

AB Tjenestemændenes Byggeförening

Ordinær generalforsamling
den 9. april 2024 kl. 18.30

Afholdtes ordinær generalforsamling i "Valby Kulturhus, Valgårdsvej 4-8, "Teatersalen", 2500 Valby med følgende dagsorden:

Generalforsamlingen indkaldes med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Byens Byggerådgivning deltager og svarer på spørgsmål tilhørende trappe og døre projekt.
3. Godkendelse af bestyrelsens beretning.
4. Forelæggelse af årsregnskab og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
5. Forelæggelse af driftsbudget 2024 til godkendelse og beslutning om boligafgiften.
6. Indkomne forslag.

Forslag A. Bestyrelsen foreslår, at bestyrelsen bemyndiges til at gennemføre trappe og døre projekt med en beløbsramme op til 15.450.000 kr.

Forslag B. Bemyndigelse til bestyrelsen til evt. omprioritering af eksisterende lån.

Forslag C. Bestyrelsen foreslår tilføjelse til vedtægtens §11, som en ændring/tilføjelse til stk. 11.1.

Forslag D. Bestyrelsen foreslår tilføjelsen til vedtægtens §11 stk. 3.

Forslag E. Bestyrelsen foreslår tilføjelse til vedtægtens §11, som nyt stk. 11.3:

Forslag F. Bestyrelsen foreslår at ændre foreningens vurderingsmand fra statsaut. ejendomsmægler Mads Munch.

Forslag G. Bestyrelsen foreslår at sælger og køber deler udgiften til honorar til vurderingsmand.

Forslag H. 27 C, 3.th. foreslår ændring til vedtægtens §12.

Forslag I. 27 C, 3.th. foreslår ændring til vedtægtens §12, som et nyt stk. 3.

Forslag J 27 C, 3.th. foreslår ændring til vedtægtens §11 stk. som et nyt stk. 11.3.

7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
8. Valg af suppleanter.
9. Valg af aktivitetsudvalg/festudvalg.
10. Valg af flagmester.
11. Valg af revisor.
12. Eventuelt.

Repræsenteret var 53 andelshavere ud af 92 mulige (heraf 11 ved fuldmagt) svarende til ca. 57% fremmøde. Heidi Sommer fra WA ApS var også repræsenteret. Lejlighed 31, 2.th. har købt 31, 3.th. til sammenlægning og har kun en stemme.

Formanden Alexander Hviid bød velkommen.

Pkt. 1. - Valg af dirigent og referent.

Heidi Sommer blev valgt til dirigent og referent, hvorefter generalforsamlingen med henvisning til vedtægtsmæssige formalia blev erklæret for lovlig og beslutningsdygtig.

Pkt. 2. – Byens Byggerådgivning (efterfølgende kaldt BB) deltager og svarer på spørgsmål tilhørende trappe og døre projekt. Der er vedhæftet udarbejdet vedligeholdelsesrapport til jeres orientering. Forslag A sættes til afstemning før pkt. 3.

Altanprojektet - Kort opdatering fra Lucas Grandahl Schmidt (BB):

- Altansagen skrider fremad som planlagt.
- Altanfirmaet er i gang med arbejdet på gårdsiden og starter nu på gadesiden.
- Økonomien er inden for forventningerne.

Bemærk: I må IKKE må gå ud på jeres altan, førend der har været mangelgennemgang af altanen sammen med altanfirma samt BB, selvom det kan være fristende.

Kommentarer til BB's overslag på trappe, døre byggeprojektet:

- Forslaget om udskiftning af over 100 år gamle hoveddøre til lejligheder og opgange blev begrundet med behovet for brandsikkerhed, komfort og reduktion af lyd- og lugtgener. Trapperne er nedslidt og reparationer på disse samt døre bliver kun en større og større omkostning, hvis der ikke tages hånd herom.
- Projektet er designet med synergieffekter i tankerne, og vand- og afløbsinstallationerne planlægges til vedligeholdelse i 2028-2032.
- Branddørene kan modstå brand i op til 30 minutter, og der tages tiltag til afkobling af gas i ejendommen. Eksisterende låsesystem udskiftes ikke.
- Levetiden for forskellige dele af projektet blev specificeret. Regelmæssig vedligeholdelse er nødvendig.
- Visse køkkendøre forbliver under 1,80 meter høje på grund af en eksisterende eller tidligere skakt.
- Forbedringerne forventes at påvirke andelskronen og ejendommens værdi positivt.

Generelle kommentarer:

- Bestyrelsen søger ekstern rådgivning til større projekter på grund af manglende ekspertise og tid. Ved sagens afslutning vil BB tage stilling til fordeling af udgifterne i vedligehold/forbedring.

Yderligere oplysninger:

- Se pkt. 6 forslag A + B, som herefter blev afstemt inden generalforsamlingen gik videre med den normale dagsorden.

Pkt. 3 – godkendelse af bestyrelsens beretning.

Se vedlagte.

Beretningen blev taget til efterretning uden spørgsmål eller kommentarer.

Pkt. 4 – Forelæggelse af årsregnskab og evt. revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.

I regnskabet er der lagt op til at foreningen bibeholder fastfrysning af valuarvurdering fra 31.12.2019 på 130 mio.kr. og med bibeholdelse af andelskrone fra sidste år på 2.377,35. Dette hovedsageligt pga. foranstående projekt til trapper og døre, hvor en andel af reserven vil blive brugt, samt tidligere oplyst omkring ejendomsmarkedet, hvor der stadig ikke er handler nok. Bestyrelsens holdning er derfor også i år, at det er for tidligt at gå væk fra den fastfrosset værdi.

Heidi Sommer gennemgik årsregnskabet for 2023 som blev præsenteret med resultatopgørelse, aktiver og passiver. Foreningen viste et overskud på 396.620 kr., hvilket var betydeligt højere end det forventede overskud på 7.421 kr. Overskuddet skyldtes hovedsageligt lavere udgifter til el, vand og vedligeholdelse end tidligere afsat.

Foreningens likviditet pr. 31.12.2023 udgør 3.478 t.kr., hvoraf 1.218 t.kr. er et salg, så den reelle likviditet i foreningen er ca. 2.260 t.kr. Valuarvurderingen pr. 31.12.2023 udgør 152.500.000 kr. Bestyrelsen indstiller at fastholde den fastfrosne værdi fra 2019 på 130.000.000 kr. af årsager nævnt i forslaget.

Andelskronen fra sidste år på 2.377,35 kr. pr. indskud anbefales at blive bibeholdt. Bestyrelsen anbefaler, at foreningen ser hvordan projektet påvirker de afsatte reserver, og forudser er der måske bliver behov for at gå ud af den fastfrosne værdi fra 2019 i næste regnskabsår.

Årsrapporten for 2023 med andelskrone på 2.377,35 kr. blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Pkt. 5 – Forelæggelse af driftsbudget 2024 til godkendelse og beslutning om boligafgiften.

Heidi Sommer gennemgik budgettet for 2024.

Foreningen har modtaget en ny foreløbig vurdering af grundværdien, som danner grundlag for fremtidig grundskyld. Ejendomsvurdering var i 2023 vurderet til 16.269.300 kr., hvorfra der skulle betales 34 promille heraf. Ejendomsvurdering i 2024 er sat til 129.683.200 kr., hvor der skal betales 5,1 promille heraf. Der er fastsat et loft for stigningen i grundskylden fra 2023 til 2024 på 2,8%, og dette loft ville stige med 4,75% fra 2024 til 2025, indtil den fastsatte værdi nås. Den endelige vurdering forventedes at blive modtaget i 2026, hvilket kunne medføre ændringer i grundskylden.

Der er i budgettet afsat 50 t.kr. til rådgiver, som bestyrelsen løbende kan benytte til rådgivning på diverse projekter.

Budget 2024 blev herefter enstemmigt godkendt.

Pkt. 6 – Indkomne forslag.

Forslag A. Bestyrelsen foreslår, at bestyrelsen bemyndiges til at gennemføre trappe og døre projekt med en beløbsramme op til 15.450.000 kr. Samtidig bemyndiges bestyrelsen til – i samråd med administrator – at optage realkreditlån med provenu 13.450.000.kr. Finansieringen af projektet finansieres ved 2 mio.kr. fra foreningens likvider i banken. Derudover vil foreningen betale 200 t.kr. årligt til lånet fra driften. Realkreditlånet optages som et FlexLife med fastrente uden afdrag i 30 år pga. foreningens lave belåningsprocent. Se vedlagte beregnet boligafgiftsstigning. Boligafgiftsstigningen er først endelig, når realkreditlånet er hjemtaget, hvorfor det kan ændre sig.

Der henvises til pkt. 2 i dagsorden hvor Byens Byggerådgivning gennemgik projektet og svarede på spørgsmål tilhørende trappe og døre projekt.

Lånefinansieringen blev diskuteret. Bestyrelsen indstiller en lånetype, der sikrer en lav boligafgift med fast rente, især på grund af den store projekthovedstol. Lånet er struktureret med fast rente og 30 års afdragsfrihed. Det blev understreget, at foreningen bør gældspleje løbende og foretage ekstraordinære afdrag, når likviditeten tillader det. Foreningen afdrager på den øvrige gæld.

Nogle andelshavere udtrykte bekymring over at optage et lån uden afdrag. De mente, at det var et skråplan at optage lån uden at lånetypen nedbringer gælden løbende. Hvis foreningen valgte en løsning med et kontantlån med afdrag, ville den månedlige ydelse, som skal opkræves fra andelshaverne, stige med cirka 300.000 kr. Denne sum skal fordeles per kvadratmeter. Til sammenligning bliver der ved den nuværende løsning opkrævet 433.000 kr. hos andelshaverne.

Det blev præciseret, at den valgte lånetype er med fast rente og fungerer som et almindeligt realkreditlån, dog uden afdrag i 30 år. Denne lånetype er valgt for at minimere stigningen i boligafgiften. Det blev understreget, at denne type lån giver foreningen mulighed for at indbetale ydelser undervejs, når økonomien tillader det. Foreningen er så lavt belånt, at realkreditinstituttet ikke ser problemer med, at foreningen optager et afdragsfrit lån.

Forslaget blev foreløbig vedtaget med 45 stemmer for projektet, 8 stemmer imod 1 stemme blank.

Forslag B. Bemyndigelse til bestyrelsen til evt. omprioritering af eksisterende lån, herunder forlængelse af eksisterende låns løbetid, opsigelse af eksisterende lån samt optagelse af nye lån. Det kan både ske til fast rente og med afdrag i hele løbetiden eller til lånetype FlexLife med fast rente med eller uden afdrag i 30 år.

Forslaget er kun gældende indtil næste generalforsamling og er med for at bestyrelsen kan være agile, såfremt en omlægning kan betale sig.

Foreningen skal være opmærksom på at bestyrelsen i ovenstående forslag har ret til at omlægge hele lånefinansieringen til FlexLife uden afdrag, såfremt de mener det giver mening for foreningen.

Forslaget blev foreløbig vedtaget med 52 stemmer for og 1 stemme blank.

Forslag C. Bestyrelsen foreslår tilføjelse til vedtægtens §11, som en ændring/tilføjelse til stk. 11.1:

Nuværende tekst:Bestyrelsen skal godkende fremlejetageren og betingelserne for fremlejemålet, men er ikke ansvarlig for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

Ny tekst: Bestyrelsen/administrator skal godkende fremlejetageren og evt. betingelserne for fremlejemålet inden udlejning eller tiltag dertil. Andelshaveren skal sende dokumentation på, at fraværet er midlertidigt jf. reglerne. Der skal indgås en skriftlig fremlejeaftale, som skal afleveres i kopi til administrator før fremlejemålets ikrafttræden. Bestyrelsen/administrator er ikke ansvarligt for at lejelovgivningen, herunder reglerne om lejens fastsættelse, overholdes.

Forslaget blev enstemmigt foreløbigt vedtaget.

**Forslag D. Bestyrelsen foreslår tilføjelsen til vedtægtens §11 stk. 3:
Fremleje eller fremlån af enkelte værelser kan tilladeles jf. lejelovens til enhver tid gældende regler.**

Forslaget blev enstemmigt foreløbigt vedtaget.

Forslag E + forslag J behandles sammen, da de begge omhandler korttidsudlejning.

Forslag E siger:

Bestyrelsen foreslår tilføjelse til vedtægtens §11, som nyt stk. 11.3:

Det er ikke tilladt at foretage korttidsudledning herunder ikke tilladt at leje ud via Airbnb eller lignede portaler. (Ændringen er alene en præcisering af nuværende regler, så der ikke kan opstå misforståelser.)

Forslag J siger:

27 C, 3.th. foreslår ændring til vedtægtens §11 stk. som et nyt stk. 11.3, således at begrænset tilladelse til korttidsudlejning bliver muligt. Se vedhæftede forslag.

Kommentarer der blev givet til forslaget:

- Der blev udtrykt forståelse for, at især unge mennesker kunne have gavn af at leje ud som en økonomisk frihedszone.
- Det blev påpeget, at der allerede er mulighed for at leje et værelse ud i lejligheden, så længe lejligheden opfylder de nødvendige krav.
- Nogle udtrykte bekymring for, at indførelsen af korttidsudlejning kunne underminere andelstanken og føre til problemer med fremmede i ejendommen, lejere med hoteltilgang til opholdet, øget administrativ byrde for bestyrelsen og administrator.

- Der blev fremsat ønske om ændringer til forslaget, såsom at lejere ikke må bruge vaskeriet, og at bestyrelsen ikke kan give tilladelse til forlængelse af korttidsudlejning.
- Bekymringen fokuserede ikke på udfordringer med flertallet af lejere, men på mindretallet og spørgsmålet om, hvem der skal håndhæve reglerne.
- Der blev diskuteret et foreløbigt tilsagn på 1 år, men forslaget blev fremlagt i sin helhed, så andelshaverne kan tage stilling til, om de er for eller imod korttidsudlejning generelt.

Forslag E blev enstemmigt foreløbigt vedtaget.

Forslag J blev nedstemt med 18 stemmer for forslaget, 34 stemmer imod forslaget og 1 stemme blank.

Forslag F. Bestyrelsen foreslår at ændre foreningens vurderingsmand fra statsaut. ejendomsmægler Mads Munch som pt. koster sælger 4.700 kr. til WA ApS via Wind Service som pt. koster sælger 5.625 kr. Dette pga. synergieffekter ved at det foregår via nuværende administrator:

- Administrator har dokumenterne vedr. vurdering liggende i systemet, som altid kan findes frem.'
- Fotodokumentation af fradrag i vurderingen.
- Kort ekspeditionstid på udarbejdelse af rapport – typisk 1-2 dage.
- Gyldighed i 12 mdr. hvor Munch har 6 mdr.
- Stiller sælger bedre idet evt. fejl/mangler fra VVS og EI-rapport – hvis berettiget - kan medtages som forbedringer i vurdering, såfremt de udbedret inden vurdering bestilles.

Forslaget blev vedtaget med 52 stemmer for og 1 stemme blank.

Forslag G. Bestyrelsen foreslår at sælger og køber deler udgiften til honorar til vurderingsmand.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Forslag H. 27 C, 3.th. foreslår ændring til vedtægtens §12, således at hund udgår af §12 stk. 2 så det fremover er tilladt at holde hund. Bestemmelserne sættes ind i foreningens husorden, såfremt det bliver besluttet. Se vedlagte forslag.

- Der var generel enighed om, at det var et godt forslag, hvor der var taget hensyn til alle forhold vedrørende det at have hunde. Nogle ønskede dog et mere konkret og præcist forslag, f.eks. med angivelse af, hvor mange hunde man må have pr. lejlighed mv.
- Nogle udtrykte bekymring for hunde i gården, hvor børn også leger, selvom en hund måske er i snor.
- Andre mente, at nye regler kunne føre til flere komplikationer.
- Bestyrelsen gav udtryk for, at de ikke ønsker at håndtere administrationen af hunde.

Forslaget blev nedstemt med 18 stemmer for forslaget og 35 stemmer imod forslaget.

Forslag I. 27 C, 3.th foreslår ændring til vedtægtens §12, som et nyt stk. 3., vedr. pasning af hund. Se vedlagte forslag, som er inkl. i forslaget om hund jf. ovenfor.

- En af udfordringerne omhandler blandt andet definitionen af, hvornår det anses for at være pasning af hund, samt hvor længe man kan passe en hund.

Forslaget blev nedstemt med 18 stemmer for forslaget og 35 stemmer imod.

Pkt. 7 - Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Formand Alexander Aarestrup Hviid og bestyrelsesmedlemmerne Emilie Marie Øst Hansen og Lone Vanell Hansen blev alle genvalgt. Der blev ikke valgt et bestyrelsesmedlem til den post, som Adam Vorting havde forladt.

Bestyrelsen understregede, at alle er inviteret til at deltage i et bestyrelsesmøde, såfremt de har interesse i det.

Pkt. 8 - Valg af suppleanter.

På valg var Bjørn Wilson og Kasper Ranum. Bjørn Wilson blev genvalgt. Mie Torry Lindeneg blev valgt ind som suppleant.

Bestyrelsen er herefter således sammensat:

Alexander Aarestrup Hviid	(på valg i 2026)
Emilie Marie Øst Hansen	(på valg i 2026)
Annie Wilson	(på valg i 2025)
Lone Vanell Hansen	(på valg i 2025)

Suppleant Bjørn Wilson	(på valg i 2025)
Suppleant Mie Torry Lindeneg	(på valg i 2025)

Pkt. 9 – Valg af aktivitetsudvalg/festudvalg.

Der var ingen, der meldte sig til udvalget. Alle har mulighed for at hjælpe med dette, også uafhængigt af et udvalg. Man kan eventuelt via Facebook søge om hjælp fra andre, så der kan arrangeres aktiviteter i løbet af året. Det er en god idé at kontakte bestyrelsen angående eventuelle udgifter hertil.

Pkt. 10 - Valg af flagmester

Der var ingen, der meldte sig som flagmester. Alle har mulighed for at hente flaget, som ligger i postkassen, og sætte det op på dage, hvor man gerne må flage.

Pkt. 11 – Revisor.

Grant Thornton blev genvalgt.

Pkt. 12 – Eventuelt.

Bestyrelsen blev rost for deres store arbejde i løbet af året.

Da der ikke var yderligere punkter til eventuelt, blev generalforsamlingen afsluttet kl. 21.35.

BESTYRELSENS BERETNING 2023:

Salget af andele er i 2023 forløbet fint, der er stadigvæk stor efterspørgsel på andelsboliger. Igen i år har der været tendens til flere interne salg mellem nuværende andelshavere, som vi fortsat ser positivt på i bestyrelsen. Vi vil endnu engang henvise til foreningens Facebookgruppe, hvor salg kan annonceres til andre nuværende andelshavere. Vi byder velkommen til alle nye andelshavere.

Altanprojektet

Efter generalforsamlingen 2023 har Byens Byggerådgivning og Altana fået indhentet alle byggegodkendelser, og altanprojektet er godt kørende med planlagt start i det sene forår 2024.

Ny belysning på facader og i gården

Efter problemer med indtrængen af vand og kortslutning i lysinstallationer blev det besluttet at udskifte dem til nye. Der er valgt en type, som matcher den eksisterende nye belysning langs gangarealer ved facaderne. Lampetyper og lysstyrker er nøje udvalgte efter rådgivning fra ekspert.

Kommende år/2024

I tæt samarbejde med Byens Byggerådgivning har bestyrelsen gennemgået og skabt overblik over vores ejendoms aktuelle vedligeholdelsesstand herunder forventet behov for vedligehold i kommende år. Vi vil fremover have Byens Byggerådgivning inde over renoveringsprojekter.

Når altanprojektet er overstået, kan vi langt om længe begynde renovering af opgangene. Opgangene er ældre, meget slidte og har mange elementer, der trænger til renovering, hvilket er en udfordring at tage "stykvist". Vi fremlægger ved dette års generalforsamling vores anbefalede forslag til en nøje overvejet og gennemgående renovering. Denne giver en optimal, samlet løsning, som kan holde mange år.

Det afføder jo en større omkostning og dermed stigning i boligafgiften. Vi arbejder på at få den mest optimale løsning og til bedst mulig pris for os alle. Derfor vil der være henholdsvis en stigning i boligafgiften til kommende altanejere og til alle andelshavere i forbindelse med renovering af opgangene. Vi ved godt, det er en ordentlig omgang for mange, men ved også, at vi fortsat sidder for en meget lav boligafgift sammenlignet med lignende boliger i København.

Foreningsarrangementer

Tak til alle fremmødte ved foreningens fællesarrangementer herunder havedagen og sommerfesten. Vi håber i bestyrelsen, at der kan nedsættes et udvalg til planlægning af kommende arrangementer i løbet af året.

Generelt

Vi oplever desværre, at der er en stigning i "nabouenigheder" (om eksempelvis støj, lugt mv.), som man ikke selv kan løse nabo til nabo, og som går lidt i hårnude. Det betyder, at administrator, i tæt samarbejde med bestyrelsen, ofte er nødt til at agere "mægler" eller at der ligefrem må foreslås en ekstern og professionel mægler til at hjælpe til dialog og genoprettelse af godt naboskab. Det er en kedelig tendens, som vi er kede af. Vi ved godt, at vi bor tæt og i en lyt ejendom, men vi håber og opfordrer virkelig til, at vi alle gør en indsats for det gode naboskab i vores forening.

Budget til GF:

Vi har tilrettet budgettet som aftalt:

Projekt: Trapper og døre mv.	Økonomi
Komplet renovering af bagtrapper (10 stk.)	2.300.000
Oprette trin og udskifte linoleummet på hovedtrapper, samt maling (10 stk.)	2.000.000
LED armaturer og røgalarmer på både hovedtrapper og bagtrapper (20 stk.)	450.000
Installering af 400v i boliger	110.000
Udskiftning af opgangsdøre (10 stk.)	220.000
Udskiftning af døre til boliger - brand og sikkerhedsdøre (198 stk.)	3.925.000
Udskiftning af kælderdøre og loftdøre - brand og sikkerhedsdøre (20 stk.)	300.000
Udskiftning af oprindelige kældervinduer	250.000
Byggeplads	225.000
Uforudsigelige omkostninger (10%)	978.000
Delsum - håndværkerudgifter	10.758.000
Byggerådgiver (udbud, byggestyring mv.)	1.130.000
Byggesagsadministration (ca. 4%)	435.000
SUM (kr. ekskl. moms)	12.323.000
Moms	3.080.750
All risk forsikring	25.000
SUM (kr. inkl. moms)	15.428.750

Se side 2 for boligafgiftsforhøjelse i den forbindelse.

Beboernr.	Adresse	Nuv. Boligafgift	12,31% stigning	Ny boligafgift
0300-0001-01	Kjeldsgårdsvej 33, st. th	3.028,20	372,77	3.400,97
0300-0002-02	Kjeldsgårdsvej 33, st.tv.	3.028,20	372,77	3.400,97
0300-0003-05	Kjeldsgårdsvej 33, 1.th.	3.028,20	372,77	3.400,97
0300-0004-02	Kjeldsgårdsvej 33, 1.tv.	3.028,20	372,77	3.400,97
0300-0005-07	Kjeldsgårdsvej 33, 2.th.	3.028,20	372,77	3.400,97
0300-0006-02	Kjeldsgårdsvej 33, 2.tv.	3.028,20	372,77	3.400,97
0300-0007-02	Kjeldsgårdsvej 33, 3.th.	3.028,20	372,77	3.400,97
0300-0008-02	Kjeldsgårdsvej 33, 3.tv.	3.028,20	372,77	3.400,97
0300-0009-05	Kjeldsgårdsvej 33, 4.th.	3.028,20	372,77	3.400,97
0300-0010-05	Kjeldsgårdsvej 33, 4.tv.	3.028,20	372,77	3.400,97
0300-0011-04	Kjeldsgårdsvej 31, st.tv.	3.028,20	372,77	3.400,97
0300-0012-03	Kjeldsgårdsvej 31, st.th.	3.028,20	372,77	3.400,97
0300-0013-05	Kjeldsgårdsvej 31, 1.th.	3.028,20	372,77	3.400,97
0300-0014-02	Kjeldsgårdsvej 31, 1.tv.	3.028,20	372,77	3.400,97
0300-0015-04	Kjeldsgårdsvej 31, 2.th.	3.028,20	372,77	3.400,97
0300-0016-03	Kjeldsgårdsvej 31, 2.tv.	3.028,20	372,77	3.400,97
0300-0017-03	Kjeldsgårdsvej 31, 3.th.	3.028,20	372,77	3.400,97
0300-0018-06	Kjeldsgårdsvej 31, 3.tv.	3.028,20	372,77	3.400,97
0300-0019-02	Kjeldsgårdsvej 31, 4.th.	3.028,20	372,77	3.400,97
0300-0020-02	Kjeldsgårdsvej 31, 4.tv.	3.028,20	372,77	3.400,97
0300-0021-02	Kjeldsgårdsvej 35, st.th.	4.746,91	584,34	5.331,25
0300-0022-02	Kjeldsgårdsvej 35, st.tv.	3.452,42	424,99	3.877,41
0300-0023-03	Kjeldsgårdsvej 35, 1.th.	4.189,04	515,67	4.704,71
0300-0024-03	Kjeldsgårdsvej 35, 1.tv.	3.028,20	372,77	3.400,97
0300-0025-03	Kjeldsgårdsvej 35, 2.th.	4.189,04	515,67	4.704,71
0300-0026-03	Kjeldsgårdsvej 35, 2.tv.	3.028,20	372,77	3.400,97
0300-0027-01	Kjeldsgårdsvej 35, 3.th.	4.189,04	515,67	4.704,71
0300-0028-02	Kjeldsgårdsvej 35, 3.tv.	3.028,20	372,77	3.400,97
0300-0029-02	Kjeldsgårdsvej 35, 4.th.	4.189,04	515,67	4.704,71
0300-0030-03	Kjeldsgårdsvej 35, 4.tv.	3.028,20	372,77	3.400,97
0300-0031-04	Kjeldsgårdsvej 37 A, st.tv.	2.525,46	310,88	2.836,34
0300-0032-04	Kjeldsgårdsvej 37 A, st.th.	2.943,01	362,28	3.305,29
0300-0033-02	Kjeldsgårdsvej 37 A, 1.tv.	2.525,46	310,88	2.836,34
0300-0034-04	Kjeldsgårdsvej 37 A, 1.th.	2.943,01	362,28	3.305,29
0300-0036-03	Kjeldsgårdsvej 37 A, 2.	5.468,45	673,17	6.141,62
0300-0037-01	Kjeldsgårdsvej 37 A, 3.tv.	2.525,46	310,88	2.836,34
0300-0038-03	Kjeldsgårdsvej 37 A, 3.th.	2.943,01	362,28	3.305,29
0300-0039-08	Kjeldsgårdsvej 37 A, 4.tv.	2.525,46	310,88	2.836,34
0300-0040-04	Kjeldsgårdsvej 37 A, 4.th.	2.943,01	362,28	3.305,29
0300-0041-03	Kjeldsgårdsvej 37 B, st.tv.	5.050,89	621,76	5.672,65
0300-0042-06	Kjeldsgårdsvej 37 B, st.th.	5.886,03	724,57	6.610,60
0300-0045-02	Kjeldsgårdsvej 37 B, 2.	5.468,45	673,17	6.141,62
0300-0047-04	Kjeldsgårdsvej 37 B, 3.tv.	2.525,46	310,88	2.836,34
0300-0048-06	Kjeldsgårdsvej 37 B, 3.th.	2.943,01	362,28	3.305,29
0300-0049-02	Kjeldsgårdsvej 37 B, 4.tv.	2.525,46	310,88	2.836,34
0300-0050-04	Kjeldsgårdsvej 37 B, 4.th.	2.943,01	362,28	3.305,29
0300-0051-04	Kjeldsgårdsvej 37 C, st.tv.	2.525,46	310,88	2.836,34
0300-0052-04	Kjeldsgårdsvej 37 C, st.th.	2.943,01	362,28	3.305,29
0300-0053-04	Kjeldsgårdsvej 37 C, 1.tv.	2.525,46	310,88	2.836,34

0300-0054-03	Kjeldsgårdsvej 37 C, 1.th.	2.943,01	362,28	3.305,29
0300-0055-06	Kjeldsgårdsvej 37 C, 2.tv.	2.525,46	310,88	2.836,34
0300-0056-05	Kjeldsgårdsvej 37 C, 2.th.	2.943,01	362,28	3.305,29
0300-0057-01	Kjeldsgårdsvej 37 C, 3.tv.	2.525,46	310,88	2.836,34
0300-0058-05	Kjeldsgårdsvej 37 C, 3.th.	2.943,01	362,28	3.305,29
0300-0059-01	Kjeldsgårdsvej 37 C, 4.th.	2.943,01	362,28	3.305,29
0300-0060-04	Kjeldsgårdsvej 37 C, 4.tv.	2.525,46	310,88	2.836,34
0300-0061-02	Kjeldsgårdsvej 29, st.th.	3.028,20	372,77	3.400,97
0300-0062-02	Kjeldsgårdsvej 29, st.tv.	4.746,91	584,34	5.331,25
0300-0063-03	Kjeldsgårdsvej 29, 1.th.	3.028,20	372,77	3.400,97
0300-0064-02	Kjeldsgårdsvej 29, 1.tv.	4.189,04	515,67	4.704,71
0300-0065-06	Kjeldsgårdsvej 29, 2.th.	3.028,20	372,77	3.400,97
0300-0066-06	Kjeldsgårdsvej 29, 2.tv.	4.189,04	515,67	4.704,71
0300-0067-02	Kjeldsgårdsvej 29, 3.th.	3.028,20	372,77	3.400,97
0300-0068-02	Kjeldsgårdsvej 29, 3.tv.	4.189,04	515,67	4.704,71
0300-0069-06	Kjeldsgårdsvej 29, 4.th.	3.028,20	372,77	3.400,97
0300-0070-03	Kjeldsgårdsvej 29, 4.tv.	4.189,04	515,67	4.704,71
0300-0071-05	Kjeldsgårdsvej 27 A, st.tv.	2.886,23	355,29	3.241,52
0300-0072-05	Kjeldsgårdsvej 27 A, 1.th.	2.460,31	302,86	2.763,17
0300-0073-03	Kjeldsgårdsvej 27 A, 1.tv.	2.886,23	355,29	3.241,52
0300-0074-05	Kjeldsgårdsvej 27 A, 2.th.	2.460,31	302,86	2.763,17
0300-0075-04	Kjeldsgårdsvej 27 A, 2.tv.	2.886,23	355,29	3.241,52
0300-0076-05	Kjeldsgårdsvej 27 A, 3.th.	2.460,31	302,86	2.763,17
0300-0077-07	Kjeldsgårdsvej 27 A, 3.tv.	2.886,23	355,29	3.241,52
0300-0078-05	Kjeldsgårdsvej 27 A, 4.th.	2.460,31	302,86	2.763,17
0300-0079-05	Kjeldsgårdsvej 27 A, 4.tv.	2.886,23	355,29	3.241,52
0300-0080-03	Kjeldsgårdsvej 27 B, st.tv.	2.886,23	355,29	3.241,52
0300-0081-02	Kjeldsgårdsvej 27 B, st.th.	2.460,31	302,86	2.763,17
0300-0082-03	Kjeldsgårdsvej 27 B, 1.tv.	2.886,23	355,29	3.241,52
0300-0083-04	Kjeldsgårdsvej 27 B, 1.th.	2.460,31	302,86	2.763,17
0300-0084-01	Kjeldsgårdsvej 27 B, 2.tv.	2.886,23	355,29	3.241,52
0300-0085-03	Kjeldsgårdsvej 27 B, 2.th.	4.920,63	605,73	5.526,36
0300-0086-04	Kjeldsgårdsvej 27 B, 3.tv.	2.886,23	355,29	3.241,52
0300-0088-02	Kjeldsgårdsvej 27 B, 4.tv.	2.886,23	355,29	3.241,52
0300-0089-06	Kjeldsgårdsvej 27 B, 4.th.	2.460,31	302,86	2.763,17
0300-0090-01	Kjeldsgårdsvej 27 C, st.tv.	2.750,93	338,64	3.089,57
0300-0091-03	Kjeldsgårdsvej 27 C, st.th.	2.460,31	302,86	2.763,17
0300-0092-04	Kjeldsgårdsvej 27 C, 1.	5.211,23	641,50	5.852,73
0300-0094-05	Kjeldsgårdsvej 27 C, 2.tv.	2.750,93	338,64	3.089,57
0300-0095-04	Kjeldsgårdsvej 27 C, 2.th.	2.460,31	302,86	2.763,17
0300-0096-04	Kjeldsgårdsvej 27 C, 3.tv.	2.750,93	338,64	3.089,57
0300-0097-05	Kjeldsgårdsvej 27 C, 3.th.	2.460,31	302,86	2.763,17
0300-0098-01	Kjeldsgårdsvej 27 C, 4.tv.	2.750,93	338,64	3.089,57
0300-0099-05	Kjeldsgårdsvej 27 C, 4.th.	2.460,31	302,86	2.763,17
		293.364,64	36.113,19	329.477,83

Årlig boligafgift 3.520.375,68
 årlig ydelsesstigning 433.300,00
 % stigning 12,31
 Se vedtægtens §8 stk. 2

Byens Byggerådgivning A/S
Mynstersvej 5 4. sal
1827 Frederiksberg C
Tlf.: +45 53 70 04 85
info@byens-byg.dk / www.byens-byg.dk

Tilstandsrapport og vedligeholdelsesplan



AB Tjenestemændenes Byggeforening 2023



Udført af byggerådgiver: Lucas Grandahl Schmidt, e-mail: lgs@byens-byg.dk, mobil: 53 70 04 83



Vedligeholdelsesplanen – et overblik over jeres ejendom

Ejendommen er gennemgået ”fra kælder til tag”

Med denne vedligeholdelsesplan har I et godt overblik over jeres ejendom og et grundigt beslutningsgrundlag for de kommende års vedligehold.

Byens Byggerådgivning har gennemgået ejendommen ”fra kælder til tag” (repræsentativt udsnit) og kigget på alle væsentlige forhold og indarbejdet vores vurdering af dem i vedligeholdsplanen.

Vi har bl.a. vurderet taget, facaderne, vinduer og døre, altaner, kælder, opgange, installationer for vand, varme, ventilation og afløb/faldstammer samt evt. sætningsskader, kloak, dræn, skybrudssikring og udearealer mv.

Vedligeholdelsesrapporten bør opdateres om 3-5 år.

I kan træffe de rigtige valg

Med vedligeholdelsesplanen og dialog med os kan I med sikkerhed træffe de rigtige valg og på den måde sikre jer mod forkerte beslutninger, der kan koste foreningen mange penge. I har et overblik 10 år ud i fremtiden, og hver enkelt vedligeholdelsesopgave er prioriteret og prissat ud fra erfaringspriser.

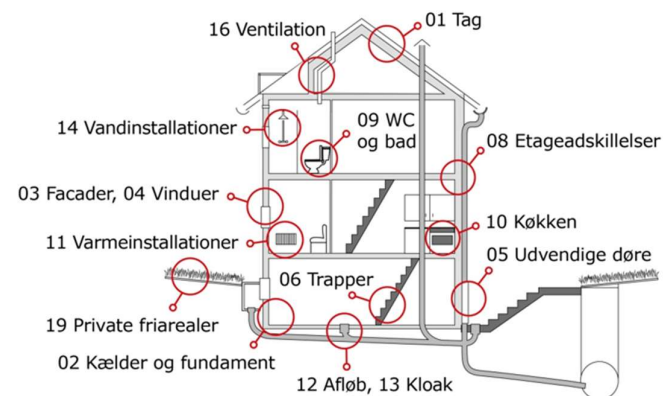
I vedligeholdelsesplanen er der både forhold, der skal tages fat på inden for nær fremtid og ikke presserende opgaver.

De opgaver vi har indarbejdet i vedligeholdelsesplanen, kan ikke udskydes uden at man samtidigt enten afsætter penge til forebyggende arbejder og/eller accepterer, at bygningen tager skade.

Alle budgettal er eksklusive moms beregnet i forventede 2023-priser ud fra erfaringstal fra tilsvarende opgaver. Omkostninger til finansiering mv. er ikke medtaget, da dette typisk varetages af administrator. Der tages det forbehold, at efterfølgende indhentning af tilbud fra håndværkere kan afvige fra budgettallene.

Indholdsfortegnelse:

<u>Ejendomsoplysninger og hovedkonklusioner</u>	Side 4
<u>Udvalgte byggetegninger</u>	Side 5
<u>01 Taget</u>	Side 9
<u>02 Kælder og fundament</u>	Side 10
<u>03 Facader</u>	Side 11
<u>04 Vinduer</u>	Side 12
<u>05 Udvendige døre</u>	Side 12
<u>06 Trapper / fællesarealer</u>	Side 13
<u>07 Port og gennemgange</u>	Side 14
<u>08 Etageadskillelser</u>	Side 14
<u>09 WC og bad</u>	Side 15
<u>10 Køkken</u>	Side 15
<u>11 Varmeinstallationer</u>	Side 16
<u>12 Afløb</u>	Side 17
<u>13 Kloak</u>	Side 17
<u>14 Vandinstallationer</u>	Side 18
<u>15 Gasinstallationer</u>	Side 19
<u>16 Ventilation</u>	Side 19
<u>17 Elinstallationer</u>	Side 19
<u>18 Øvrige</u>	Side 20
<u>19 Private friarealer</u>	Side 20
<u>20 Byggeplads</u>	Side 20
<u>Vedligeholdelsesplanen – et værktøj for bestyrelsen</u>	Side 21
<u>Om renoveringsprojekter</u>	Side 22
<u>Husrådgiveren</u>	Side 23
<u>Budget for byggearbejder på ejendommen</u>	Side 23 (er vedlagt separat)



Ejendomsoplysninger

Navn: AB Tjenestemændenes byggeforening
 Adresse: Kjeldsgårdsvej 27-37C
 2500 København
 Administrator: WA
 Matr.nr.: 1284
 Ejd. opført: 1918
 Antal etager: 6 etager (inkl. tagetage).
 Ekskl. Kælder.
 Antal opgange: 10 stk.
 Antal boliger: 93 stk.
 Antal erhverv: Ingen
 Opvarmning: Fjernvarme
 Bevaringsværdi: 4 (middel) iht. Slots- og Kulturstyrelsens register
 Energimærkning: D, rapport udarbejdet april 2018.

Særligt om ejendommen:

Ejendommens gård og gadefacade fremstår både med rå puds og indfarvet puds, kombinationen danner flotte mønstre. Særligt gadefacaden er special, her er 4. etage trukket tilbage, og pyntet med et flot gelænder.

Hovedkonklusioner

Samlet set er ejendommens vedligehold på niveau med tilsvarende ejendomme af samme alder. Herunder ses vedligeholdelsesniveauet på de enkelte hovedbygningsele.

Klimaskærm: 01 Tag, 03 Facader, 04 Vinduer og 05 Udvendige døre

Under middel	Middel	Over middel

Kælder/fællesarealer: 02 Kælder og fundament, 06 Trapper, 07 Porte og gennemgange og 08 Etageadskillelser

Under middel	Middel	Over middel

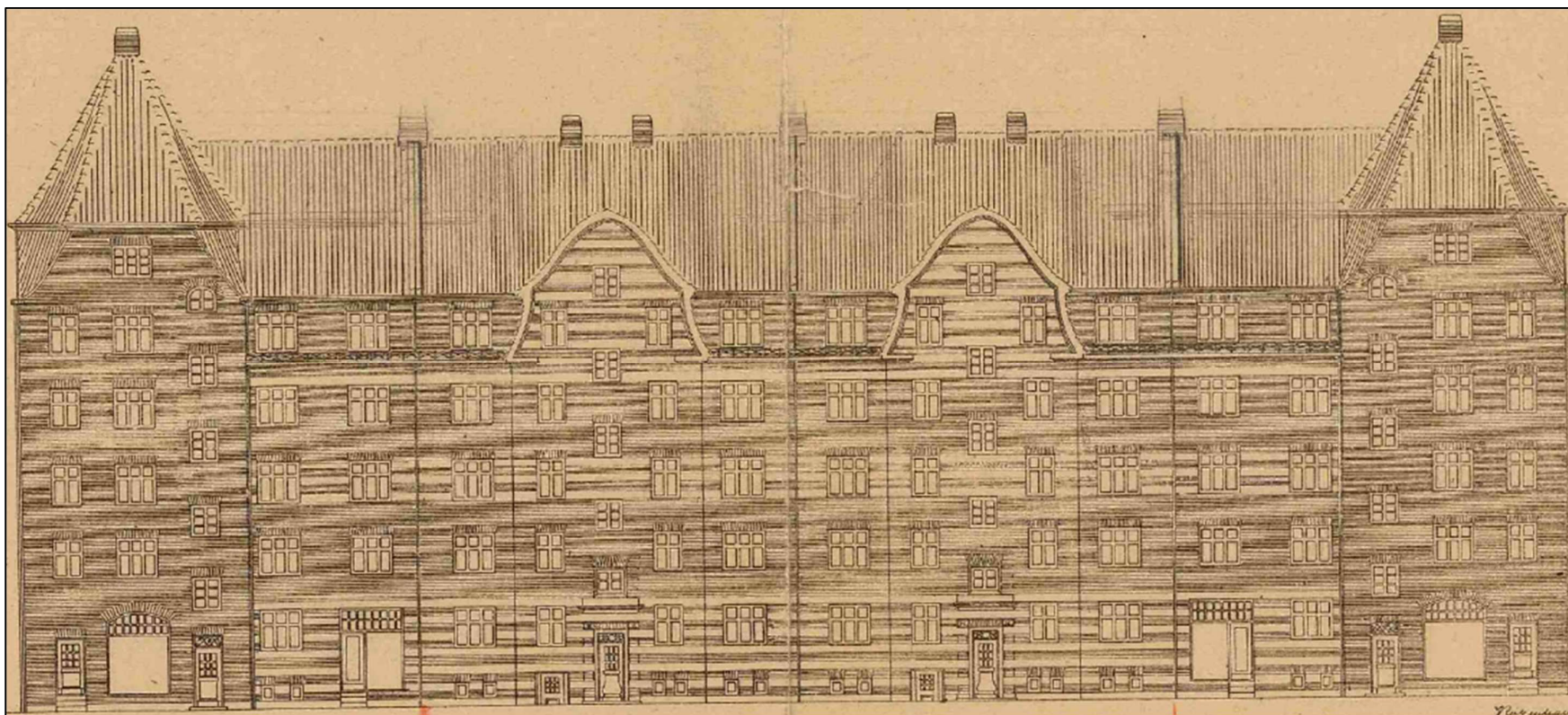
Installationer: 09 WC og bad, 10 Køkken, 11 Varmeinstallationer, 12 Afløb, 13 Kloak, 14 Vandinstallationer, 15 Gasinstallationer, 16 Ventilation og 17 El-installationer

Under middel	Middel	Over middel

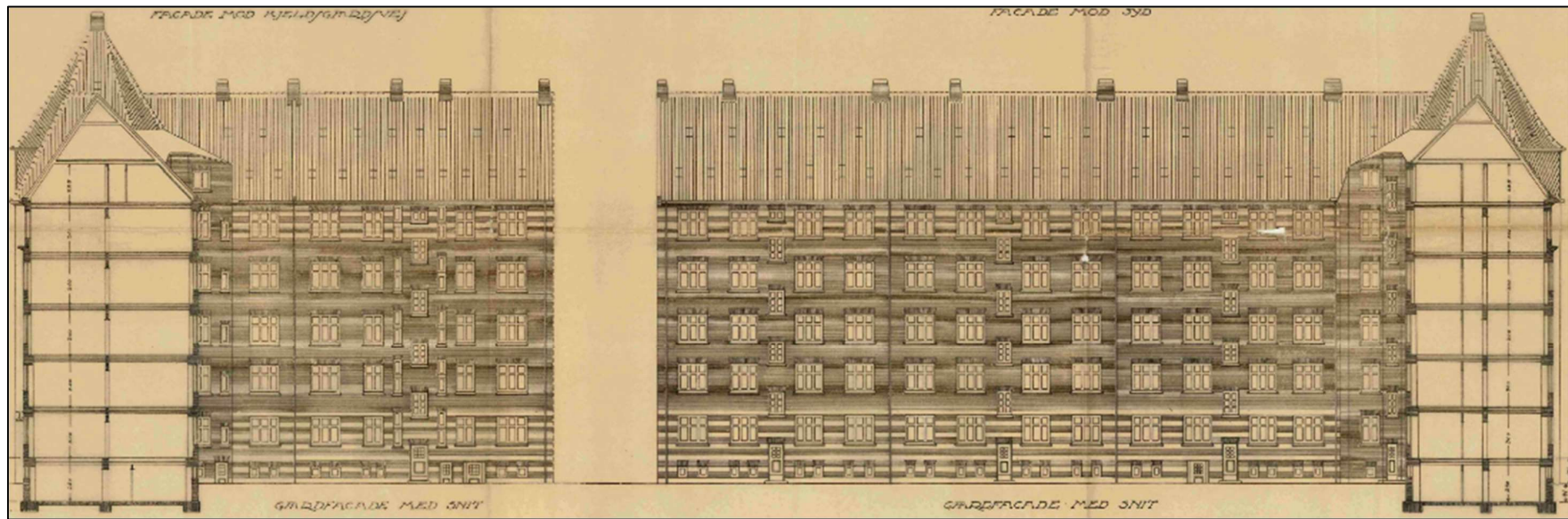
Udearealer mv.: 18 Øvrige og 19 Private friarealer

Under middel	Middel	Over middel

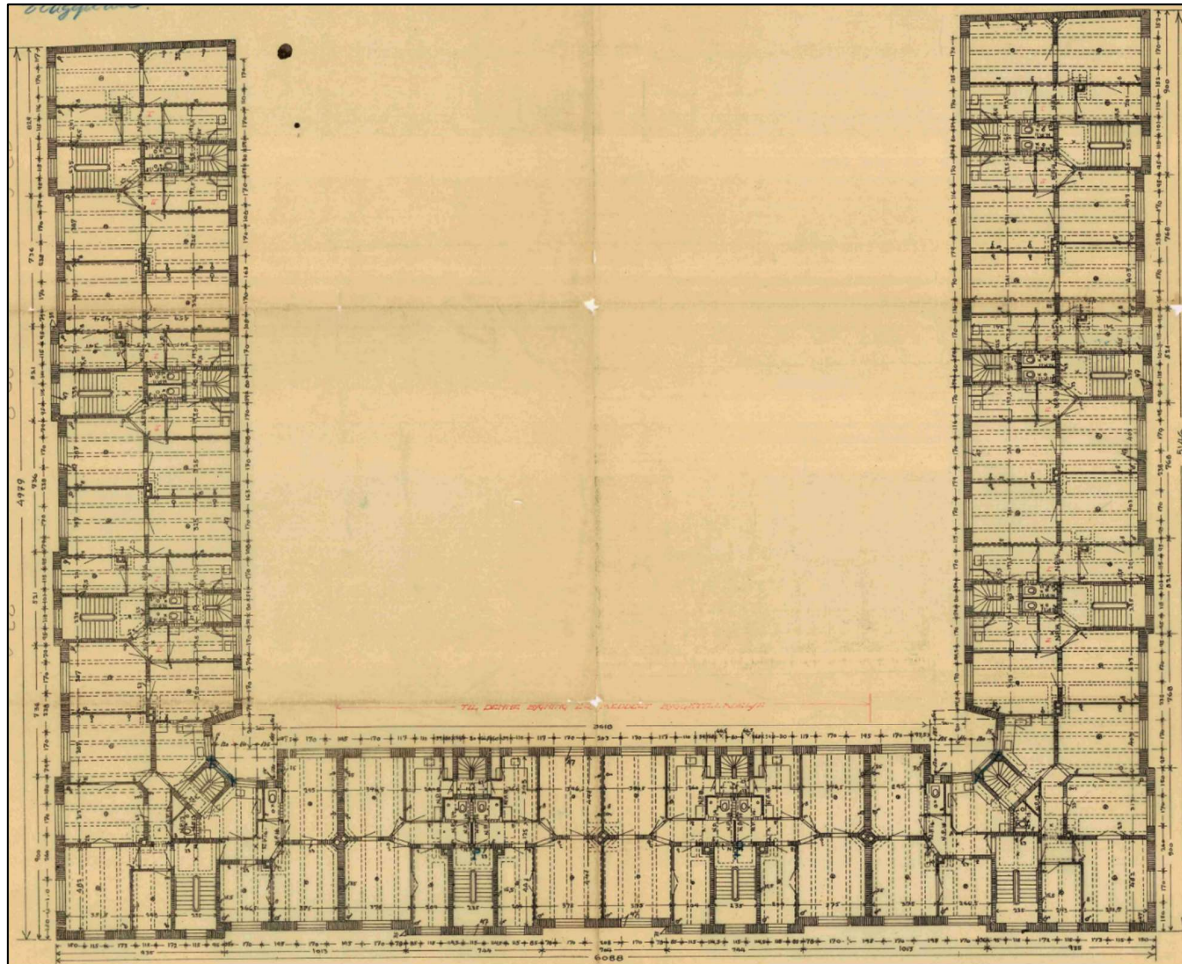
Udvalgte byggetegninger (ikke målfaste)



Gadefacade



Gårdfacade og snit



Etageplan

01 Tag

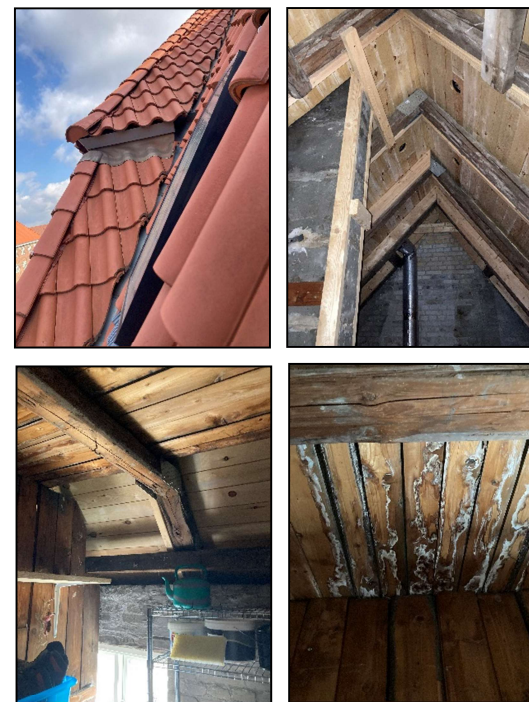
Taget er et saddeltag med en høj hældning, indrettet med pulterrum. Konstruktionen (spær og lægter mv.) er udført i træ.

Taget er blevet skiftet i 2014. Ved udskiftningen blev tagbeklædning skiftet til nye vingetegl og zinkinddækninger, og forsynet med fast undertag bestående af rupløjede brædder og 2 lag tagpap. I samme ombæring blev 25 skorstenspiber fjernet og blændet.

I 2022 blev taget partielt renoveret, løse tagsten blev fastgjort, og gamle paraboler blev demonteret.

Der ses fugtaftegninger på tagets gamle brædder, de vurderes at være opstået fra før taget blev skiftet. Tagkonstruktionen fremstår generelt tør og i god vedligeholdelsesstand. En tagkonstruktion af den her type er robust, og har en lang levetid.

Det anbefales at tag og facade eftergås hvert 2. år.



Budgettal i kr. ekskl. moms (2023-priser for håndværkere mv.)

Opgaver/aktiviteter	2023	2024	2025	2026	2027	2028-2033	Senere	Forbedring
Tag og facadevedligehold		25.000		25.000		50.000	Løbende	

02 Kælder og fundament

Ejendommen er udført med kælder under hele ejendommen. Kælderydervægge og hovedskillerum er udført i teglsten/mursten, kældergulve er støbt i beton, og flere steder beklædt med klinker. Kælderen er indrettet med varmecentral, opbevaring, vaskerum, bestyrelseslokale og toiletter.

Kælderen er opvarmet, og ventileret via ventilriste og ejendommens kældervinduer mod gård, der er udstyret med friskluft ventiler. Der er udført omfangsdræn og fugtsikring af kælderydervæggen mod gade, på den nordlige længe i år 2016, samt grundvandspumpe ved 27C. På trods af dette er kælderen stadig opfugtet.

Ved besigtigelsen var der tydelige tegn, på for højt fugtniveau i kælderen. Der blev registreret løst og nedfaldet puds på væggene og flere vægge var grobund for skimmelsvamp. Der er gode levevilkår for skimmelsvamp i kælderen. Der er fugtigt, koldt, begrænset med ventilation og organiske materialer, skimmelsvamp kan gro på.

Ejendommens særligt opfugtede kælder skyldes blandt andet nedlægning af lyskasser i den nordlige længe, som har begrænset ventilationen, samt at vaskerummet bidrager til mere fugt.

Det anbefales at supplere ventilationen i kælderen.



Budgettal i kr. ekskl. moms (2023-priser for håndværkere mv.)

Opgaver/aktiviteter	2023	2024	2025	2026	2027	2028-2033	Senere	Forbedring
Supplerende ventilation		75.000						

03 Facader

Bygningens facader er fuldmurede og udført i teglsten, afsluttet med puds. Alle facadens sålbænke er udført i naturskiffer.

Gadefacaden fremstår henholdsvis i felter af rå puds og felter med indfarvet gul puds, hvilket giver et spil i facaden. 4. etage er nogle steder trukket tilbage fra resten af facaden, en betongesims adskiller overgangen. Ovenpå betongesimsen er der et lille gelænder, udført i fint spinkelt stål.

Mod gården er facaden i stue og 1.sal udført i et tykt lag puds, 2.-4. etage er udført i tyndpuds. På vest længen er alle etager udført med gul indfarvet mørtel. De 2 forskellige slags facader, adskilles af et gesimsbånd udført i sandsten.

I 2014 blev der gennemført en partiel facaderenovering ifm. udskiftning af vinduer og etablering af altaner. Facaden er løbende blevet vedligeholdt siden da. Overordnet fremstår facaderne fornuftigt vedligeholdte og i god stand. Der ses opfugtet murværk og afskallet puds få steder.

Ejendommens 2 frie gavle mod øst, fremstår i blankt murværk. Det anbefales at efterisolere gavlene med 150mm isolering, afsluttet med puds som den eksisterende facade. Det vil både energioptimere ejendommen, skabe mere komfort for beboerne der bor mod gavlen og højne dens æstetiske udtryk. Nyt hegn er indeholdt i budgettet.

Det anbefales at facaderne eftergås hvert 2. år, som angivet under pkt. 1 – Tag.



Budgettal i kr. ekskl. moms (2023-priser for håndværkere mv.)

Opgaver/aktiviteter	2023	2024	2025	2026	2027	2028-2033	Senere	Forbedring
Efterisolering af gavle samt etablering af nyt hegn								1.400.000

04 Vinduer, 05 Udvendige døre

Vinduer mod gade og gård blev i år 2014 udskiftet til træ/alu vinduer med 2 lags termorude. Vinduerne fremstår i god vedligeholdelsesmæssig stand, og vurderes at have en lang restlevetiden. Kældervinduerne er fra år 1980-1990, og er sporadisk blevet udskiftet.

Ejendommens 10 oprindelige opgangsdøre er flotte fyldningsdøre. Det oplyses at de binder, er utætte og smækker for hårdt. Det anbefales at udskifte disse. Bagtrappetårnsdøre blev udskiftet i år 2014.

Døre til boliger (entre og bagtrappedøre) er de oprindelige, de fremstår slidt efter mange års brug, beboerne oplever træk og støjgener. Ved besigtigelsen blev det flere steder registreret, at fyldning og tværrammestykke har trukket sig fra hinanden.

Det anbefales at udskifte døre til boligerne. Ved udskiftning vil de nye døre være sikkerhedsklassificeret, formstabile og leve op til gældende brandkrav. Herved hæves niveauet mht. sikkerhed, herunder brandmodstandsevne. Samtidigt opnås bedre forhold mht. støjrreduktion og mindre trækgener fra trappen.



Budgettal i kr. ekskl. moms (2023-priser for håndværkere mv.)

Opgaver/aktiviteter	2023	2024	2025	2026	2027	2028-2033	Senere	Forbedring
Udskiftning af oprindelige kældervinduer		250.000						
Udskiftning af 10 opgangsdøre		220.000						
Udskiftning af døre til boliger (198 stk.)		3.925.000						
Udskiftning af kælderdøre og loftdøre		300.000						

06 Trapper / fællesarealer

Ejendommen har i alt 10 hovedtrapper og 10 bagtrapper. Trapperne er de oprindelige og er løbende vedligeholdt, hovedtrapperne er senest blevet vedligeholdt i 2016. Trappeløbene er opbygget med trin, stødtrin og vanger i træ. På hovedtrapper er trin og reposer belagt med linoleum, bagtrapper fremstår i træ.

Hovedtrapperne vægge og lofter fremtræder pæne og velvedligeholdte, på flere trin slår linoleummet revner ved forkanten.

Bagtrapperne fremstår i dårlig stand, både vægge, lofter, løb og træværk er medtaget efter mange års slid. Lakken på trin og reposer er flere steder slidt ned, og forkanter på trin er nedtrådte. Vægge og lofter har mange stødkader, og i bagtrappetårnet, nr. 29, ses der fugtaftegninger i loftet fra en gammel vandskade.

Det anbefales at udføre en komplet renovering af ejendommens bagtrapper, samt at oprette trin og udskifte linoleummet på ejendommens hovedtrapper.

På både hovedtrapper, bagtrapper og i gården ønskes der nye LED lamper.

På både hovedtrapper og bagtrapper anbefales der etablering af trådførte røgalarmer tilkoblet elnettet. Det anbefales at serieforbinde alle røgalarmerne, dvs. hvis en af alarmerne registrere røg, går alle alarmerne i gang med at alarmere.



Budgettal i kr. ekskl. moms (2023-priser for håndværkere mv.)

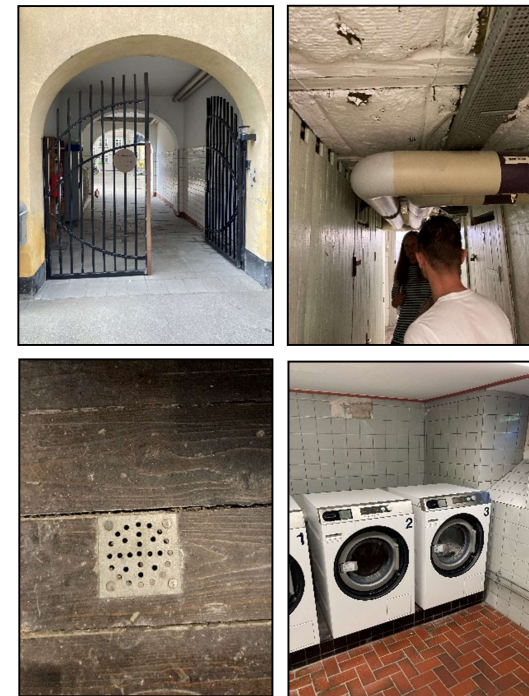
Opgaver/aktiviteter	2023	2024	2025	2026	2027	2028-2033	Senere	Forbedring
Komplet renovering af bagtrapper								2.500.000
Oprette trin og udskifte linoleummet på hovedtrapper								1.500.000
LED lamper og røgalarmer på hovedtrapper og bagtrapper								450.000

07 Port og gennemgange, 08 Etageadskillelser

Etageadskillelser er udført som traditionelle træbjælkelag. Etageadskillelsen mod tagetagen er efterisoleret ved indblæsning af granulat i etageadskillelsen. Etageadskillelsen mod kælder er delvist efterisoleret med 95mm.

Ejendommen har portgennemgang, gennem bygningen mellem gade og gård. Loftet i portgennemgangen anbefales efterisoleret med 150mm isolering. Portgennemgangens ydervægge anbefales også isoleret med mellem 100-150mm isolering, afhængigt af hvad der er plads til, ift. porten.

Porten ind til gården blev i år 2016 udskiftet til en smedjernsport. Beboeren ønsker en automatisk lukkemekanisme, så porten lukker stille i.



Budgettal i kr. ekskl. moms (2023-priser for håndværkere mv.)

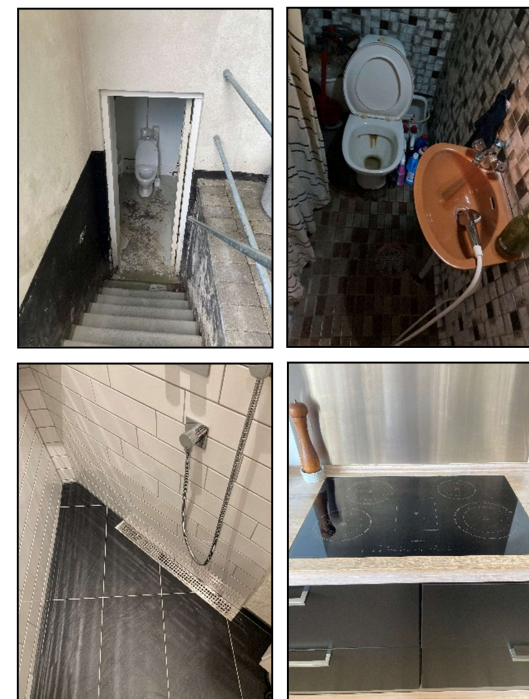
Opgaver/aktiviteter	2023	2024	2025	2026	2027	2028-2033	Senere	Forbedring
Efterisolering af portgennemgang		130.000						

09 WC og bad, 10 Køkken

Det er den enkelte beboers ansvar at vedligeholde fuger i badeområderne samt sørge for, at installationer er tætte og funktionsdygtige.

Alle boliger i ejendommen har et køkken. Køkkener er generelt individuelt renoveret. Det er den enkelte beboers ansvar at vedligeholde sit køkken samt sørge for, at installationer er tætte og funktionsdygtige.

Der foreslås ingen samlede bygningsarbejder i baderum og køkkener.



Budgettal i kr. ekskl. moms (2023-priser for håndværkere mv.)

Opgaver/aktiviteter	2023	2024	2025	2026	2027	2028-2032	Senere	Forbedring
Ingen opgaver								

11 Varmeinstallationer

Bygningen opvarmes med fjernvarme, der er ført ind i ejendommen i 1995. Anlægget er udført med isoleret varmeveksler i varmecentralen og indirekte centralvarmevand i fordelingsnettet i bygningen. Varmt brugsvand produceres i en varmtvandsbeholder.

Den primære opvarmning af ejendommen sker via radiatorer i alle opvarmede rum. Varmefordelingsrør er udført som to-strengs anlæg.

Udover badeværelserne er der radiatorer i alle ejendommens rum. Generelt er radiatorer placeret under/ved vinduerne, i køkkenet er radiator placeret over bagtrappedør.

Det oplyses at foreningen har en serviceaftale på varmtvandsbeholderen hos Østblik VVS.

Der anbefales ingen arbejder på varmeinstallationer.



Budgettal i kr. ekskl. moms (2023-priser for håndværkere mv.)

Opgaver/aktiviteter	2023	2024	2025	2026	2027	2028-2032	Senere	Forbedring
Ingen opgaver								

12 Afløb, 13 Kloak

Faldstammer er flere steder indbygget i installationsskakte, skabe mv. Ved besigtigelsen blev der få steder registreret tæring på faldstammer i kælderen.

Faldstammer i ejendommens badeværelser:

Afløbsinstallationen i ejendommens badeværelser er den oprindelige som er udført i støbejern. Det oplyses at faldstammer i badeværelserne løbende er udskiftet ifm. individuelle badeværelsesrenoveringer. Der er derfor mange individuelle tilpasninger i forbindelse med ombygningerne.

Kloak og faldstammer på badeværelset blev i år 2016 coatet, dette blev ikke udført korrekt. Der blev brugt et forkert coatingsprodukt, og arbejdet blev ikke kvalitetssikret. Det har udviklet sig til et forlig med 3T.

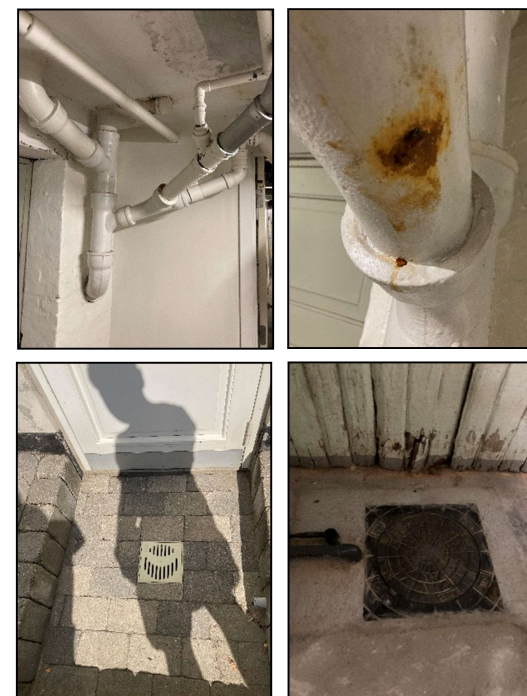
På baggrund af faldstammernes alder og registrerede tæring, anbefales en komplet udskiftning af faldstammerne i badeværelserne. Ved en kommende udskiftning af afløbsinstallationer, opnås god synergi ved også at udskifte brugsvandsinstallationer, da bygningsarbejderne i boligerne vil blive markant reduceret ved at udføre dette simultant.

Faldstammer i ejendommens køkkener:

Alle køkkenfaldstammer blev i år 1998-2001 udskiftet, og har en lang restlevetid.

Kloak:

Der er blevet lavet en delvis TV-inspektion i starten af året 2023. Fejl og mangler fra den tv-inspektion er ikke udbedret. Det anbefales at der udføres en komplet TV-inspektion af kloaksystemet, samt at fejl og mangler udbedres.



Budgettal i kr. ekskl. moms (2023-priser for håndværkere mv.)

Opgaver/aktiviteter	2023	2024	2025	2026	2027	2028-2033	Senere	Forbedring
Udskiftning af faldstammer i badeværelser						3.000.000		

14 Vandinstallationer

Generelt er vandinstallationerne udført i galvaniserede stålør.

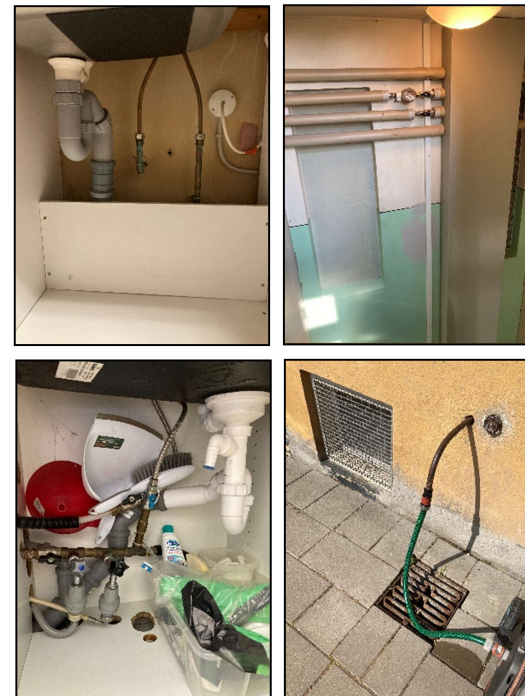
I år 1995 blev der etableret en nyt Stigstrengsystemet til koldt og varmt vand på bagtrapperne hvorfra rørene er trukket ind i boligen.

Der oplyses at der ikke er problemer med manglende vandtryk eller manglende varmt vand.

Ved besigtigelsen kunne der konstateres sammenblandede rørmateriale (primært ved koblingsledninger) i form af kobberrør, rødgods, Pex og rustfri stålør mv. Sammenblandede rørmaterialer giver risiko for bi-metallisk korrosion/rust.

Levetiden på brugsvandsinstallationer, udført i galvaniserede stålør, kan forventes at være 30-35 år, og i mange tilfælde længere, afhængigt af korrosionsforhold. Korrosionsforløbet er stærkt afhængig af rørmateriale, vandkvalitet, anvendt legering og geometri af konstruktionen.

Med baggrund i de registrerede forhold vurderes vandinstallationernes restlevetid at være ca. 5 år. Arbejdet bør udføres samtidigt med renovering af faldstammer. Ved projektet skal monteres vandmålere i alle boliger, og her bør vælges en type med fjernaflæsning.



Budgettal i kr. ekskl. moms (2023-priser for håndværkere mv.)

Opgaver/aktiviteter	2023	2024	2025	2026	2027	2028-2033	Senere	Forbedring
Udskiftning af alle brugsvandsinstallationer						5.650.000		

15 Gasinstallationer, 16 Ventilation, 17 Elinstallationer

Gasinstallationer:

Ejendommen er forsynet med gasinstallation. Det er vigtigt at sørge for, at installationer er tætte, funktionsdygtige og lovlige. Det er den enkelte beboeres ansvar at sørge for, at gasinstallationer til komfuret er tætte og funktionsdygtige. Det anbefales at få et overblik over hvor mange beboere der stadig har gaskomfur. Hvis det kun er få beboere, anbefales det at sløjfe gas tilførslen til ejendommen.

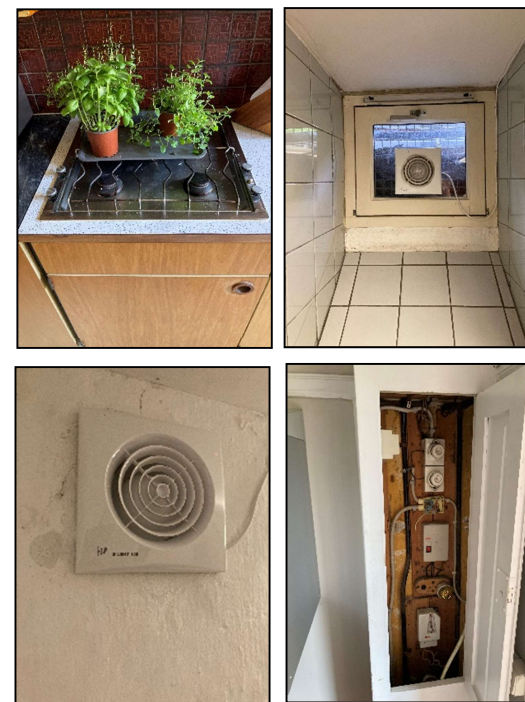
Ventilation:

Forhuset er forsynet med naturlig ventilation, via separate aftrækskanaler til køkkener, WC og badeværelser. Derudover er der ventilationsspalter i vinduerne til erstatningsluft. Der anbefales ingen samlede arbejder.

Elinstallationer:

I år 2012 blev dørtelefoner ved opgangsdøren udskiftet. Dørtelefonerne i de enkelte boliger er ikke skiftet, samt ledningerne. Bestyrelsen har et ønske om at etablere et elektronisk låsesystem som Assa Abloy Pulse eller Iloq. Der er i prisen indregnet nye elektroniske cylindre samt nye nøgler. Der er også indregnet nyt elektronisk låsesystem til lejlighedsdøre.

Ved hovedopgangenes indgangsdøre placeres dørtableau samme sted som eksisterende, men så kameraet er placeret ca. 160cm over terræn. I lejligheder opsættes svartelefoner/monitors, så vidt muligt i samme placering som eksisterende svartelefoner. Det er forudsat af budgettet, at de eksisterende kabler til dørtelefoner genbruges.



Der er en lang række fordele med et Abloy/ILOC-system med nye dørtelefoner/monitors.

- Nemt at udskifte traditionelle mekaniske cylindre med pulse cylindre.
- Nemt at omprogrammere nøglerne
- Mulighed for tilknytning af app
- Mulighed for at lukke personer ind via app
- Kamera på dørtelefoner så beboere kan følge med via. Monitor i bolig eller app.



Budgettal i kr. ekskl. moms (2023-priser for håndværkere mv.)

Opgaver/aktiviteter	2023	2024	2025	2026	2027	2028-2033	Senere	Forbedring
Dørtelefon og svar monitor med video								1.140.000
Dørtelefon og svar monitor uden video								815.000

18 Øvrige, 19 Private friarealer og 20 Byggeplads

De udendørs fællesarealer (herunder også stålporte/-låger) fremstår i god stand. Gårdarealerne blev for 5 år siden renoveret.

Det oplyses at sandet synker ude på hovedvejen. Ved en TV-inspektion af kloak vil det kunne vurderes om denne er årsag til problemet.



Budgettal i kr. ekskl. moms (2023-priser for håndværkere mv.)

Opgaver/aktiviteter	2023	2024	2025	2026	2027	2028-2032	Senere	Forbedring
Ingen opgaver								

Vedligeholdelsesplanen – et værktøj for bestyrelsen

Med denne vedligeholdelsesrapport har bestyrelsen og foreningen som helhed et godt arbejdsværktøj til prioriteringen og planlægningen af jeres vedligehold af ejendommen.

Hos Byens Byggerådgivning er vi specialister i at varetage renoveringsprojekter fra start til slut.

Vi har gennemført mange byfornyelsesprojekter og er vant til at varetage ansøgningen og dialogen med Københavns Kommune vedr. byfornyelsesstøtte. Vi tager os af den indledende dialog, ansøgningsprocessen samt hele forløbet indtil byggeprojektet er afsluttet og der er holdt 1-års eftersyn.

Renoveringsprojekt – Oftest skal det vedtages på en generalforsamling

I vedligeholdelsesplanen er der både forhold, der skal tages fat på inden for nær fremtid og ikke presserende opgaver.

Når foreningens bestyrelse planlægger at præsentere et byggeprojekt på en generalforsamling, kræver det et grundigt forarbejde. I et samarbejde mellem bestyrelsen, administrator og byggerådgiver findes der frem til hvilke arbejder, der skal indgå i forslaget. Byens Byggerådgivning har stor erfaring med det indledende forløb op mod generalforsamlingsvedtagelse af et renoveringsprojekt.

Generalforsamlingsforslaget skal indeholde:

- Indkaldelse til generalforsamlingen iht. regler beskrevet i foreningens vedtægter (administrator er tovholder)
- En teknisk beskrivelse af projektet (byggerådgiver er tovholder)
- Pris på projektet (byggerådgiver er tovholder)
- Tidsplan for byggeriet (byggerådgiver er tovholder)
- Finansiering og konsekvensberegning for økonomien (administrator er tovholder).
Her kan fx evt. huslejestigning for den enkelte beboer angives.

Ved generalforsamlingen laver byggerådgiveren en præsentation og svarer på spørgsmål. Så har beboerne mulighed for at få et godt kendskab til projektet - og derved opnå god opbakning omkring jeres ønsker til ejendommens vedligehold.

Gennemførelsen af renoveringsprojekt

Hvordan indgår man en god håndværkerkontrakt? Hvad er reglerne for garanti og forsikring? Og hvordan sikres kvaliteten på det arbejde I betaler for?

Det er vigtigt at I får god og professionel rådgivning ved gennemførelsen af et renoveringsprojekt. Der er mange penge at spare ved at vælge gode byggetekniske løsninger og materialer, have styr på samarbejdet med entreprenøren, lave tilsyn på byggearbejdet og være godt klædt på de juridiske og økonomiske forhold og lave de rigtige aftaler og gode kontrakter. På den måde tjener udgiften til rådgivning sig hjem.

Når et projekt er vedtaget på generalforsamling, varetager byggerådgiveren gennemførelsen af det fra den tidlige planlægningsfase til aflevering af byggeriet.

Der holdes månedlige møder med bestyrelsen, så I er godt orienteret og kan tage stilling til de valg I præsenteres for.

Det er vigtigt at I får god og professionel rådgivning med jeres ønsker i fokus.

Hos Byens Byggerådgivning er vi specialister i at varetage renoveringsprojekter fra start til slut. Vi gør os altid umage med at finde langsigtede, bæredygtige løsninger til den bedste økonomi for jeres forening. Vi har stor viden og erfaring med god byggeskik og hvordan projekter gennemføres, så der tages størst mulige hensyn til beboerne.

Forløbet af byggesager tilpasses netop jeres ønsker og behov.

Byggesagsadministrator hjælper med finansieringen og evt. hjemtagelse af lån.

I samarbejde mellem os og byggesagsadministratoren varetager vi økonomistyringen undervejs gennem projektet og har bl.a. fokus på at entreprenøren ikke får udbetalt for mange penge i forhold til stedet på det udførte arbejde. Vi samarbejder også så foreningen sikres hvad angår juridiske samt garanti- og forsikringsmæssige forhold.

Husrådgiveren

Byens Byggerådgivning tilknytter en fast "husrådgiver" til den enkelte forening.

På den måde etableres et godt samarbejde og kendskab til ejendommen.

Husrådgiveren bliver jeres faste kontaktperson, der kan give rådgivning om vedligeholdelsesmæssige forhold, der opstår i hverdagen.

Der kan være brug for mange byggefaglige kompetencer ved jeres ejendom – og husrådgiveren er bevidst om styrken ved at kende sine begrænsninger.

Derfor vil husrådgiveren tilknyttede andre rådgivere når det er det rigtige at gøre.

Vi kan hjælpe med stort som småt. Fx problemer med skimmel i en bolig, et utæt badeværelse, lugtgener mellem boliger, problemer med vandtrykket eller manglende varmt vand, afløb - der stopper til, gulve der knirker osv.

Det kan også være fugt i kælderen, gamle altaner - hvor betonen skaller af og bærejernene er rustne, revner i facaden, løse tagsten, utætheder i taget....

Budget for vedligeholdelsesarbejder

Budget for vedligeholdelsesarbejder er vedlagt som separat pdf-dokument.

Forslag til vedtægtsændring – begrænset tilladelse til korttidsudlejning

Baggrund for forslag til vedtægtsændring:

Der stilles hermed forslag om vedtægtsændring, der tillader korttidsudlejning for en begrænset periode. Korttidsudlejning er ikke nærmere beskrevet i vedtægterne, men er beskrevet på foreningens hjemmeside - og er imidlertid ikke tilladt.

Som studerende og egen andelshaver er det nødvendigt for mig at arbejde ved siden af studiet for at få hverdagen til at hænge sammen. Det efterlader imidlertid ikke et særligt stort økonomisk overskud til fornøjelser som f.eks. ferier - og ej heller meget råderum til uforudsete udgifter eller omstændigheder som f.eks. sygdom (f.eks. efter ulykker, operationer m.m.), der kan resultere i sygemelding og dermed også blive en økonomisk byrde.

Korttidsudlejning kan være en værdifuld økonomisk ressource for os alle. Det kan være et ekstra supplement til indkomsten, der kan hjælpe med at dække større udgifter som fornøjelser f.eks. sommerferier eller endnu vigtigere: En hjælp til uforudsete økonomiske udgifter/omstændigheder.

Det er vigtigt at understrege, at forslaget ikke er stillet i forretningsøjemed, og det er ikke hensigten, at korttidsudlejning skal anses som en forretning, men snarere som et kærkomment økonomisk supplement for privatpersoner/andelshaverne.

Der er naturligvis også nogle bekymringer, der skal adresseres og tages hånd om for at sikre trygheden i foreningen.

Der foreslås følgende:

1. Andelshavere må sammenlagt som udgangspunkt udleje deres andelsbolig i op til 4 uger pr. kalenderår.
 - Ved særlige omstændigheder kan andelshavere ansøge bestyrelsen om forlængelse af den maksimale korttidsudlejningsperiode. Bestyrelsen kan give tilladelse til forlængelse, men den samlede udlejning kan naturligvis ikke overstige de 70 dage pr. kalenderår, som fastsat i lovgivningen.
2. Udlejningen skal anmeldes til bestyrelsen senest ved udlejningsperiodens opstart per mail.
3. Andelshaveren har ansvaret for at informere lejere om foreningens ordensregler og sikre overholdelsen af foreningens husorden og øvrige regler.
4. For at sikre tryghed i foreningen, forpligtiger andelshaver sig til at kontakte udlejningsplatformen (hvis en sådan benyttes) samt gæster ved klager ifm. overtrædelse af ordensregler m.m. og finde en løsning:

- Bureauer som f.eks. AirBnb har regler, der tillader, at ophold kan indstilles, hvis der opstår klager om støjgener eller overtrædelse af gældende regler og retningslinjer.

5. Brug af fællesarealer:

Andelshaver udlejer kun sin egen lejlighed – det foreslås hermed, at fællesarealer som f.eks. gårdhaven ikke benyttes af gæster i forbindelse med korttidsudlejning. Dette foreslås for at sikre hensyntagen til naboer og privatlivet samt værne om andelsforeningens fællesskab.

- Gårdhaven må ikke bruges af gæster ifm. korttidsudlejning – med undtagelse af gennemgang eller til bortskaffelse af affald.
- Adgang til vaskekælderen kan diskuteres:
Det kan helt undlades – eller evt. begrænses, således at der ved korttidsudlejning til samme gæst for en længere periode, kan gives adgang til tøjvask.

6. Bestyrelsen forbeholder sig retten til at nægte korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaver – på trods af advarsler - overtræder betingelserne i dette forslag.

Ovenstående forslag er baseret på Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentations forslag til standardvedtægter – følgende er indsat fra ABFs hjemmeside:

ABF har udarbejdet en alternativ bestemmelse, der gør det muligt at benytte udlejningstjenester som fx Airbnb. Bestemmelsen er formuleret som en tilføjelse til ABF's standardvedtægter § 11.

I § 11 kan som nye stykker indsættes:

Stk. 3 En andelshaver, der har boet i andelsboligen i mindst ½ år, er berettiget til at korttidsudleje sin andelsbolig helt eller delvis til ferie og fritidsmæssige formål. Hver enkelt fremlejeperiode skal minimum være af 3 dages varighed og kan sammenlagt højst udgøre 3 uger pr. kalenderår. Bestyrelsen og de øvrige beboere i ejendommen skal senest ved opstart af korttidsudlejningen underrettes om udlejningen. Bestyrelsen kan fastsætte nærmere regler for, hvordan underretningen skal ske. Andelshaveren har ansvaret for at foreningens husorden og øvrige regler overholdes af fremlejetager, jf. stk. 4.

Stk. 4 Bestyrelsen kan nægte andelshaver korttidsudlejning i en periode på 2 år, hvis andelshaver ikke overholder betingelserne i stk. 3.

Lovgivningen

I 2019 blev der ved lov fastsat et loft på 70 dages korttidsudlejning om året, hvis udlejningen omfatter hele boligen og sker gennem et bureau, der indberetter til SKAT (som Airbnb). Den enkelte kommune kan beslutte af hæve loftet til 100 dage ved udlejning via et bureau. Benyttes der derimod ikke et bureau, er loftet kun 30 dage.

Det er dog fortsat op til den enkelte andelsboligforening at fastsætte egne regler i vedtægterne. Hvis en forening vælger at tillade korttidsudlejning i vedtægterne, kan foreningen således samtidig fastsætte snævrere rammer end i loven, som tilfældet er i ABF's alternative bestemmelse.

Praktisk: Læs om indtægt og bundfradrag ifm. Korttidsudlejning på SKATs hjemmeside:

<https://skat.dk/borger/bolig-og-ejendomme/udlejning-af-bolig/du-udlejer-et-vaerelse-eller-en-bolig-du-selv-bor-i>

Forslag til vedtægtsændringer: Tilladelse af hunde i andelsforeningen

Indledende:

Som en bestræbelse på at skabe et mere inkluderende og fællesskabsorienteret miljø i vores andelsforening, foreslås følgende vedtægtsændring, som tillader at holde hunde som kæledyr. Formålet med dette forslag er ikke blot at åbne dørene for kæledyrselskere, som gerne vil have lov til at holde hund i andelen, men også at anerkende de positive bidrag, hunde kan give til hverdagen, herunder reduktion af ensomhed og endda også angst samt sikre mere inkluderende forhold i andelen.

Da emnet formentligt bringer mange meninger med sig, har jeg initialt delt mine tanker om forslaget i Facebook-gruppen for at få lidt inputs og kritik, der kunne tilføjes og sikre at forslaget på bedste vis imødekommer ønsket om at holde hund under samtidigt hensyntagen til beboeres bekymringer – jeg har medtaget denne kritik i forslaget, således vi alle i andelen forhåbentligt kan føle os hørt og trygge ved en evt. beslutning om at vedtage forslaget.

Det ønskes fra start af at understrege, hvilken essentiel rolle god og grundig hundeopdragelse spiller for at minimere eventuelle gener for andre beboere og skabe de rette omstændigheder for alles trivsel i foreningen. Det forventes derfor, at man som potentiel hundeejer engagerer sig i opdragelse af sin hund og forstår ansvaret ifm. at anskaffe sig et kæledyr. Hav venligst vigtigheden af hundeopdragelse i tankerne, når følgende punkter foreslås.

Forslag om tilladelse af hund i andelsforeningen:

Kursiv: Forklarende/baggrund

1. Valg af hunderace / størrelse:

- Der foreslås tilladelse af små hunderacer f.eks. under 12-15 kg, for at imødekomme behovet for plads i lejligheder og minimere risikoen for gener.
- Hundeejere opfordres til at vælge hunderacer kendt for deres rolige og stille temperament for at minimere risikoen for støjgener.

2. Acceptabelt støjniveau:

- Det foreslås at fastlægge klare retningslinjer for acceptable såvel som uacceptable støjniveauer for hunde i lejligheder og fællesområder for at sikre minimal forstyrrelse.

Det er urealistisk at tro, at en hund aldrig vil komme til at slippe et bjæf, når f.eks. ejer kommer hjem, gæster træder ind af døren eller ind i mellem hopper rundt i lejligheden ved lidt for ivrig leg. Der er dog alligevel tit en vis irrationel frygt for, at hunde gør dag ind og dag ud, når de er alene hjemme – i timevis – og forstyrrer naboer. Omend dette er sjældent, så er det naturligvis nødvendigt at adressere.

Hundeopdragelse spiller her en helt særlig rolle ifm. reduktion af støjgener.

- Hermed foreslås, at evt. støjende adfærd følger ordensreglerne og accepteres indenfor rimelighedens grænser. Dette omfatter kortvarig gøen af minutters varighed, leg m.m. Langvarig gøen af halve- og hele timers varighed er naturligvis ikke acceptabelt, såvel som voldsom leg til gene for naboer eller anden lignende generende aktivitet ej heller accepteres.

Der bedes om en vis tålmodighed og forståelse fra naboers side af, idet hundeopdragelse er en proces – her tænkes særligt på hvalpe, som gennemgår en læringsproces og dermed ikke kan ”garanteres” at følge støjreglerne til perfektion med det samme, men skal have tid til at lære.

- Hvad hvis der opstår støjproblemer alligevel?

Det kan være frustrerende og forstyrrende at være nabo til en person hvis hund gør alt for meget. Ovenstående skal forsøge at forebygge dette på bedste vis – men hvis uheldet er ude, og der opstår en støjproblematik mellem naboer, hvad gør man så? Man har næppe lyst til at skulle skille sig af med sit kæledyr – og det er samtidigt langt fra i orden at holde et støjende kæledyr på bekostning af husfreden og til gene for naboer.

Min umiddelbare løsning til dette er naturligvis i første omgang at opfordre til kommunikation mellem parterne – men hvis ikke det kan løses internt og støjklager til foreningen er persisterende – så kunne f.eks. professionel hundetræning foreslås som en løsning. Dermed:

- Det foreslås, at hundeejer kan pålægges at gå til professionel træning med sin hund – på hundeejers regning – såfremt overtrædelse af ordensregler er gentagende / persisterende og intern kommunikation mellem parterne er forsøgt samt advarsler er givet. Dvs. at hundeejer kræves at tage ansvar for hundens adfærd og tage de nødvendige skridt for at løse problemet, som alternativ til at skille sig af med sit kæledyr.
 - Obs. Ved professionel hundetræning skal forstås som kvalificerede, uddannede hundetrænere med kompetencer indenfor det problemskabende område f.eks. lydighedstræning, mangel på trykthed for hunden m.v.

- Der tages forbehold for, at dette ligeledes er en proces – og at forandring ikke sker natten over – men at det naturligvis forventes, at støjproblematikker løses med største engagement for at sikre en fredelig sameksistens. Evt. kan aftales en tidshorisont indbyrdes.

3. **Allergi:**

Der sidder formentligt et par allergikere i foreningen – herunder nogle med allergi for katte, hunde og andre husdyr. Fra et sundhedsmæssigt perspektiv er det vigtigt at kende til allergi samt de nødvendige forbehold, der bør tages ifm. at kunne holde husdyr generelt i foreningen og samtidigt tage hensyn til helbred. Her bør fællesarealer tages i betragtning – særligt indendørs fællesarealer, som jo mestendels består af opgangene.

- Det foreslås at tilbyde information om allergi til alle beboere samt evt. tiltag, der kan beskytte allergikere, der har allergi- eller risiko for at udvikle husdyrallergi.
 - Information kan f.eks. findes på ”sundhed.dk” for både borgere og fagpersoner eller evt. Astma-allergi Danmarks hjemmeside, der også tilbyder rådgivning
- Der opfordres til gensidig hensyntagen for at minimere allergeneksponering i fællesområder.
 - Dette kunne indeholde at få luften godt ud i opgangene og evt. overveje at diskutere yderligere/ekstra rengøring af opgange f.eks. hvis tilfældet skulle være, at et husdyr (både hund og kat m.m.) flytter ind i en opgang, hvor der bor allergikere.

4. **Fællesarealer:**

- Det foreslås at fastlægge retningslinjer for brugen af fællesarealer, herunder gården, for at sikre harmoni mellem hundeejere og andre beboere og opretholde et rent og behageligt miljø for alle.

I facebookgruppen blev det nævnt, at gården førhen har været omdiskuteret ifm. tilladelse til at holde hund. Jeg kunne forestille mig, at bekymringen her formentligt er efterladenskaber i gårdhaven eller evt. hunde, der løber alene omkring? At gården vil blive brugt som ”et alternativ” til at lufte sin hund eller betragtet som en personlig have, hvor man ”bare lige” kan lukke hunden ud? Måske nogen endda er bange for hunde – herunder børn – eller allergikere, som ikke er interesseret i at blive opsøgt af hunde, hvorfor det er ekstra vigtigt at have

sin hund under kontrol. Endvidere, så har jeg personligt bemærket, at der er katte i gårdhaven – og det er måske også en bekymring, hvorvidt katte og hunde kan opholde sig i gårdhaven samtidigt?

Fra en hundeejers perspektiv kan det til gengæld være nyttigt at have adgang til en gårdhave, når en hvalp f.eks. skal trænes i renlighed (dvs. lære at tisse på græs/i en busk, hvilket i de første par måneder kræver hurtig adgang til græs) eller evt. som selskab på en dejlig sommerdag, hvor man indimellem har lyst til at nyde en kold forfriskning i varmen nede i gården.

Uanset hvad bekymringerne er, så tænker jeg, at det er muligt at kunne indgå nogle aftaler omkring brugen af gårdhaven.

Umiddelbart foreslås følgende:

- Hunde er som udgangspunkt tilladt at have med i gården – under fuldt opsyn af hundeejer og under fuld kontrol af hundeejer, men på visse betingelser:
 - Gården skal ikke bruges som toilet eller som alternativ til en gåtur. Her tages forbehold for hvalpe, som der trænes i renlighed.
 - Hvis hund og hundeejer er i gårdhaven og uheldet er ude (dvs. at hunden pludseligt skal, det kan jo ske), så skal der til enhver tid samles op efter hunden
 - Fuld kontrol over sin hund betyder, at hundeejer skal kunne tilkalde sin hund problemfrit / at hunden ikke løber frit omkring og er ulydig. Mange hunde kan sagtens færdes ”frit” i nærheden af ejer, men hvis dette ikke er tilfældet, så skal hundeejer til enhver tid have sin hund i snor, mens man er i gårdhaven.
Evt. kan aftales, at hunde altid skal have snor på, hvis der er utryghed/mistro omkring hundeopdragelsens effektivitet.

Hvis der ikke kan opnås enighed omkring brug af gårdhaven, så kan det evt. overvejes helt at forbyde brug af gårdhaven for hunde.

5. Hund vs. Kat

Det er allerede tilladt at holde kat i foreningen, og i dén forbindelse er der muligvis nogle, som er skeptiske overfor, hvorvidt hunde og katte kan enes - og hvorvidt det er muligt at holde både kat og hund i en forening. Personligt er jeg vokset op med hunde, som der ikke har haft problemer med katte, men jeg er klar over, at der er nogle hunde og katte, der ikke kan enes – såvel, som der er katte, der ikke enes med hinanden og hunde, der heller ikke enes med hinanden. Det er i min mening et punkt, der er svært at diskutere, da det omhandler dyrisk adfærd –

jeg vil mene, at det som forening er muligt at holde både hund og kat: Der er mange i Danmark, der lever side om side med katte og hunde – og endda også nogle, der har både kat og hund i hjemmet. Et tiltag, man kan tage som hundeejer, er at opdrage sin hund til ikke at opsøge hverken mennesker eller andre dyr uden tilladelse/kommando fra ejer af – helt generelt. Men alternativt, så kan det foreslås at holde sin hund i snor i og omkring foreningen.

- Vedr. ”hund vs kat” foreslås, at hundeejer vurderer sin hunds opdragelse og adfærd og retter sig efter denne. Hvis din hund er opdraget til ikke at opsøge andre dyr/mennesker, så bør der altså ikke opstå ”kontaktproblemer”. Er du usikker på dette som hundeejer, hold da din hund i snor på fællesarealer i foreningen.

6. Konfliktløsning og håndhævelse:

- Det foreslås at etablere en procedure for konfliktløsning og håndhævelse af reglerne, herunder mulighed for mægling og sanktioner ved gentagne overtrædelser.

Jeg har forsøgt at adressere alle de problematikker, som jeg (og andre fra foreningen) har rejst – f.eks. punktet om støjproblematik, som nævnt tidligere – men man kan umuligt forudse alle mulige scenarier.

Jeg har taget udgangspunkt i, hvordan hund og hundeejer kan være til gene – og hvordan dette kan forebygges, men der kunne også være tale om situationer, hvor naboer er bekymret for et kæledyrs velbefindende eller hvor hund og/eller hundeejer chikaneres – f.eks. med trusler eller vold.

Jeg kan ikke forestille mig, at der vil opstå mange problemer med at holde hund i foreningen, men jeg synes, det er vigtigt at have et regelsæt at forholde sig til, hvis der skulle opstå problemer.

Som nævnt tidligere:

- Ved overtrædelse af ordensregler / aftaler indgået ifm. vedtagelse af forslaget foreslås:
 - Der opfordres først og fremmest at forsøge at løse problematikkerne internt mellem de involverede parter.
 - Hvis dette ikke er effektivt må der klages til foreningen:
 - Herunder foreslås ”partshøring”, idet der bør tages hensyn til begge sider af sagen
 - Der forsøges konfliktløsning indbyrdes mellem parterne evt. med hjælp fra administration/bestyrelse eller fra en udnævnt tredjepart

- Herefter foreslås sanktionering i form af advarsler – dette følger naturligvis også foreningens procedure

Sidste punkt stilles som et forslag for sig, medmindre forslaget om at holde hund vedtages, hvorved det blot kan indgå som et punkt. Dette er et rent lavpraktisk forslag.

7. Tilladelse til pasning af hund:

- Indførelse af mulighed for midlertidig pasning af hunde for at imødekomme behovet for hundepasning fra familie eller venner under ferier, sygdom eller lignende.
 - Hvis det vurderes nødvendigt kan det indføres, at bestyrelsen skal informeres om pasning og evt. varighed.

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.”

Heidi Linette Sommer

Dirigent

På vegne af: WA ApS

Serienummer: 000a171f-6387-4701-81f1-c42c09356c73

IP: 212.60.xxx.xxx

2024-04-19 07:23:49 UTC



Heidi Linette Sommer

Referent

På vegne af: WA ApS

Serienummer: 000a171f-6387-4701-81f1-c42c09356c73

IP: 212.60.xxx.xxx

2024-04-19 07:23:49 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelsesformand

På vegne af: AB Tjenestemændenes Byggeförening, form...

Serienummer: c8265e27-7094-40af-bab8-95ef0952c2b9

IP: 77.241.xxx.xxx

2024-04-19 09:20:20 UTC



Lone Danni Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Tjenestemændenes Byggeförening, best.ml.

Serienummer: e7eb6cda-4c04-4032-950c-41d150008eac

IP: 87.49.xxx.xxx

2024-04-19 10:48:46 UTC



Annie Wilson

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: AB Tjenestemændenes Byggeförening, best...

Serienummer: 539f10ef-dbd4-421c-aab9-cee292f9fb4c

IP: 89.23.xxx.xxx

2024-04-19 18:48:10 UTC



Emilie Marie Øst Hansen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: Kjeldsgårdsvej 37 A, 2.

Serienummer: 41674db4-8d4d-48f4-9cdd-9e491a13a1b8

IP: 83.89.xxx.xxx

2024-04-21 05:06:46 UTC



Penneo dokumentnøgle: PY5XU-H3M77-7F51J-GIEC2-FUUF3-340YZ

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 tidsstempelt 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/validator**