ingen foranstaltninger													
09 - Wc/bad	Ingen fælles foranstaltninger													
10 - Køkken	Ingen fælles foranstaltninger													

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
11 - Varmeforsyning Karakter 4-7														
Nye strengereguleringsventiler	For at sikre den bedst mulige varmfordeling i ejendommen bør gamle Danfoss strengereguleringsventiler udskiftes til dynamiske, som efter beregnet forindstilling sikrer den korrekte vandmængde til de enkelte stigestrange/radiatorer, såfremt der er et vist minimum differenstrøg tilstede ved den fjerneste ventil. Afsat 24 stk. for 4 opgange	B	100	25-30 år		100								
Rådighedsbeløb. Beregning og indregulering	Der skal påregnes rådighedsbeløb til beregning og indregulering af nye ventiler		20			20								
12 - Afløb Karakter 6-10														
Løbende udskiftning	Det anbefales, at man løbende udskifter de dele af faldstammerne, som er gennemtærede eller har store rustudblomstringer. Omkostningen er en årlig udgift vurderet på baggrund af tilstanden af faldstammerne sammenholdt med de omkostninger, der p.t. afholdes til sådanne arbejder. Køkkenfaldstamme kr. 30.000. Dobbelt toilet faldstamme kr. 70.000	A	...	50-70 år	30		30		70		30		30	
Retablering	Bygningsarbejder i forbindelse med udskiftning af afløbsinstallationer: Køkkener kr. 4.000 pr. stk. Badeværelser kr. 15.000 pr. stk.				20		20		75		20		20	

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
13 - Kloak Karakter ikke kendt Vedligeholdelse af kloak	Rensning af sædfangsbrønde bør foretages hvert år og kloak-tv-inspektion hvert 10. år af drifts- og forsikringsmæssige hensyn	B	Drift											
14 - Vandinstallation														
Nye afspærringsventiler	Montering af nye afspærringsventiler på afgreninger fra hovedledninger til stigestregne for koldt brugsvand i kælder og varmt brugsvand på loft. Afsat for 3 opgange (3 stk. ventiler for varmt og 1 stk. ventil for koldt), hvor der ikke er udskiftet	A	6	20-25 år		6								
Nye strengreguleringsventiler	For at sikre kortest mulig ventetid for korrekt varmtvandstemperatur ved tapsteder i lejlighederne opnås, skal der monteres strengreguleringsventiler på samtlige varmtvandsstregne ved tilslutning til cirkulationsledning i kælder. Afsat for 3 opgange (3 ventiler), hvor der ikke er udskiftet	A	6	20-25 år		6								
Forbedring. Ny cirkulationspumpe	Cirkulationspumpe for brugsvandscirkulation bør skiftes til elektronisk reguleret udgave som Grundfos Alpha2	B	8	15-20 år						8				
Eftergang af isolering	For at nedsætte varmetabet bør isoleringen på vandinstallationerne i fælles områder løbende eftergås, således at alle rør/ventiler er isolerede	B	Drift											

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	Tkr.	Levetid	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
15 - Gasinstallation	Ingen indsatser													
16 - Ventilation														
Rensning af kanaler	Kanalerne bør eftersgås og renses, så deres funktion igen bliver optimal. Rensningen er en specialopgave, som kun bør udføres af firmaer med stor erfaring på området, idet snævset i kanalerne ellers kan forvolde stor skade på bygningsdele og inventar. En effektiv rensning kræver, at der er fri adgang til alle kanalåbninger i lejligheder, hvilket indebærer, at eventuelle nedhængte lofter skal delvist nedtages	A	63	hvert 10. år	63									
Følgearbejde rensning af kanaler	Afsat beløb til håndtering. En effektiv rensning kræver, at der er fri adgang til alle kanalåbninger i lejligheder, hvilket indebærer, at eventuelle nedhængte lofter skal delvist nedtages	A	50	hvert 10. år	50									
17 - El/svagstrøm														
Ny belysning, uderum	Etablering af tre gadelamper ved Kjeldsgårdsvej 37A-C, som Louis Poulsen Albertslund Mini Lygte med skumringsrelæ	C	45	30-40 år	45									
18 - Øvrige bygningsdele	Ingen fælles tiltag													

Bygningsdel	Foranstaltning	Prioritet	TKr.	Levetid	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029			
19 - Private friarealer																	
Hegn mod nabo	Vedligehold af hegn mod nabo, afkortning mod terræn for at undgå opstigende fugt med råd til følge, rensning og maling	A	40	5-10 år	40												
20 - Lift	Lift til facadereparationer		100					100									
20 - Stillads	Stillads til gavle	-	200	-		200											
20 - Stillads	Stillads til facader ved flitsning	C	1.800														
20 - Byggeplads	Byggepladsomkostninger	-	5%	-	14	34	3	105	8	0	7	0	3	0			
Håndværkeromkostninger, ekskl. moms					287	716	53	2.195	173	8	142	0	53	0			
Uforudseelige udgifter Afsat beløb til uforudseelige udgifter ved gennemførelse af byggesagen					-	10%	-	29	72	5	219	17	1	14	0	5	0
Forundersøgelser (Miljøscreening/bygningsundersøgelse i forhold til ovenstående)						15		15	0	15	0	15	0	15	0	0	
Byggeteknisk rådgivning Udarbejdelse af budget og forprojekt, projektmateriale, licitation, vurdering af tilbud, byggestyring, tilsyn, kontrol af mangeludbedring, aflevering, 1-års eftersyn og 5-års eftersyn, økonomikontrol					-	15%	-	47	118	9	362	29	1	23	0	9	0
Byggetekniske omkostninger i alt, ekskl. moms								378	906	81	2.791	219	26	179	15	66	0
Moms						25%		94	226	20	698	55	6	45	4	17	0
Byggetekniske omkostninger i alt, inkl. moms								472	1.132	102	3.489	274	32	224	19	83	0

PETER JAHN & PARTNERE A/S - BYGNINGSRÅDGIVERE / ARKITEKTER / INGENIØRER

Bygningsdel	Foranståttning	Prioritet	TKr.	Levetid	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
	Afsat beløb til almindelig løbende vedligeholdelse. Ejendommen anbefales som minimum at afsætte kr. 60/m ² pr. år, svarende til kr. 364.000 pr. år til almindelig vedligeholdelse. Beløbet er afsat under forudsætning af, at de i vedligeholdelsesplanen foreslåede arbejder gennemføres.				364	364	364	364	364	364	364	364	364	364

Der skal gøres opmærksom på, at ovenstående priser er fra i primo 2020 ekskl. udgifter til finansiering, forsikring, byggesagsadministration, byggesagsgebyrer og andre administrative bygherreudgifter.

De anførte priser er budgettal, som er beregnet på grundlag af entreprenøroverlag samt erfaringspriser fra gennemførelse af lignende arbejder. Alle priser er beregnet ud fra prisindeks ved tidspunkt for udarbejdelse af nærværende vedligeholdelsesplan.

Peter Jahn & Partnere A/S
Mikkel Spietz og Simon Alexander Heiberg
Den 13. maj 2020

Sammendrag af vedligeholdesplan

AB Tjenestemændenes Byggeförening 05.2377.40

Pkt.	Bygningsdel	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
01.	Tagværk	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
02.	Kælder/fundering	25	-	-	140	-	-	-	-	-	-
03.	Facade/sokkel	-	300	-	380	-	-	-	-	-	-
04.	Vinduer	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
05.	Udvendige døre	-	-	-	-	20	-	85	-	-	-
06.	Trapper	-	-	-	1.470	-	-	-	-	-	-
07.	Porte/gennemgange	-	50	-	-	-	-	-	-	-	-
08.	Etageadskillelser	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
09.	WC/bad	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
10.	Køkken	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
11.	Varme anlæg	-	120	-	-	-	-	-	-	-	-
12.	Afløb	50	-	50	-	145	-	50	-	50	-
13.	Kloak	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
14.	Vandinstallation	-	12	-	-	-	8	-	-	-	-
15.	Gasinstallation	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
16.	Ventilation	113	-	-	-	-	-	-	-	-	-
17.	El/svagstrøm	45	-	-	-	-	-	-	-	-	-
18.	Øvrige	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-
19.	Private friarealer	40	-	-	-	-	-	-	-	-	-
20a	Stillads	-	200	-	100	-	-	-	-	-	-
20b	Byggeplads	14	34	3	105	8	0	7	-	3	-
I alt		287	716	53	2.195	173	8	142	-	53	-
Uforudsete udgifter		29	72	5	219	17	1	14	-	5	-
Teknisk rådgivning		47	118	9	362	29	1	23	-	9	-
I alt		363	906	66	2.776	219	11	179	-	66	-
Moms		94	226	20	698	55	6	45	4	17	-
I alt inkl. moms		457	1.132	87	3.474	274	17	224	4	83	-
Alm. vedligeholdelse		364	364	364	364	364	364	364	364	364	364
I alt inkl. moms		821	1.496	451	3.838	638	381	588	368	447	364

NB! Sammendraget er en automatisk sammentælling, hvorfor der er risiko for sammentællingsfejl/fejl i koder i regnearket. Sammendraget må derfor kun anvendes vejledende.

Peter Jahn & Partnerne A/S
 Mikkel Spietz og Simon Alexander Heiberg
 Den 13. maj 2020



I henhold til bekendtgørelse nr. 640 af 30. maj 2018 om oplysningspligt ved salg af andelsboliger m.v. samt om bestyrelsens pligt til at fremlægge skema over centrale nøgleoplysninger

**CENTRALE ØKONOMISKE NØGLEOPLYSNINGER TIL BRUG FOR
GENERALFORSAMLINGEN**

Ejendommens vurderingsprincip og værdi				
F1	Sæt kryds	Anskaffelses- prisen	Valuar- vurdering	Offentlig vurdering
	Anvendt vurderingsprincip til beregning af andelsværdien	<input type="checkbox"/>	<input checked="" type="checkbox"/>	<input type="checkbox"/>
Her angives hvilket vurderingsprincip der anvendes ved beregning af andelsværdien jf. ABL § 5, stk. 2. Andelsboligforeningen kan vælge om foreningens ejendom skal vurderes efter a) anskaffelsesprisen for ejendommen, b) valuarvurdering eller C) offentlig vurdering.				

	Kr.	Gns. Kr. pr. m²	
F2	Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip	130.000.000,00	21.445,00
Ejendommens værdi ved det anvendte vurderingsprincip. Anvendes f.eks. anskaffelsesprisen, ved beregning af andelsværdien, angives ejendommens anskaffelsespris.			
F3	Generalforsamlingsbestemte reserver	3.250.000,00	536,00
De generalforsamlingsbestemte reserver. Det kan f.eks. være opsparing til vedligeholdelse af ejendomme eller opsparing til imødegåelse af værdiforringelse af ejendommen.			

	Gns. kr. pr. andels-m² pr. år	
H1	Boligafgift	569,00
Boligafgiften er det beløb, som andelshaverne betaler til at dække foreningens fælles udgifter. Tallet beregnes ved månedsudgangens indtægt (den forventede indtægt uden fradrag) ganget med 12 og divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		

Teknisk andelsværdi		Gns. kr. pr. andels-m²
K1	Andelsværdi	17.587,00
Andelsværdi på balancedagen divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2).		
K2	Gæld ÷ omsætningsaktiver	3.358,00
Foreningens nettogæld divideret med andelenes areal på balancedagen (B1+B2). Nettogælden beregnes som gældsforpligtelser minus omsætningsaktiver, jf. balancen.		
K3	Teknisk andelsværdi	20.944,00
Summen af K1 og K2. Når en andelsboligforening har optaget et eller flere lån er andelshaverne via deres medlemskab af foreningen forpligtet til at betale for foreningens gæld. Den tekniske værdi består således af prisen for andelsboligen tillagt den forholdsmæssige andel af foreningens samlede gæld.		

Vedligeholdelse		
	Ja	Nej
L1	Er der udarbejdet en plan for vedligeholdelse/renovering	
	<input checked="" type="radio"/>	<input type="radio"/>
Her svares på spørgsmålet om ejendommens stand og vedligeholdelse.		

Friværdi		%
P	Friværdi (gældsforpligtelser sammenholdt med ejendommens regnskabsmæssige værdi)	79,00
(Regnskabsmæssig værdi af ejendommen - gældsforpligtelser i alt) / regnskabsmæssig værdi af ejendommen * 100 %. Den regnskabsmæssige værdi af ejendommen og gældsforpligtelserne fremgår af balancen.		

ORDENSREGLER

A/B Tjenestemændenes Byggeforening

GENERELT:

1. **Cykler, knallerter og barnevogne.**

Cykler, knallerter, barnevogne og lignende må ikke henstilles i trappeopgange, kældergange eller gennemgange, men henvises til de opsatte cykelstativer eller barnevognsskur. Cykler og lignende må ikke stilles op ad ejendommens facader af hensyn til det udvendige pudslag. For at frigive mere plads så parker venligst cykler i eget kælderrum, hvis cyklen ikke benyttes i perioder. Cykling/kørsel i gården samt i passagerne er ikke tilladt, dog undtaget småbørns leg.

2. **Parkering og opkørsel.**

Opkørsel samt parkering af biler og andre motorkøretøjer i passager, på flisearealer samt i gården er ikke tilladt af sikkerhedsmæssige hensyn. Derudover er flisebelægning og underlag i gården ikke en type beregnet til at understøtte vægten af køretøjer.

3. **Vinduer.**

Åbnes loft- eller trappevinduer, skal vedkommende lukke dem om aftenen. I uvejr skal loft- og trappevinduer straks lukkes.

4. **Døre og port.**

For at forhindre uvedkommende adgang skal alle yerdøre (døre til kælder og fortrapper med undtagelse af køkkentrapper), port samt døre til loftet altid være aflåst. Kælder- og loftrum holdes forsvarligt aflåst af tilknyttede andelshaver. I kælder-/loftrum med fællesinstallationer skal bestyrelsen/gårdservice kunne få fri adgang og have ekstranøgle til rådighed.

5. **Udhængning.**

Udhængning af genstande fra vinduer, trapper eller altaner, der ved nedfald kan være til fare, er ikke tilladt. Undtaget herfra er altankasser, der kan fastspændes til altan.

6. **Gården.**

Færdsel i gården må ske under behørig hensyntagen til beplantningen. Beboere må påse, at børn ikke afbrækker grene, blomster eller graver i anlægget. Fodboldspil i gården må kun foregå på græsarealet og under hensyntagen til beplantningen. Aktiviteter i det hele taget skal foregå under hensyntagen til andre og særligt skal ordensreglerne om støj efterleves, se punkt 11. Fælles genstande som borde, stole og legeredskaber, der benyttes under ophold i gården, skal sættes på plads efter brug, og private genstande fjernes. Bestyrelsen kan dog give tilladelse til mere permanent opstilling af ting til fælles afbenyttelse.

7. **Leg.**

Leg på fælles indendørs arealer (herunder trappeopgange, kældre og loftsgange samt fællesvaskeri og -værksted) samt foran indgange er ikke tilladt.

8. **Henstilling af genstande.**

Af hensyn til lovpligtigt krav om sikkerhed samt rengøring, må der ikke henstilles noget på køkkentrapper, hovedtrapper samt loft- og kældergange. Dette omfatter også løse effekter som flasker, rengøringsudstyr med mere, der kan udgøre snublefælder. Hensatte genstande kan fjernes uden ansvar samt for pågældende andelshavers regning.

9. Skadedyr.

For at forebygge forekomst af skadedyr og -fugle, fremmede katte og lignende på ejendommen, må der ikke efterlades fødevarer/foder eller andet, der tiltrækker disse.

10. Affald.

Affaldssortering skal følge de kommunale forskrifter. Intet affald må efterlades på fællesarealer (herunder udendørsarealer, trappeopgange, kældre og loftsgange samt fællesvaskeri og -værksted). Låg på affaldscontainerne skal holdes lukket af hensyn til både skadedyr og lugtgener. Konstateres en affalds-/glascontainer at være fyldt op, må affald/glas ikke henstilles ved siden af containeren eller andetsteds, idet skadedyr tiltrækkes og renovationsarbejderne ikke medtager affaldet ved tømning.

11. Støj.

Vis hensyn til andre beboere – undgå unødigt støj i lejligheden samt på ejendommens fællesarealer. Benyt venligst dagtimerne og om muligt hverdage, når der skal foretages arbejder, som kan være til gene for andre beboere. Vær endvidere opmærksom på støjniveauet fra elektriske apparater som TV, vaskemaskine & tørretumbler, musikanlæg, støvsuger, boremaskine eller fra musikinstrumenter. Ekstrem støjen må ikke finde sted efter kl. 20.00 og mellem kl. 23.00 og 08.00 forventes nattero. Det er god stil at informere naboer i rimelig tid før vedligeholdelsesarbejder eller sammenkomster, der kan medføre ekstra støj.

12. Rygning og åben ild.

Skodder må ikke henkastes på ejendommens fællesarealer. Der må ikke ryges eller holdes åben ild på fælles indendørsarealer (herunder trappeopgange, kældre og loftsgange samt fællesvaskeri og -værksted).

13. Oprydning i opgange.

Respektive andelshavere har ansvaret for at holde deres opgang i rydelig stand, herunder sørge for fjernelse af forældede opslag fra opslagstavlen, fjerne efterladte reklamer med mere.

14. Dyr.

Der må ikke holdes eller passes hund, og andre dyr med støjende adfærd eller dyr som påvirker det ydre miljø (jf. vedtægternes §12 stk. 2).

15. Navneskilte.

Uautoriserede navneskilte må ikke påsættes hoveddøre, postkasser og dørtelefoner og kan fjernes uden varsel. Ændring af navneskilte skal bestilles via foreningen, se foreningens hjemmeside.

16. Fælles byttereol.

Det er tilladt at sætte eller tage brugbare ting på den fælles byttereol. Byttereolen må ikke bruges til deponering af affald (fx storskrald, byggeaffald eller ødelagt keramik, der skal bortskaffes på containerpladsen).

FÆLLESVASKERI:

Aktuel information om foreningens fællesvaskeri, herunder reservation og brug af maskiner, opslås i vaskeriet samt på foreningens hjemmeside.

Priserne for brug af maskinerne reguleres efter generalforsamlingens godkendelse.

1. Adgang.

Adgang til og benyttelse af vaskeriet er kun tilladt foreningens medlemmer. Det er således ikke tilladt venner, bekendte eller familie (herunder også voksne børn, som er flyttet hjemmefra) at få vasket tøj eller benytte maskinerne. Dørene til vaskeriet holdes aflåst.

2. Doseringsmidler.

Maskinerne er tilsluttet blødtvandsanlæg med automatisk sæbedoseringsanlæg. Der må ikke tilsættes egne doseringsmidler af nogen form, da disse kan ødelægge maskinerne eller næste beboers vask.

3. Oprydning.

Lokaler og maskiner skal ryddes/tømmes for egne sager efter afbenyttelsen.

4. Fnugfilter.

Fnugfilteret i tørretumbleren rengøres, før denne benyttes.

5. Rygning.

Rygning eller brug af åben ild i vaskeriet er ikke tilladt.

6. Erstatning.

Misbrug eller misligholdelse af maskinerne medfører erstatningskrav. Al behandling af tøj sker på eget ansvar. I tilfælde af skade på tøj som følge af dokumenteret svigt i vaske-, tørre- og/eller strygemaskiner kan skaden dog være dækket af foreningens forsikring.

ALTANER:

1. **Tøjtørring.**
Tøjtørring skal fortrinsvis finde sted under altanbrystningen.
2. **Opbevaring.**
Altaner må ikke anvendes til opbevaring af affald, opmagasinering og lignende.
3. **Maling.**
Det er ikke tilladt at male loft, væg og gulv. Træværk kan vedligeholdes efter producentens forskrifter, se foreningens hjemmeside.
4. **Fyrværkeri.**
Af sikkerhedsmæssige årsager, må der ikke affyres fyrværkeri fra altanerne.
5. **Grill.**
Det er ikke tilladt at gøre brug af åben ild eller kulgrill på altanerne af hensyn til brandfare og røggener. Det er tilladt at anvende el-grill eller gasgrill med op til 5 kg store flasker.
6. **Rygning.**
Ved rygning på altan skal der udvises påpasselighed, og skodder skal bortskaffes på forsvarlig vis. Benyt egnet askebæger til at slukke skodder, idet skodder kan antænde jorden i altankasser/potteplanter og lignende.
7. **Fugle.**
For at undgå gener med fugle, der slår sig ned på altanerne, er det ikke tilladt at efterlade fødevarer/foder på altanerne.
8. **Musik.**
Afspilning af musik eller radio må ikke foretages direkte på altanen.
9. **Altankasser.**
Altankasser skal være i ensartet og afdæmpet farve, og altankasser skal være fastspændt til altanen. Altankasser og indhold må ikke kunne falde ned.
10. **Udvendig ophængning.**
Bortset fra fastgjorte altankasser, er det ikke tilladt at hænge ting ud over eller på altanen, der ved nedfald kan være til fare for personer nedenfor.
11. **Vægmontering.**
Der må ikke monteres udstyr på væggene uden bestyrelsens godkendelse.
12. **Læsejl.**
Læsejl og sideafskærmning (fx glas og espalier) skal være i ensartet materiale og i ensartet og afdæmpet farve og være sikkerhedsmæssigt forsvarligt sat op. Beplantning er tilladt på espalier.
13. **Øvrig adfærd/installation.**
For øvrig adfærd på altan samt installationer/inventar gælder generelt, at det ikke må udgøre sikkerhedsmæssig risiko for person- eller ejendomsskade samt være til ekstrem gene for øvrige beboere.

FÆLLESVÆRKSTED:

1. Adgang.

Adgang til og benyttelse af fællesværkstedet er kun tilladt foreningens medlemmer og skal følge de generelle ordensregler vedrørende støj, se punkt 11 under generelt. Børn må kun opholde sig i værkstedet, hvis de uafbrudt er ledsaget af en voksen, der har ansvaret for børnenes sikkerhed og adfærd. Døren til fællesværkstedet holdes aflåst.

2. Anvendelse.

Al færden og aktivitet i fællesværkstedet samt anvendelse af dertilhørende udstyr sker på eget ansvar, og foreningen kan ikke garantere for forsikringsdækning ved skadekomst eller skade på tøj/ejendele. Fællesværkstedet er kun egnet til simple arbejder/reparationer, da der ikke er rette beskyttelsesudstyr eller ventilation til rådighed. Der må således ikke anvendes værktøj/udstyr eller kemikalier, der kræver udsugning eller udgør særlig sikkerhedsmæssig risiko for eksempelvis personskade eller brand.

3. Fælles værktøj og udstyr.

Anvendelse af fælles værktøj/udstyr skal ske på behørig vis. Intet værktøj eller udstyr må fjernes fra lokalet, medmindre det er udtrykkeligt angivet at være tiltænkt udlån og skal i så fald returneres straks efter endt brug. Misbrug eller misligholdelse af værktøj/udstyr kan medføre erstatningskrav.

4. Oprydning og rengøring.

Fællesværkstedet skal efterlades i ren og ryddelig tilstand efter brug. Anvendt værktøj/udstyr skal rengøres efter brug og sættes på plads. Borde og gulve rengøres med kost, der er tilgængelig i værkstedet. Affald bortskaffes efter kommunale forskrifter, herunder skal savsmuld bortskaffes i lukket pose.

5. Mad og drikke.

Af sikkerhedsmæssige hensyn må der ikke indtages mad og drikke i fællesværkstedet.

6. Rygning.

Rygning eller brug af åben ild i fællesværkstedet er ikke tilladt.

Således godkendt på foreningens ordinære generalforsamling d. 26. august 2020.

AB Tjenestemændenes Byggeforening – ordinær generalforsamling 26. august 2020

BESTYRELSENS FORSLAG OM PRISREGULERING FOR BRUG AF VASKERIET SAMT VEDLIGEHOLDELSES-STRATEGI:

Bestyrelsen har indhentet oplysninger fra Miele og undersøgt forbruget af maskinerne i vaskeriet. Ligeledes har vi opgjort indtægter og kostpriser (herunder bl.a. pris for gas, el, sæbe, fast service af vaskemaskinerne samt tørretumbleren med rensning af aftrækskanal). Vores opgørelser viser at priserne i vaskeriet genererer væsentligt større overskud end nødvendigt for at dække kostprisen. Undtaget herfra er dog tørretumbleren, der genererer væsentligt underskud pga. høj vedligeholdelsesomkostning – dette til trods for at udgifterne for vores gastørretumbler er ca. det halve af en eltørretumbler. Derudover bliver strygerullen og tørreskabene kun brugt meget lidt ift. de andre maskiner (se vedhæftede bilag B).

Bestyrelsen stiller således forslag om følgende regulering af vaskepriser samt vedligeholdelsesstrategi, der vil afspejle egentlige kostpriser. Der vil være estimeret overskud på minimum 8-10.000 kr./år til at dække øget antal fremtidig reparationer.

- **Vaskemaskiner:** Pris for vaskeprogrammer med sæbe (alle programmer koster det samme) sænkes fra 20 kr. per vask til 15 kr. per vask. Pris for skylleprogram på 2 kr. forbliver uændret. Centrifugeringsprogram er stadigvæk gratis.
- **Tørreskabe:** Pris sænkes fra 1,7 kr. for 10 min. (17 øre/min.) til 2 kr. for 15 min. (13 øre/min.).
- **Tørretumbler:** Pris hæves fra 1 kr. for 5 min (20 øre/min.) til 1,35 kr. for 5 min. (27 øre/min.).
- **Strygerulle:** Pris sænkes fra 0,75 kr. for 5 min. (15 øre/min.) til 0,5 kr. for 5 min. (10 øre/min.).
- **Vedligeholdelse:** Bemyndigelse til at bestyrelsen kan vælge at indstille fremtidig reparation af tørreskabe og strygerulle, hvis udgifterne til sådan reparation vurderes at være økonomisk uhensigtsmæssigt grundet lavt forbrug af disse maskiner.

NB: Godkendes prisreguleringen, vil der være en latensperiode, hvor de gamle priser stadigvæk er gældende, indtil de nye priser kan implementeres af Miele. Den aktuelle pris vil fremgå af displayet på maskinen/betalingsbokse og kræve bekræftelse før køb.

Der henvises til at andelshavere har gennemlæst forslaget om ændring af prisregulering for brug af vaskeriet samt vedligeholdelsesstrategi inden generalforsamlingen.

Vedttaget

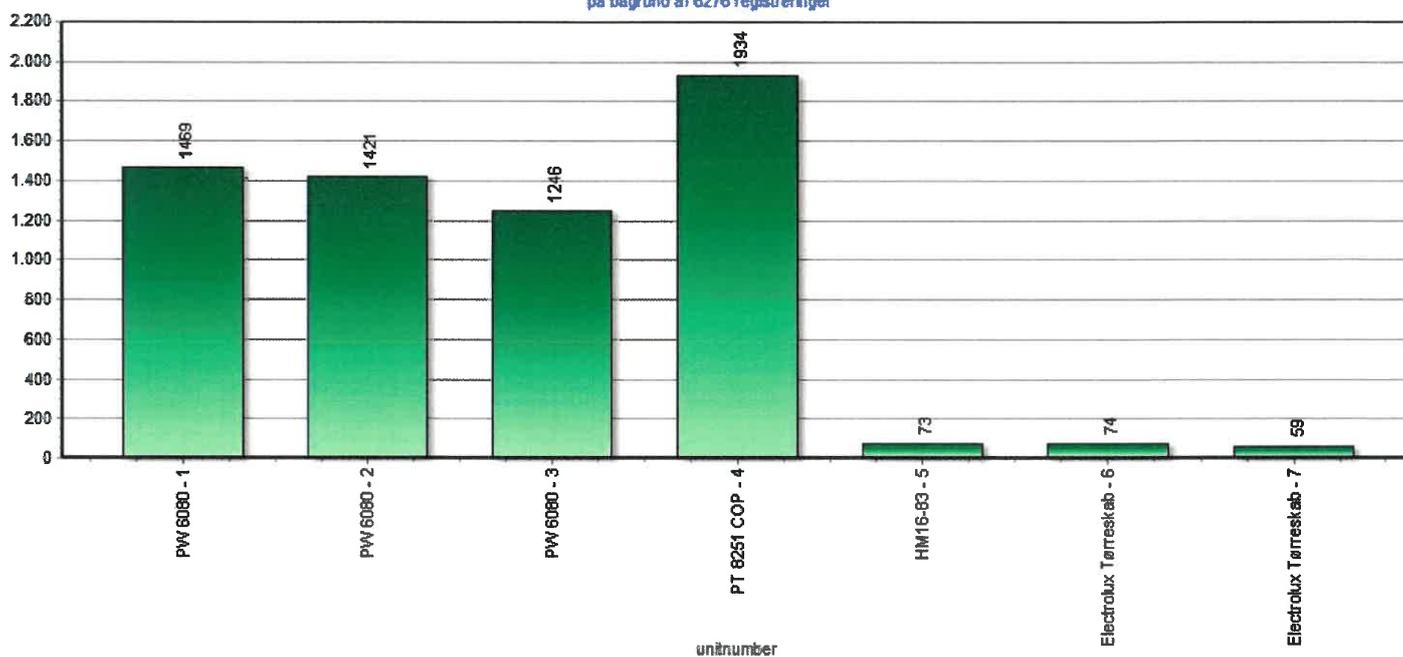
Statistisk Rapport

Vaskeri - 8511 - A/B Tjenestemændenes Byggeförening

Oprettet: 10-07-2020
Fra Dato: 01-07-2019
Til Dato: 30-06-2020

Starter pr maskine

på baggrund af 6276 registreringer



AB Tjenestemændenes Byggeforening – ordinær generalforsamling 26. august 2020

BESTYRELSENS FORSLAG OM REGULERING AF ELEKTRONISK RESERVATIONSSYSTEM FOR VASKEMASKINER:

Vasketiderne på foreningens vaskemaskiner er inddelt i perioder af 2 timer. Via det elektroniske reservationssystem kan der foretages max 3 periodereservationer ad gangen med en holdetid på 30 minutter inden turen videregives til anden beboer. Der opkræves 5 kroner i gebyr for ubrugt reservation. En vask kan ikke startes, hvis vasketiden overskrider næste beboers reservation. Reservationer vedrører kun vaskemaskinerne, da tørretumbleren, tørreskabe og strygerulle ikke har reservationsfunktion.

Nogle beboere har givet udtryk for, at der er et misforhold imellem forventning til, hvordan reservationssystemet virker og den egentlige opsætning. Ved reservation af en periode på 2 timer har der været forventning om at kunne råde over vaskemaskinen i hele tidsrummet for at kunne foretage 2 vaske (ca. 1 times varighed), men i realiteten kan andre beboere overtage vaskemaskinen efter første vask og starte deres egen vask. Dette skyldes at holdetiden på 30 min. (den "egentlige" reservation) er overskredet, når første vask er kørt færdig, så vaskemaskinen ikke længere står som reserveret. Miele oplyser, at reservationssystemet kan tilpasses på flere måder, så holdetiden forlænges. Dog advarer Miele om, at reservationstid risikerer at spærre i mange timer for andre beboere, hvis systemet indstilles uhensigtsmæssigt.

Bestyrelsen stiller således forslag om ændring/optimering af reservationssystemet for vaskemaskiner som følgende, der vurderes til at være optimal balance ift. at minimere reservations-spilddid samtidig med at give mulighed for at kunne foretage 2 vaske i træk per reservation:

- Den initiale holdetid på nuværende 30 min. reduceres til 15 min. Hermed reduceres spilddid ved ubrugte reservationer, idet en anden andelshaver kan påbegynde vask efter 15 min.
- Nuværende gebyr på 5 kr. for en ubrugt reservation forbliver uændret. Gebyret har til hensigt at minimere ubrugte reservationer (for at undgå gebyr kan reservation annulleres via online bookingsystem eller i vaskeriet).
- Aktivering af "holdetid genbrug" på 5 min. Vaskemaskinen vil fremover aktivere en ny holdetid på 5 min., når den første vask er færdig. Den forlængede reservation giver mulighed for at sætte en ny vask over, men det skal gøres umiddelbart efter, idet andre beboere kan overtage vaskemaskinen efter 5 min., hvis der ikke påbegyndes ny vask.

Der henvises til at andelshavere har gennemlæst forslaget om ændring af reservationssystemet for vaskemaskiner inden generalforsamlingen.

Vedtågt

AB Tjenestemændenes Byggeförening – ordinær generalforsamling 26. august 2020

BESTYRELSENS FORSLAG OM OPSÆTNING AF REGNVANDSOPSAMLER:

En regnvandsopsamler kobles til en tagrende og opsamler regnvand fra nedløbsrør. Vandet kan bruges som supplement til vanding både indendørs og udendørs. Vandet er ikke rent, så det frarådes at bruge vandet til krydderurter, badebassin, børnelegetøj og lign. aktivitet med risiko for indtagelse. En regnvandsopsamler vil bidrage til at reducere foreningens vandforbrug og gøre vores forening mere "grøn".

Bestyrelsen stiller således forslag om opsætning af regnvandsopsamler med følgende bemærkninger:

- **Budget:** Op til 9000 kr. inkl. installation af fagmand. Ét tilbud foreligger allerede, men der er mulighed for at indhente andre tilbud for prisreduktion. Prisen vil også afhænge af tøndevalg.
- **Placering:** Der foreslås placering med tilslutning til tagrende mellem nr. 31 og 33 på gårdsiden (tæt ved vandhane til vandslange).
- **Tøndevalg:** Der stemmes ikke specifikt om valg af tønde, men bestyrelsen sigter efter æstetisk løsning med diskret farve, der matcher bygning/gårdmiljø (fx grå eller sort nuance). Der er mange valgmuligheder udover den klassiske "grønne plastbeholder" – eksempler vist nedenunder.



Hvis regnvandsopsamleren bliver en succes, kan der i fremtiden overvejes installation af yderligere tønder tilkoblet tagrender langs 27- eller 37-fløjen eksempelvis.

Der henvises til at andelshavere har gennemlæst forslaget om opsætning af regnvandsopsamler inden generalforsamlingen.

Vedttaget

Penneo

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Per Benny Beyer

Dirigent

På vegne af: WA ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-697255248364

IP: 109.57.xxx.xxx

2020-09-10 08:06:34Z

NEM ID 

Thomas Hasse Therkildsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Tjenestemændenes Byggeförening

Serienummer: PID:9208-2002-2-358651147411

IP: 94.18.xxx.xxx

2020-09-10 08:12:17Z

NEM ID 

Alexander Aarestrup Hviid

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Tjenestemændenes Byggeförening (300)

Serienummer: PID:9208-2002-2-363891109096

IP: 91.100.xxx.xxx

2020-09-11 08:48:16Z

NEM ID 

Leonie Charlotte Starkgraff

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Tjenestemændenes Byggeförening

Serienummer: PID:9208-2002-2-534732004663

IP: 91.101.xxx.xxx

2020-09-11 13:49:40Z

NEM ID 

Mie Torry Lindeneg

Bestyrelsesformand

På vegne af: Tjenestemændenes Byggeförening

Serienummer: PID:9208-2002-2-219641489633

IP: 80.196.xxx.xxx

2020-09-12 11:32:05Z

NEM ID 

Annie Wilson

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Tjenestemændenes Byggeförening

Serienummer: PID:9208-2002-2-183511362578

IP: 91.101.xxx.xxx

2020-09-12 11:34:15Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 6KMX8-TOLIO-3G47W-QS30U-4WOIY-EWNNQY

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>