

Referat af ordinær generalforsamling i

A/B Sankt Hans Gade 9A - 9E

Der blev den 23. januar 2017 afholdt generalforsamling i
vaskekælderen under Sankt Hans Gade 9E.

DAGSORDEN

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af driftsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.

Orientering om vedlagte energioptimeringsplan fra ingeniørfirmaet J&P, budget over et sådan energioptimeringsprojekt, budgetoversigt med et nyt realkreditlån, budget over forventede besparelser for den enkelte beboer, samt forhåndsgodkendelse fra valuar.

Bestyrelsen og Bo fra ingeniørfirmaet J&P vil fortælle nærmere og tage imod spørgsmål.

5. Forslag:
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om indførelse af elektroniske varmemålere. Information er vedlagt.

Bo fra ingeniørfirmaet J&P fortæller nærmere og tager imod spørgsmål hertil.
 - b. Bestyrelsen stiller forslag om tilføjelse i vedtægterne om digital kommunikation, formuleret således:

§ 35

Bestyrelsen og administrator er berettiget til at give alle meddelelser, indkaldelser, opkrævninger mv. i henhold til disse vedtægter ved digital post, ligesom dokumenter kan fremsendes digitalt, eller ved anden fildeling på internettet.

Andelshaver skal oplyse e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse til bestyrelsen og administrator. Andelshaver har selv ansvaret for at underrette bestyrelsen og administrator om ændringer i disse oplysninger. Meddelelser og dokumenter afsendt til den e-mailadresse eller tilsvarende digital kontaktadresse, som andelshaver har oplyst, anser bestyrelsen eller administrator som fremkommet til andelshaveren. Dokumenter fremlagt via anden fildeling på internettet

skal anses for korrekt fremlagt. I det tilfælde skal der dog sendes digital meddelelse til andelshaver med henvisning til fremlagte dokumenter på internettet.

Bestyrelsen og administrator har, uanset ovenstående bestemmelser, ret til at give meddelelser mv. med post.

- c. Bestyrelsen stiller forslag om, at få bemyndigelse til at ændre og optimere P-pladsen med opstregning m.v., og i den forbindelse at fælde det store træ. Der vil fremkomme et prisoverslag på fældningen, men det vigtigste er, at vi får generalforsamlingens bemyndigelse til at arbejde videre inden for en given ramme.
- d. Bestyrelsen stiller forslag om vedtagelse af vedlagte husorden.
- e. Jannie Felby stiller forslag om ændring af vedtægternes § 12, stk. 2 vedr. husdyrhold:

Nuværende ordlyd: *Det er ikke tilladt at holde husdyr, bortset fra førerhund.*

Forslag til ny ordlyd fremgår af vedlagte mail fra Jannie Felby.

- f. Bestyrelsen stiller forslag om at slette vedtægternes § 15, stk. 2. da det er en fejl, der har sneget sig ind ved sidste generalforsamling.

Hvis dette vedtages, skal man være opmærksom på, at nuværende stk. 3 bliver til stk. 2, at nuværende stk. 4 bliver til stk. 3 og nuværende stk. 5 bliver til stk. 4.

6. Valg

- a. Formand
Cecilie Hurup Hansen er ikke på valg i år.
- b. Bestyrelse
Torben Reinhard, som har overtaget Søren Glenstrups plads i bestyrelsen, er på valg og er indstillet på genvalg. Jan Pilman er på valg.
- c. Suppleant
Søren Glenstrup, som har overtaget Torben Reinhard's post som suppleant er på valg. Trine Møller er i løbet af året fratrådt som suppleant.

7. Eventuelt.

Foreningens ventelister er vedlagt nærværende indkaldelse til alles orientering jf. vedtægternes § 14, stk. 3.

Ad 1. Tonni Sørensen fra Real Administration blev valgt som dirigent og Mette Badenski fra Real Administration som referent. Det blev konstateret, at der var mødt eller repræsenteret ved fuldmagt 31 ud af 33 mulige andelshavere. Generalforsamlingen var varslet og afholdt rettidigt, og det blev konstateret at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i forhold til den fremsendte dagsorden.

Ad 2. Cecilie Hurup Hansen fremlagde bestyrelsens beretning. Den er vedlagt dette referat.

Der blev spurgt ind til hvad der ville ske, hvis kommunen ikke kan give en generel tilladelse til at føre udsugning ud igennem facaden. Hvis det sker, SKAL hver enkelt søge om en individuel godkendelse først via bestyrelsen, og når denne har givet sin tilladelse, så gennem en ansøgning til kommunen. Hvis der ikke opnås godkendelse bliver konsekvensen, at udsugningsventiler med ulovligt luftudkast, f.eks. fra emhætter, straks skal lovliggøres. Endvidere vil ventiler med ulovligt luftudkast gennem facaden, være en problemstilling, som skal behandles i forbindelse med salg af andelen

Der var spørgsmål til aftalen med Fibia og hvad det evt. vil koste at komme ud af aftalen før tid. Bestyrelsen har en tabel over, hvad det koster alt efter hvilket år, man opsiger aftalen med Fibia. Andelshaverne blev tilbudt at komme forbi til et bestyrelsesmøde, hvis de vil se tabellen. Det koster ikke noget efter det 5. år.

Omkring fremleje og udlejning blev det præciseret, at der ved fremleje menes hele lejligheden, og ved udlejning menes enkelte værelser. Reglerne fremgår af vedtægterne, og de giver kun en begrænset mulighed for fremleje af andelen.

Diverse dokumenter og vejledninger, som bestyrelsen laver, vil komme på hjemmesiden.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Ad 3. Mette Badenski fra Real Administration gennemgik regnskabet og gjorde opmærksom på, at der var forslag om at hensætte et større beløb til fremtidig vedligeholdelse. Der blev spurgt ind til, hvorfor et så stort beløb valgte hensat. Bestyrelsen forklarede, at der var planer fx i forbindelse med et energioptimeringsprojekt for ejendommen og udsatte vedligeholdelsesarbejder, herunder opgaver nævnt i vedligeholdelsesgennemgangen, som blev udarbejdet i forbindelse med køb af ejendommen.

Der var løbende mulighed for at stille spørgsmål, og herefter blev regnskabet sat til afstemning og godkendt.

Ad 4. Dirigenten gjorde opmærksom på, at man ved godkendelsen af det fremsendte budget også godkendte teknisk honorar på kr. 95.000, som vil anvendes til indhentelse af udbudsmateriale mv. i forbindelse med energioptimeringsprojektet. Før der skulle stemmes om budgettet, blev der derfor forklaret nærmere om dette projekt.

Bo Jensen fra ingeniørfirmaet J&P var ikke mødt op på generalforsamlingen som planlagt, så Uwe Wollin improviserede, og gennemgik det udsendte materiale.

Han fortalte blandt andet, at taget var vurderet til at kunne holde 15-20 år mere i blok A-D (Blok E har nyere tag), og en udskiftning af dette, derfor ikke var taget med i planen i

første omgang. Der var dog forslag fra flere i forsamlingen om, at man kunne undersøge, hvad det ville koste at udskifte taget, når der alligevel skulle sættes stillads op.

Der var sendt en oversigt med ud over mulige besparelser ved et energioptimeringsprojekt, men Henrik Munk Jensen påpegede, at der muligvis er en fejl i beregningen, der betyder, at man kan dividere besparelserne med 3, for at få et mere realistisk billede af det.

Der var flere andelshavere med ideer og input til projektet, og der var derfor stemning om at nedsætte et udvalg. Udvalget blev valgt under punktet eventuelt.

Tonni Sørensen fra Real Administration forklarede kort om økonomien bag projektet, og hvis projektet holder sit nuværende budget, vil der være udsigt til en energioptimering uden at det vil gå ud over den månedlige boligafgift for den enkelte. Andelskronen vil som udgangspunkt falde betydeligt som følge af de mange vedligeholdelsesudgifter i projektet, men en valuarvurdering vil jf. brevet fra valuar Erik Jacobsen, kunne holde hånden under andelskronen, så den som minimum forbliver i det nuværende niveau.

Der var overvejende stemning for at gå videre med et energioptimeringsprojekt, som foreslået af bestyrelsen, men der var fra forsamlingen også andre forslag, herunder udskiftning af tag og isolering af lofter i kældre, der kan indgå i et projekt. Formanden påpegede, at bestyrelsens forslag tog udgangspunkt i, at bestyrelsen mener, at udskiftning af vinduer og udvendige døre har størst prioritet frem for f.eks. udskiftning af taget, idet taget skønnes at have en meget længere restlevetid end vinduerne. Det er

Det blev endvidere påpeget, at projektet ikke alene drejer sig om energioptimering i form af udskiftning af vinduer og udvendige døre, efter isolering m.v., men i lige så høj grad om komfort for den enkelte andelshaver. Ligeledes omfatter projektet nye altaner på 2. sals lejlighederne, som andelshaverne der, har et stort ønske om.

Generalforsamlingen gav samtykke til at der kan bruges et beløb på kr. 95.000 til betaling af ingeniør for udarbejdelse af projektbeskrivelse og udbudsmateriale.

Den videre procedure er følgende:

- Der nedsættes et byggeudvalg, som med udgangspunkt i det af bestyrelsen fremsatte projekt, undersøger muligheden for yderligere tiltag og forbedringer til projektet.
- I samarbejde med ingeniøren udarbejder byggeudvalget de nødvendige analyser og beskrivelser, der sammenfattes i det skitseprojekt, som man vil anbefale foreningens medlemmer. Byggeudvalget anbefaling kan vise sig at være mere vidtrækkende end bestyrelsens forslag.
- Med baggrund i skitseprojektet, kan ingeniøren herefter udarbejde et udbudsmateriale, til brug for indhentning af priser på projektet.

- Byggeudvalget vælger, i samråd med det rådgivende ingeniørfirma, en entreprenør, projektet færdiggøres, og det samlede projekt, inklusiv forslag til finansiering, forelægges en generalforsamling til godkendelse.

Efter drøftelsen af energioptimeringsprojektet blev årets budget gennemgået af Mette Badenski fra Real Administration.

Boligafgiften er uændret.

Der vil være en stigning i grundbeløbet til Fibia på 10 kr. som vil blive opkrævet i marts måned med tilbagevirkende kraft fra januar 2017.

Herudover var der tilføjet en udgift til valuarvurdering og bestyrelseshonorar (kr. 3.700 pr. bestyrelsesmedlem og suppleant)

Budgettet blev sat til afstemning og blev godkendt.

Ad 5a. Bo Jensen fra ingeniørfirmaet J&P var ikke mødt op på generalforsamlingen som planlagt, hvorfor Kaj Rasmussen i stedet fortalte baggrunden for forslaget. Det fandtes ikke hensigtsmæssigt, at man skal tage fri fra arbejde og være hjemme ved aflæsning af målere. Det kan undgås ved at indføre elektroniske målere. Bestyrelsen har spurgt ind til flere andre foreninger omkring brugen af elektroniske målere, hvor det har virket upåklageligt.

Der var nogle stykker, der havde undersøgt hvorvidt de elektroniske målere var velegnede til de gamle radiatorer, der findes i ejendommen, og nogle af svarene har været at det ikke kunne anbefales. Det afledte for flere andelshavere at en udskiftning af målere også ville betyde en udskiftning af de gamle radiatorer, hvilket vil være en udgift for den enkelte andelshaver på cirka 4.000-6.000 kr. pr. radiator. Dette for at undgå fejl i målingen fra de elektroniske målere.

Der blev modargumenteret med, at målerfirmaet Ista har flere forskellige målere, der passer til forskellige typer radiatorer, og at der måtte kunne findes én, der passer til ejendommens radiatorer.

Forslaget blev sat til afstemning og blev ikke vedtaget.

Ad 5b. Tonni Sørensen fra Real Administration fortalte, at det ville spare foreningen omkostninger til kopi mv., at alle skriftlige meddelelser kunne gøres pr. mail. Hvis der er nogle enkelte, der ønsker beskeder pr. brev, vil det godt kunne lade sig gøre.

Forslaget blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Ad 5c. Jan Pilman gennemgik forslaget, som var illustreret med en tegning over p-arealet, som blev vist på projektor. Ifølge denne tegning vil der komme 6-7 nye p-pladser. De ekstra p-pladser vil kunne etableres, hvis man omroterer, fjerner nogle bede og fjerner det store træ ved p-pladsen.

Forslaget blev drøftet af forsamlingen, især hvorvidt træet skulle fjernes eller ej. Træet skærmer for lyset, medfører ekstra vedligeholdelse, og gør at der kommer fugleeksre-
menter på bilerne under det. Mange var også glade for træet og mente det tilførte ekstra
værdi til ejendommen.

Der blev spurgt ind til affaldsløsningen, som skulle laves om ifølge p-plads-tegningen. Det
var ikke fastlagt, hvor disse containere skulle stå.

Der var mange forslag til andre løsninger end det fremsatte, og der var stemning for, at
man skulle lave et p-plads-udvalg, der kunne arbejde videre med forslaget.

Forslaget blev sat til afstemning og blev ikke vedtaget. Det blev aftalt, at der under
eventuelt skulle nedsættes et p-plads-udvalg.

Ad 5d. Cecilie Hurup Hansen fortalte at den fremsendte husorden blot var en tilpasset
kopi af den husorden, der var gældende, da ejendommen var ejet af Rughaveparken ApS.

Der blev påpeget en mindre fejl under pkt. 15: Der står at bestyrelsen består af 3-5
medlemmer samt formand, men den består af 2-4 medlemmer samt formand.

Husordenen blev sat til afstemning og vedtaget.

Ad 5e. Forslaget blev drøftet. Nogle frygtede, at en vedtagelse af forslaget ville betyde
gøen og nabostridigheder - også selvom bestyrelsen jf. forslaget ville have mulighed for at
få husdyret fjernet ved berettigede klager.

Flere mente, at de ville have nemmere ved at tillade at holde kat og mindre dyr, men ikke
ønsker at tillade at holde hund.

Forslaget blev sat til afstemning og blev ikke vedtaget med det 2/3 flertal som en
vedtægtsændring kræver.

Ad 5f. Der var mulighed for at stille spørgsmål og herefter blev forslaget enstemmigt
vedtaget.

Ad 6a-c Jan Pilman ønskede ikke genvalg. Torben Reinhard og Jens Holte Frederiksen
stillede op til bestyrelse og blev valgt.

Som suppleant stillede Jørn Pedersen op og blev valgt.

Bestyrelsen fortalte, at suppleanter opfordres til at deltage i bestyrelsesmøderne, så de er
klar til at træde ind, hvis det bliver nødvendigt.

Bestyrelsen består af:

Formand	Cecilie Hurup Hansen	på valg om 1 år
Bestyrelsesmedlem	Uwe Wollin	på valg om 1 år
Bestyrelsesmedlem	Kaj Rasmussen	på valg om 1 år
Bestyrelsesmedlem	Torben Reinhard	på valg om 2 år
Bestyrelsesmedlem	Jens Holte Frederiksen	på valg om 2 år

Ad 7. Der blev spurgt ind til det, der var nævnt i energioptimeringsprojektet omkring altaner. Kaj Rasmussen fortalte, at der har været et møde med de pågældende 2. salslejligheder, for at høre om der var tilslutning omkring det. Byggeudvalget vil arbejde videre med en plan for altaner på 2. sal.

Der var forslag om, at ensarte postkasserne, så skiltene var af samme type. Casper Pedersen meldte sig til at sørge for det.

Flere havde set at skraldeposer lå i opgange/kældre i stedet for at blive smidt ud. Der blev kraftigt opfordret til, at skraldeposer med det samme skal i containeren. Desuden skal alle være opmærksomme på, at containerne kun er til dagrenovation. Storskrald skal på genbrugspladsen.

Kaspar Munkbøl orienterede omkring Fibia: Flere har oplevet at signalet falder ud. Når det sker, skal man prøve at tage stikket ud af boksen, vente 30 sekunder og sætte det i igen. Hvis det ikke virker, skal man ringe til Fibia, så de bliver orienteret om, at der er problemer med signalet på ejendommen. Jo flere der ringer, jo mere opmærksom bliver de på problemet.

Bestyrelsen blev opfordret til at sende referater af bestyrelsesmøder ud. Da der kan være personfølsomme oplysninger heri, blev det dog afvist, men der er planer om at lave nyhedsbreve engang, når der er bedre tid. I relation hertil blev det nævnt, at man kunne overveje at lave en lukket facebookside til foreningen.

Følgende meldte sig til byggeudvalget:

Henrik Munk Jensen
Marianne Henriksen
Jens Klok
Anders West
Uwe Wollin
Kaj Rasmussen
Lise Holst

Følgende meldte sig til p-plads-udvalget:

Majbritt Christiansen
Jens Klok
Pia Kristiansen
Jørn Pedersen

Cecilie Hurup Hansen
Torben Reinhard

Afslutningsvist var der stor ros til bestyrelsen for deres arbejde i foreningen, og stor ros til dem, der har meldt sig til diverse udvalg og dermed vist engagement for foreningen.

Generalforsamlingen blev herefter hævet.

*Bestyrelse og dirigent underskriver med deres Nem-ID via Penneo.
Underskriftsside er sidste side i nærværende.*

Penneo dokumentnøgle: 7HTT0-W8060-6LFFO-B64PK-ZYD07-JLYBN

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."

Kurt Uwe Wollin

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-664694868165

IP: 93.167.199.1

2017-02-07 10:28:20Z

NEM ID 

Kaj Winther Rasmussen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-906185325702

IP: 80.62.108.218

2017-02-07 14:58:32Z

NEM ID 

Tonni Sørensen

Underskriver

Serienummer: CVR:31892872-RID:64978835

IP: 185.81.36.122

2017-02-07 15:26:55Z

NEM ID 

Torben Johan Henrik Reinhard

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-567887392688

IP: 5.186.115.251

2017-02-07 18:01:03Z

NEM ID 

Cecilie Hurup Hansen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-679626352711

IP: 5.186.233.192

2017-02-09 16:46:10Z

NEM ID 

Jens Holte Frederiksen

Underskriver

Serienummer: PID:9208-2002-2-414825467915

IP: 85.81.100.215

2017-02-13 16:19:32Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: 7HTT0-W8060-6LFFO-B64PK-ZVDO7-JLYBN

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/validate>

Formandens beretning

Tiden går jo som bekendt – og når jeg sidder her og tænker tilbage kan jeg konkludere at den går stærkt. Jeg synes det var i går, at vi i vaskekælderen sammen besluttede at købe ejendommen og dermed oprette vores andelsforening AB Sankt Hans Gade 9A-E, men foreningen har således eksisteret i næsten halvandet år. Der var dog allerede inden den stiftende generalforsamling en del arbejde udført af Initiativgruppen anført af Tonni og med deltagelse af Torben, Jan, Uwe og Kaj. De startede allerede deres arbejde I midten af maj 2015.

Den 28/5 og 22/7 2015 blev der afholdt beboermøder og vores ideer og planer blev til virkelighed på den stiftende generalforsamling den 6. august 2015.

Ved den stiftende generalforsamling blev undertegnede valgt til formand for bestyrelsen bestående af Uwe, Jan, Søren og Kaj, mens Torben og Trine blev valgt til suppleanter for bestyrelsen. Søren valgte dog halvvejs at bytte plads med Torben og Trine valgte senere at udtræde af bestyrelsen.

Bestyrelsen har siden den stiftende generalforsamling afholdt 24 ordinære bestyrelsesmøder foruden de møder der har været afholdt af enkelte bestyrelsesmedlemmer i forbindelse med specifikke opgaver. Derudover har der været afholdt et hav af møder med eksterne firmaer.

Den første tid i bestyrelsen gik på at få skabt fundamentet for denne helt nye andelsforening. Dette betød oprettelse af diverse procedure, således at tingene gøres på den rigtige måde hver gang. Bestyrelsens **forretningsorden** beskriver hvorledes bestyrelsen arbejder, træffer beslutninger og meget mere. Der blev også udarbejdet en **procedure for overdragelse af andelene**, samt et **byggereglement**. Disse blev udarbejdet gennem rådgivningsmøder med bl.a. advokat og rådgivende ingeniør. Sidst men ikke mindst blev en **procedure for pludseligt opstået skader udarbejdet**. Alle disse procedurer kan findes på hjemmesiden.

Der var i den første tid mange praktisk gøremål i form af lovliggørelsen og tilblivelsen af foreningen samt oprettelse af diverse dokumenter og ikke mindst lån. Det har betydet møder med: advokater, bank og ikke mindst administrator.

Ventelister

Et andet vigtigt element i skabelsen af foreningen har været oprettelse af diverse ventelister. Den interne venteliste blev oprettet ud fra anciennitet fra lejekontrakten. Derudover blev de resterende ventelister oprettet ved brug af randomisering, dvs. automatiseret lodtrækning I Excel regneark, under overværelse af foreningen administrator og hele bestyrelsen. Der er på nuværende tidspunkt ventelister for hjemmeboende børn, carport og kælderrum samt en ekstern venteliste der

administreres af Real Administration. Disse kan til hver en tid rekvireres gennem administrator eller bestyrelsen.

Kælderrum (kælder generelt)

I forbindelse med tilblivelsen af ventelisten for kælderrum måtte bestyrelsen hurtigt sande at der intet overblik over kælderrum fandtes. Dette blev udarbejdet og diverse lejede kælderrum blev opmålt for at harmonisere lejen - til fordel for alle lejere. I forbindelse hermed blev erhvervslejemål opsagt, da bestyrelsen kunne se at der var et behov hos egne andelshavere samt et skattemæssigt aspekt i ikke at have erhvervslejemål. Bestyrelsen har ligeledes gennemgået og opdateret lejekontrakter for alle kælderrum og carporte.

Når nu snakken falder på kælderrum, vil jeg gerne benytte chancen til at henstille til at man **IKKE** opbevarer ejendele i kældergangene. Disse skal være fri for passage og ejendele der er opbevaret her vil blive bortskaffet (mod ekstra betaling hos eksternt firma).

Cykel- og barnevognsrum oprydning – igen i år opfodres alle til at gennemgå de cykler der står i kælderen samt opbevarede ejendele i barnevognsrummet. Der vil i foråret komme oprydning af disse rum (igen mod ekstra betaling hos eksternt firma, med mindre nogen melder sig frivilligt til at hjælpe). Det er kun en fordel hvis oprydningen allerede er startet inden. Der henstilles til at cykelkælderen er til opbevaring af cykler og barnevognsrummet er til opbevaring af barnevogne.

Vicevært og CH service

I forbindelse med overtagelsen af ejendommen, overtog vi også kontakten og kontrakter med forskellige former for servicearbejder, herunder vicevært, ejendomsservice og servicering af vaskemaskiner.

Viceværftfunktionen blev efterhånden udfaset, og der blev afholdt møder med ejendomsservice (C.H. Service) med henblik på at tilpasse kontrakten til de nye forhold. Dette indbefattede bl.a. tilsyn med varmecentral, trappevask og diverse andre ydelser.

Der har været løbende kontakt med ejendomsservice for at justere ydelserne. Der vil også fremover være kontakt i forbindelse med tilpasning af kontrakt og justering.

Ang. servicering vaskemaskinerne i vaskerummet, har der været ændringer af internetopkoblingen/betalingsregistreringen i forbindelse med overgangen til fibernet. Der er ligeledes blevet udskiftet varmelegeme pga. kortslutning af sikringer.

Hjemmeside og kontakt til bestyrelsen

Der er blevet oprettet en hjemmeside og mail adresse til foreningen, samt opsætning af nye informationstavler i hver opgang. Hjemmesiden findes på www.abshg.dk og mail adressen er: kontakt@abshg.dk.

Overdragelse/salg af andele:

Vi har siden den stiftende generalforsamling haft travlt på salgssiden. Der er således siden oktober 2015 og frem til januar 2017 blevet solgt 9 andele, 8 af disse har været solgt internt og en enkelt eksternt. Bestyrelsen vil i den forbindelse gerne byde Jørn og Inge Sørensen velkommen i vores andelsforening. Dette har været grunden til at vi rimelig hurtigt fik etableret proceduren for salg af andele. Derudover var det også nødvendigt at få tilknyttet en fast vurderingsmand til vores andelsforening. Bestyrelsen har derfor afholdt møder med tre forskellige ingeniør eller arkitektfirmaer for at finde den rigtige løsning for os. Valget faldt på Bo Jensen (tilstede i dag), der i dag er tilknyttet som vurderingsmand.

Følgende andele er siden oktober 2015 blevet solgt enten internt eller eksternt:

9A st mf., 9A 2. mf., 9B st. mf., 9B 1. mf., 9B 2. th., 9D 1. mf., 9D 2. Tv., 9E 1. mf., 9E 1. Th.

En af overdragelserne skyldes desværre et dødsfald i foreningen, Jytte Christensen gik desværre bort i 2016. Foreningen var repræsenteret til bisættelsen og der blev sørget for bårerbuket.

Fremleje & udlejning

Bestyrelsen har på nuværende givet tilladelse til et enkelt fremleje og en enkelt udlejning. Disse kontrakter udløber i henholdsvis 2017 og 2018.

Opmåling af lejligheder

Det blev på den stiftende generalforsamling vedtaget, at lejlighederne skulle opmåles da der var tvivl om de registrerede kvadratmetre for hver enkelt lejlighed stemte overens med virkeligheden. Bestyrelsen afholdt møder med forskellige landmålerfirmaer for at indhente priser på arbejdet. Priserne varierede kraftigt – lige fra 150.000kr til 20.000kr. I sidste ende blev landmåler Mølbak udvalgt til at udføre arbejdet til en pris på 20.000kr. Dette blev et større arbejde (specielt for bestyrelsen), da de eksisterende tegninger hos Roskilde kommune over bygningen ikke var ajourførte. Dette resulterede i mange op følgende møder med Mølbak og administrator, samt gennemgang af beregningsgrundlaget. Til sidst lykkedes det dog at få opmålt lejlighederne korrekt og administrator fik registreret de korrekte kvadratmetre for hver enkelt andel, hvilket betød at andelens pris ændrede sig for nogle andelshavere.

Ekstraordinær generalforsamling 2015

Allerede i september 2015 blev der indkaldt til ekstraordinær generalforsamling. Emnet var stævning af sælger samt CBRE A/S. Det blev vedtaget, på baggrund af advokat Tue Askelands anbefaling, at sagsøge tidligere ejer af ejendommen, samt dennes ejendomsmægler CBRE A/S. Advokat Tue Askeland mente, at ejendomsmægleren havde bestemt et usædvanligt højt honorar for salget af ejendommen – ydermere var der person sammenfald mellem ejendomsmægleren og

den anden køber til ejendommen. Bestyrelsen afholdt adskillige møder med Tue Askeland og indhentede diverse oplysninger han skulle bruge i forbindelse med sagsøgningen.

Tingene ændrede sig dog markant, da Tue Askeland pludseligt forlod advokatfirmaet og foreningen fik en ny advokat Martin Jastram. Advokat Martin Jastram havde en radikal anderledes holdning til søgsmålet end advokat Tue Askeland, da han ikke mente at foreningen ville vinde en eventuel retssag og dermed kunne stå overfor betydelige omkostninger hermed. Bestyrelsen besluttede enstemmigt, at indgå forlig med de to modparter. Der gik på at hver part betalte sine omkostninger. Dog fik vi lov at betale omkostninger til Jan Joensen, der ikke umiddelbart ville hæve sagen.

Ekstraordinær generalforsamling april 2016

I april 2016 blev der igen indkaldt til ekstraordinær generalforsamling. Denne gang med tre punkter på dagsordenen: Fibernet, varmemålere samt ændring af vedtægternes §13.

Det blev vedtaget at foreningen skulle få installeret fibernet i ejendommen. Kaspar Munkbøl, Uwe og undertegnede blev udvalgt til tovholder på denne opgave. Priser fra de to udbydere TDC og Fibia blev indhentet og hurtigt stod det klart at Fibia var mest konkurrence dygtige. Flere møder blev afholdt for at forhandle en fornuftig pakke sammen til foreningen. Efter vedtagelsens afholdt vi flere møder med Fibias entreprenør for at finde den mest optimale måde for installationen. Arbejdet blev på begyndt i august og d. 1. oktober blev arbejdet afsluttet.

Elektroniske varmemålere var andet punkt til vedtagelse, dette blev ikke vedtaget.

Tredje punkt til afstemning var ændring af vedtægternes §13 omhandlende muligheden for 2 hoveddøre efter sammenlægning af lejligheder. Dette blev heller ikke vedtaget.

Byggesager

Som alle andelshavere med garanti har bemærket, så har der været en del andelshavere som har ønsket at modernisere deres nye andel. Dette har ført til en del byggesager, som bestyrelsen har godkendt. Nogle af disse byggesager har inkluderet godkendelse så en senere byggetilladelse fra Roskilde kommune kunne opnås, eksempler herpå er sammenlægning af lejligheder, nedrivning af bærende/støttende vægge og opsætning af bærende bjælker, visse former for el-arbejde, nedsænkning af lofter, samt udsug gennem facade. Bestyrelsen arbejder pt. på at få en generel tilladelse (for alle) til at lave udsug gennem facaden. Da det på nuværende tidspunkt ikke er tilladt at føre udsug fra fx emhætte ud gennem facaden. Dette vil i hører nærmere om såfremt det lykkes. Skulle dette ikke lykkes skal alle andelshavere der har ført emhætte udsug gennem facaden selv ansøge, ved først at søge bestyrelsen og derefter ansøge kommunen.

Bestyrelsen henstiller til, at alle andelshavere skal søge bestyrelsens godkendelse inden man laver forandringer i sin andel, jf. Vedtægterne. Bestyrelsens motto i denne forbindelse er *"hellere spørger en gang for meget end en gang for lidt."*

Forsikring

Ved oprettelse af foreningen skulle der vælges et forsikringsselskab og der blev derfor indhentet flere tilbud. Valget faldt på Codan forsikring, der var bedst til prisen. Det var godt at vi fik forsikringen på plads da den har været i brug op til flere gange i 2015/16. Vi har haft flere glasskader, som forsikringen har dækket. Derudover var vi også uheldige med vore tagrende i forbindelse med snefaldet i 2015.

Vedligeholdelsesopgaver

Der har været en del problemer med udendørslyset, da installationen efterhånden havde en del år på bagen. Der er i den forbindelse blevet udskiftet styringsrelæ (til automatisk tænd-sluk), og ligeledes er armaturerne i udendørslamperne skiftet til LED E27 standard fatningsstørrelse, således at ejendommen dels opnår en besparelse på el, dels har en nemt udskiftelig lyskilde.

Der er skiftet afspærringsventiler i kælder og på loft, da en del afspærringsventiler var ude af funktion, disse er efterfølgende også blevet isoleret for at mindske varmetab.

Hovedhane & varmecentral

Der er blevet skiftet lås ind til hovedhanen. Da der har været problemer med at denne blev lukket uden foregående varsel. Ej heller aftalt med bestyrelsen. Det har resulteret i ødelagte brusehoveder og vaskemaskiner med skidt i.

Vi har haft problemer med, at der blev skruet og indstillet på varmeanlægget i tide og utide.

Der har været irriterende banke- og brummelyde gennem anlægget, og varmforsyningen på særligt 2. salen er mangelfuld.

Bestyrelsen har derfor igangsat, at der bliver monteret en ny Samson beholder termostat med indbygget retur begrænser, der sikrer optimal afkøling af fjernvarme. Det forventer vi at kunne spare end del penge på. Endvidere vil der blive monteret en ny trykstyret Grundfos pumpe til radiator kredsen og isolering omkring pumper og ny beholder termostat vil blive repareret.

Endvidere vil der blive monteret en ny radiator termostatventil på den sidste radiator på anlægget.

Diverse henvendelser

Bestyrelsen har håndteret diverse henvendelser fra andelshaverne. Disse henvendelser har omhandlet alt fra utætte vinduer, manglende varme, radiatorudskiftning, varmemeforbrug, overrevet telefonkabler samt besøg af rotter.

Derudover har bestyrelsen også fået henvendelser fra vores naboer. Vores ene nabo var nervøs for at asketræet ud for opgang E ind til deres grund var sygt og ønskede dette fældet. Bestyrelsen fik udarbejdet en rapport fra firmaet MB Træpleje v/Magnus

Hansen, som kunne konkludere at træet var sundt og raskt og dermed ikke til fare for naboen eller andre. En anden nabo ville gerne have trimmet hegnet mellem vores og deres grund, hvilket vi afholdte et møde om og blev enige om hvorledes dette skulle se ud og naboen tilbød herefter at foretage opgaven.

Juleafslutning og loppemarked

Vi gennemførte i December 2015 et arrangement for foreningens medlemmer med Gøg og æbleskiver på grillpladsen.

Det var et fint arrangement, men der fremmødte ikke så mange som forventet. Bestyrelsen har derfor besluttet ikke at gentage arrangementet med mindre der på forhånd er interesse for det fra foreningens medlemmer. Det kan vi måske vende tilbage til, for arrangementet var også ment som en form for informationsmøde, hvor andelshaverne kunne få en status på foreningen. Måske interesse for et arrangement 2. søndag i advent 2017?

Fremtiden

Fremtiden byder på gennemførelsen af vores energioptimeringsprojekt med nye vinduer, efterisolering og måske nye altaner på 2. salen.

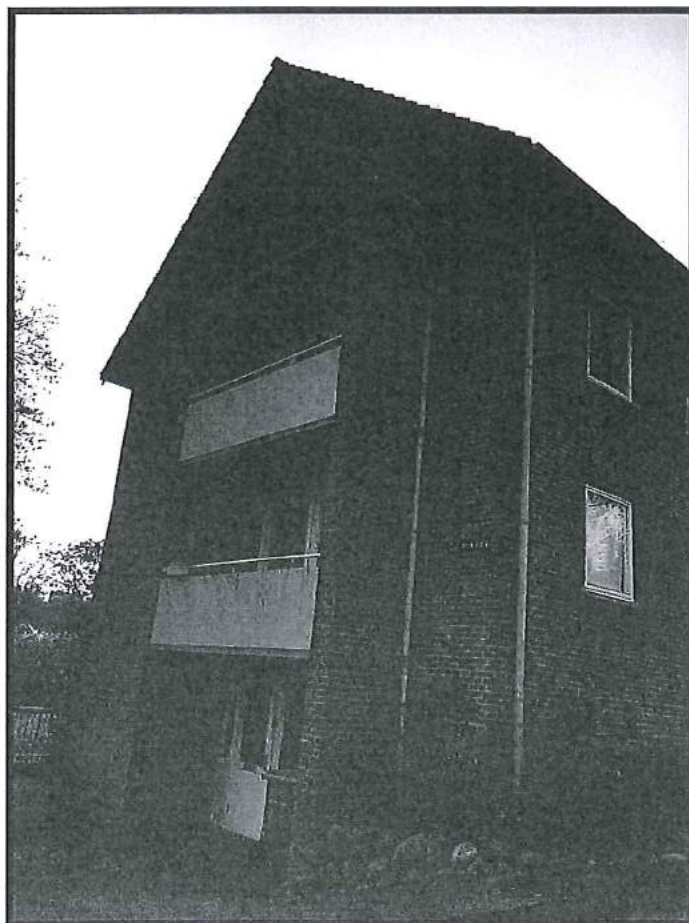
Endvidere skal vi i gang med en fornuftig indretning af vores p-plads.

Og endelig skal vi have gennemført den opsatte vedligeholdelse som vi ikke nåede i 2016.

Ja - vi har som sagt haft hektisk aktivitet og mange møder. Herunder også en del møder med vores administrator Tonni og Mette, som har været gode sparringspartnere og har hjulpet os meget. TAK for det begge to.



**Energiopptimeringsplan
for
Sankt Hans Gade 9A-E
4000 Roskilde**



November 2016

Renoveringsplan.

Forening:	AB Sankt Hansgade 9A-E
Antal boliger:	39 stk.
Renovering:	Nye vinduer, døre og efterisolering af loft.
Sted:	Sankt Hansgade 9A – E, 4000 Roskilde
Dato:	16. november 2016
Tilsynsførende:	Ingeniør Bo Jensen
Sagsnr.:	2016-38

Beskrivelse / omfang.

I forlængelse af at andelsboligforeningen har eksisteret i ca. 1½ år, har bestyrelsen ønsket en plan for renovering af ejendommen, ud fra hvad der energimæssigt kan være en fordel for de enkelte andelshavere.

Det vurderes at der kan opnås energibesparelser ved udskiftning af vinduer, døre og efterisolering af lofterne.

Tagene er de oprindelige, dog har den sidste "blok" fået nyt tag.

Sålbænkene er udført i beton og er ved besigtigelsen vurderet til, at være i god stand.

Ovennævnte arbejder vil efterfølgende blive beskrevet og vurderet hvorvidt det er rentabelt at udfører forbedringerne.

Bebyggelsen består af 34 boliger fordelt i 5 sammenbygget blokke.

1 lejlighed på 26 m²

2 lejlighed på 38 m² (tagetage)

2 lejligheder på 41 m²

3 lejligheder på 55-56 m² (tagetage)

4 lejligheder på 67-68 m² (gavllejlighed)

4 lejligheder 71-72 m² (tagetage)

9 lejligheder på 81-82 m²

2 lejligheder på 94-95 m² (tagetage)

1 lejlighed på 110 m² (tagetage)

4 lejligheder på 108 m²

2 lejligheder på 122-123 m²

Boligerne er opført i 1961

Vinduer og døre er udført i træ.

Boligerne er opvarmet med fjernvarme som fordeles fra en fælles varmecentral som er placeret i kælderen

Tagrummet er isoleret med 100 mm.

Der har ikke tidligere været gennemført nogen form for renovering af boligerne, hvorfor en energirenovering vil kunne forbedre indeklimaet for lejerne, samtidig med at det vil være muligt at opnå besparelser på energiforbruget for de enkelte lejere.

Sankt Hansgade 9A-E.



Facade mod gården

Døre og vinduer skal udskiftet til nye lav-energi vinduer iht. BR15, udført i træ/alu.



Facade mod haven.

De eksisterende betonbrystninger kan kun isoleres indefra.

Økonomisk opgørelse / besparelse:

Der udføres energibesparelse på udskiftning af vinduer, døre og tagvinduer, samt efterisolering af loft på de lave boliger.

Type A,

1 lejlighed på 26 m²

Der udskiftes koblet rammer og 2 lags termovinduer til 2 eller 3 lags energivinduer.

Samlet vindue areal : 6,93 m²

Energibesparelse på vinduerne: 100 kWh/år/m²

$$6,93 * 100 = 693,00 \text{ m}^3/\text{år}$$

Fjernvarme pris: 1,8 kr./kWh.

Samlet besparelse på type A ved udskiftning af vinduer: 1.247,00 kr./år

Type B,

2 lejligheder på 41 m²

Der udskiftes koblet rammer og 2 lags termovinduer til 2 eller 3 lags energivinduer.

Samlet vindue areal : 6,93 m²

Energibesparelse på vinduerne: 100 kWh/år/m²

Samlet dør areal: 1,47 m²

Energibesparelse på terrassedøre: 100 kWh/år/m²

$$6,93 * 100 = 693,00 \text{ m}^3/\text{år}$$

$$1,47 * 100 = 147,00 \text{ m}^3/\text{år}$$

Fjernvarme pris: 1,8 kr/kWh.

Samlet besparelse på type B ved udskiftning af vinduer og døre: 1.512,00 kr./år

Type C,

4 lejligheder på 67-68 m²

Der udskiftes koblet rammer og 2 lags termovinduer til 2 eller 3 lags energivinduer.

Samlet vindue areal : 16,42 m²

Energibesparelse på vinduerne: 100 kWh/år/m²

Samlet dør areal: 2,94 m²

Energibesparelse på terrassedøre: 100 kWh/år/m²

$$16,42 * 100 = 1642,00 \text{ m}^3/\text{år}$$

$$2,94 * 100 = 294,00 \text{ m}^3/\text{år}$$

Fjernvarme pris: 1,8 kr/kWh.

Samlet besparelse på type C ved udskiftning af vinduer og døre: 3.485,00 kr./år

Type D,

9 lejligheder på 81-82 m²

Der udskiftes koblet rammer og 2 lags termovinduer til 2 eller 3 lags energivinduer.

Samlet vindue areal : 12,01 m²

Energibesparelse på vinduerne: 100 kWh/år/m²

Samlet dør areal: 1,47 m²

Energibesparelse på terrassedøre: 100 kWh/år/m²

$$12,01 * 100 = 1201,00 \text{ m}^3/\text{år}$$

$$1,47 * 100 = 147,00 \text{ m}^3/\text{år}$$

Fjernvarme pris: 1,8 kr/kWh.

Samlet besparelse på type D ved udskiftning af vinduer og døre: 2.426,00 kr./år

Type E,

4 lejligheder på 108-110 m²

Der udskiftes koblet rammer og 2 lags termovinduer til 2 eller 3 lags energivinduer.

Samlet vindue areal : 13,70 m²

Energibesparelse på vinduerne: 100 kWh/år/m²

Samlet dør areal: 1,47 m²

Energibesparelse på terrassedøre: 100 kWh/år/m²

$$13,70 * 100 = 1370,00 \text{ m}^3/\text{år}$$

$$1,47 * 100 = 147,00 \text{ m}^3/\text{år}$$

Fjernvarme pris: 1,8 kr/kWh.

Samlet besparelse på type C ved udskiftning af vinduer og døre: 2,731,00 kr./år

Type F,

2 lejligheder på 122 -123 m²

Der udskiftes koblet rammer og 2 lags termovinduer til 2 eller 3 lags energivinduer.

Samlet vindue areal : 18,94 m²

Energibesparelse på vinduerne: 100 kWh/år/m²

Samlet dør areal: 2,94 m²

Energibesparelse på terrassedøre: 100 kWh/år/m²

$$18,94 * 100 = 1894,00 \text{ m}^3/\text{år}$$

$$2,94 * 100 = 294,00 \text{ m}^3/\text{år}$$

Fjernvarme pris: 1,8 kr/kWh.

Samlet besparelse på type F ved udskiftning af vinduer og døre: 3.938,00 kr./år

Type G,

2 lejligheder på 38 m²

Der udskiftes 2 lags Velux-termovinduer til 2 eller 3 lags energivinduer.

Samlet vindue areal : 1,47 m² - incl. Efterisolering af lysninger

Energibesparelse på vinduerne: 100 kWh/år/m²

$$1,47 * 100 = 147,00 \text{ m}^3/\text{år}$$

Fjernvarme pris: 1,8 kr/kWh.

Efterisolering af loftet og skunk med 200 mm: 201,00 kr./år

Samlet besparelse på type G ved udskiftning af vinduer: 532,00 kr./år

Type H,

3 lejligheder på 55-56 m²

Der udskiftes 2 lags Velux-termovinduer til 2 eller 3 lags energivinduer.

Samlet vindue areal : 3,92 m² - incl. Efterisolering af lysninger

Energibesparelse på vinduerne: 100 kWh/år/m²

$$3,92 * 100 = 392,00 \text{ m}^3/\text{år}$$

Fjernvarme pris: 1,8 kr/kWh.

Efterisolering af loftet og skunk med 200 mm: 297,00 kr./år

Samlet besparelse på type H ved udskiftning af vinduer: 689,00 kr./år

Type I,

2 lejligheder på 71-72 m²

Der udskiftes 2 lags Velux-termovinduer til 2 eller 3 lags energivinduer.

Samlet vindue areal : 4,81 m² - incl. Efterisolering af lysninger

Energibesparelse på vinduerne: 100 kWh/år/m²

$$4,81 * 100 = 481,00 \text{ m}^3/\text{år}$$

Fjernvarme pris: 1,8 kr/kWh.

Efterisolering af loftet og skunk med 200 mm: 376,00 kr./år

Samlet besparelse på type I ved udskiftning af vinduer: 1.240,00 kr./år

Type J,

2 lejligheder på 94-95 m²

Der udskiftes 2 lags Velux-termovinduer til 2 eller 3 lags energivinduer.

Samlet vindue areal : 5,30 m² - incl. Efterisolering af lysninger

Energibesparelse på vinduerne: 100 kWh/år/m²

$$5,30 * 100 = 530,00 \text{ m}^3/\text{år}$$

Fjernvarme pris: 1,8 kr/kWh.

Efterisolering af loftet og skunk med 200 mm: 504,00 kr./år

Samlet besparelse på type J ved udskiftning af vinduer: 1.458,00 kr./år

Type K,

1 lejligheder på 110 m²

Der udskiftes 2 lags Velux-termovinduer til 2 eller 3 lags energivinduer.

Samlet vindue areal : 7,4 m² - incl. Efterisolering af lysninger

Energibesparelse på vinduerne: 100 kWh/år/m²

$$7,40 * 100 = 740,00 \text{ m}^3/\text{år}$$

Fjernvarme pris: 1,8 kr/kWh.

Efterisolering af loftet og skunk med 200 mm: 583,00 kr./år

Samlet besparelse på type K ved udskiftning af vinduer: 1.915,00 kr./år

Type A (26 m ²) - samlet besparelse pr. år/lejlighed :	<u>1.247,00</u>
Type B (41 m ²) - samlet besparelse pr. år/lejlighed :	<u>1.512,00</u>
Type C (67-68 m ²) - samlet besparelse pr. år/lejlighed :	<u>3.485,00</u> (gavle)
Type D (81-82 m ²) - samlet besparelse pr. år/lejlighed :	<u>2.426,00</u>
Type E (108-110 m ²) - samlet besparelse pr. år/lejlighed :	<u>2.731,00</u>
Type F (122-123 m ²) - samlet besparelse pr. år/lejlighed :	<u>3.938,00</u>
Type G (38 m ²) - samlet besparelse pr. år/lejlighed :	<u>532,00</u> (tagetage)
Type H (55-56 m ²) - samlet besparelse pr. år/lejlighed :	<u>689,00</u> (tagetage)
Type I (71-72 m ²) - samlet besparelse pr. år/lejlighed :	<u>1.240,00</u> (tagetage)
Type J (94-95 m ²) - samlet besparelse pr. år/lejlighed :	<u>1.458,00</u> (tagetage)
Type K (110 m ²) - samlet besparelse pr. år/lejlighed :	<u>1.915,00</u> (tagetage)

Der er tale om teoretiske besparelser - hvilket betyder at brugeradfærd hos lejerne kan ændre den faktuelle besparelse.

Anlægsomkostninger.

Udskiftning af vinduer og døre:

Udskiftning af vinduer og døre omfatter følgende:

- I alle lejligheder og i trappeopgangene og kælderen.
- Levering og montering nye træ/alu vinduer og døre - lavenergi - BR15 og være DVK godkendt.
- Vinduerne skal leveres med ventiler og terrassedøre skal leveres med en udvendig greb (dog ikke et håndtag men en "grebsskål")

- Vinduer og døre skal fuges udvendigt og indvendigt skal fugen lukkes med hvidmalet flad liste.
- Der skal leveres og monteres nye vinduesplader - Malet MDF plader
- Sålbænkene skal eftergås for revner.
- Der skal indregnes maler-reparationer ifb. med udskiftning af vinduer og døre.

Skønnede omkostninger for ovennævnte arbejder:

I alt	incl. moms	kr. 2.300.000,00
-------	------------	------------------

Taget:

Tætning af de eksist. tegl tag, omfatter følgende;

- Fjernelse af løst understrøgning (mørtel)
- Understrøgning af tagfladerne i tagrummet
- Alt bortkørsel af affald skal være indeholdt i entreprisen

Tag: 500 m²

Skønnede omkostninger for ovennævnte arbejder:

I alt	incl. moms	kr. 150.000,00
-------	------------	----------------

Efterisolering af vandrette lofter + skunk i 7 boliger:

De vandrette lofter er isoleret med 200 mm. Lofterne skal efterisoleres med 200 mm, ved indblæsning af papirulds-isolering.

- Hævning og forlængelse af gangbro
- Hævning af loftlem
- Afskærmning mod taget

Loftarealet andrager ca. 750 m² á 180,00 kr./m² for 200 mm isolering

Skønnede omkostninger for ovennævnte arbejder:

I alt	incl. moms	kr. 135.000,00
-------	------------	----------------

Hulmursisolering:

Det har ikke været muligt at få et klart billede af hvor meget hulmur der kan isoleres pga. udmuring i gavlene, en mulig energibesparelse er ikke medtaget i denne rapport da omfanget ikke på nuværende tidspunkt er bestemt, da det kræver mere omfattende undersøgelse.

Hvis det er muligt at isolere alle de murede facader vil omkostningen andrage:

Skønnede omkostninger for ovennævnte arbejder:

I alt	incl. moms	kr. 200.000,00
-------	------------	----------------

Altaner:

Det er muligt at etablere tagterrasse i taglejlighederne.

Opbygning af en 5,6 m2 tagterrasse iht. til projekt som Kaj Rasmussen har fået udarbejdet vil andrage i alt

Skønnede omkostninger for ovennævnte arbejder:

I alt	incl. moms	kr./stk.	150.000,00
-------	------------	----------	------------

Den endelig konklusion i nærværende sag er, at de konstaterede skader i bebyggelsen er almindelig vedligeholdelsesarbejder, for boliger der er opført for 55 år siden.

De skønnede overslagspriser bør kontrolleres ved en udbudsrunde blandt 3 til 4 entreprenører.

Samlet skønnede omkostninger excl. altaner;

I alt	incl. moms	kr. 2.785.000,00
-------	------------	------------------

Med venlig hilsen
J & P

Bo Jensen

A/B SANKT HANS GADE 9A - 9E

Sankt Hans Gade 9A - 9E

4000 Roskilde

**BUDGET FOR ENERGIOPTIMERING**

Nærværende budget er ikke til afstemning på generalforsamlingen, men er blot til illustration af de økonomiske konsekvenser ved et energioptimeringsprojekt.

	Budget Energiopsummerings projekt	Regnskab 1/10 2015 30/9 2016
INDTÆGTER		
Boligafgift	1.833.000	1.808.926
Boliglejeindtægter	20.000	52.435
Carport	33.500	33.015
Kælderrum	36.000	35.021
Vaskeri	30.000	31.248
Fibia, grundpakke (129 pr. måned fra januar 2017)	50.000	1.266
Tomgang		
Leje, tomgang	0	-7.558
Lejetab	0	-43.091
Forbrugsafgifter, tomgang	0	-2.787
Tomgang i alt	0	-53.436
INDTÆGTER I ALT	2.002.500	1.908.475
UDGIFTER		
Driftsudgifter		
Ejendomsskatter	134.000	135.520
Vand, vandafgift og kloakafgift	136.000	130.921
Renovation	60.000	59.890
Elforbrug	30.000	29.995
Ejendomsforsikring	47.000	46.985
Signalforsyning, Fibia	50.000	9.447
Driftsudgifter i alt	457.000	412.758
Renholdelse		
Ejendomsservicefirma inkl. ekstraopgaver	200.000	164.079
Lønninger, vicevært	0	32.332
Snerydning	25.000	17.531
Renholdelse i alt	225.000	213.942
Vedligeholdelse		
Energiopsummering jf. rapport fra J&P	2.785.000	0
Anvendt hensættelse	-924.406	0
Teknisk rådgivning	200.000	0
VVS	0	86.036
Varmeanlæg	9.500	12.369
Elektriker	0	6.308
Havehold	0	594
Vaskeri	8.000	11.092

A/B SANKT HANS GADE 9A - 9E

Sankt Hans Gade 9A - 9E

4000 Roskilde

**BUDGET FOR ENERGIOPTIMERING**

Nærværende budget er ikke til afstemning på generalforsamlingen, men er blot til illustration af de økonomiske konsekvenser ved et energioptimeringsprojekt.

	Budget Energiopsummerings projekt	Regnskab 1/10 2015 30/9 2016
Låseservice	0	1.896
Diverse vedligeholdelse	200.000	7.502
Regulering udvendig vedligeholdelse pr.	-4.000	-2.533
Vedligeholdelse i alt	2.274.094	123.264
Kontorhold		
Porto, kopi, mm	500	416
Generalforsamlinger og møder	2.000	2.029
Administrationshonorar	73.500	73.000
Bestyrelsesgodtgørelse	25.900	0
Revision	23.000	23.000
Varmeregnskabshonorar	23.000	22.464
Retssagen ifbm. købet	0	62.069
Valuarvurdering	15.000	0
Gebyrer	3.000	3.037
Øvrige administrationsomkostninger	1.000	18.691
Kontorhold i alt	166.900	204.706
UDGIFTER I ALT	3.122.994	954.670
RENTER		
Renteudgifter		
Renteudgifter, bank	0	148.281
Renteudgifter, nyt lån	36.432	0
Låneomkostninger & kurstab	55.440	0
Renteudgifter, prioritetslån	448.000	363.245
Renteudgifter i alt	539.872	511.526
Renteindtægter		
Renteindtægter, bank	0	24.967
Renteindtægter i alt	0	24.967
RENTER I ALT	-539.872	-486.558
RESULTAT AF ORDINÆR DRIFT I ALT	-1.660.366	467.247
Hensættelse	0	-466.650
NETTO RESULTAT	-1.660.366	597

A/B SANKT HANS GADE 9A - 9E

Sankt Hans Gade 9A - 9E

4000 Roskilde



BUDGET FOR ENERGIOPTIMERING

Nærværende budget er ikke til afstemning på generalforsamlingen, men er blot til illustration af økonomiske konsekvenser ved et energioptimeringsprojekt.

Budget Energiopsummerings projekt

Likviditetsbudget

Indestående på bank pr. 30.09.2016

Jyske Bank, 0001010395

2.195.586

Indestående på bank pr. 30.09.2016 i alt

2.195.586

Igangværende handel afregnes

-54.555

Anvendt hensættelse

-924.406

Netto resultat

-1.660.366

Afdrag på prioritetsgæld

BRF Kredit

-289.000

Nyt lån

0

Låneomkostninger dækkes af lånet

38.217

Budgetteret likviditet før lån

-694.524

Oprettelse af lån

1.000.560

Budgetteret likviditet efter energioptimeringsprojekt

306.036



A/B Sankt Hans Gade

Budget

BUDGET 2016-2017		NYT LÅN i forbindelse med energiopsummerings projekt År 1	NYT LÅN i forbindelse med energiopsummerings projekt År 2	NYT LÅN i forbindelse med energiopsummerings projekt Efter 10 år
		10 års afdragsfrihed Fastforrentet 2,5% 30-årigt	10 års afdragsfrihed Fastforrentet 2,5% 30-årigt	Fastforrentet 2,5% Med afdrag
Indtægter:				
Boligaft	1.833.000	1.833.000	1.833.000	1.833.000
Øvrige indtægter	169.500	169.500	169.500	169.500
Indtægter i alt	2.002.500	2.002.500	2.002.500	2.002.500
Udgifter jf. budget				
Ekstraordinær vedligehold	0	2.785.000	0	0
Anvendt hensættelse	0	-924.406	0	0
Rente+bidrag, oprindeligt lån	448.000	448.000	448.000	448.000
Rente+bidrag NYT LÅN		36.432	36.432	36.432
Engangsudgifter:				
Låneomkostninger		38.217		
Kurstab (98,369) Kan variere		17.223		
Udgifter i alt	2.005.400	3.662.866	1.746.832	1.746.832
Overskud	-2.900	-1.660.366	255.668	255.668
Banksaldo primo (fratrullet igangværende handel)	2.141.031	2.141.031	306.035	
Anvendt hensættelse		-924.406		
Udbetaling af lån		1.000.560		
Låneomkostninger dækkes af nyt lån		38.217		
Afdrag, oprindeligt lån	-289.000	-289.000	-289.000	-289.000
Afdrag, NYT LÅN		0	0	-40.773
Likviditet, ultimo	1.849.131	306.035	272.703	-33.332



A/B Sankt Hans Gade - Energoptimering

Lejl. nr.	Opgang	Etage	m2 og ford. tal	Energoptimering Besparelse pr. år i kr.
1	9A	st, tv	68,26	3.485
3	9A	st. th	122,23	3.938
4	9B	st, tv	81,59	2.426
5	9B	st. mf.	26,45	1.247
6	9B	st. th	81,6	2.426
7	9C	st, tv	107,9	2.731
9	9C	st. th	81,25	2.426
10	9D	st, tv	107,83	2.731
12	9D	st. th	81,24	2.426
13	9E	st, tv	80,83	2.426
14	9E	st. mf	41,07	1.512
15	9E	st. th	67,26	3.485
16	9A	1.sal, tv	68,26	3.485
17	9A	1.sal, mf	40,54	1.512
18	9A	1.sal, th	81,68	2.426
19	9B	1.sal, tv	81,61	2.426
21	9B	1.sal, th	108,07	2.731
22	9C	1.sal, tv	107,97	2.731
24	9C	1.sal, th	81,2	2.426
25	9D	1.sal, tv	81,48	2.426
27	9D	1.sal, th	107,58	2.731
28	9E	1.sal, tv	121,9	3.938
30	9E	1.sal, th	67,26	3.485
31	9A	2.sal, tv	94,81	1.458
33	9A	2.sal, th	71,59	1.240
34	9B	2.sal, tv	93,74	1.458
36	9B	2.sal, th	71,16	1.240
37	9C	2.sal, tv	55,43	689
38	9C	2.sal, mf	37,94	532
39	9C	2.sal, th	71,15	1.240
40	9D	2.sal, tv	55,89	689
41	9D	2.sal, mf	37,91	532
42	9D	2.sal, th	70,55	1.240
43	9E	2.sal, tv	55,7	689
45	9E	2.sal, th	109,11	1.915
Sum			2.720	74.498

VALUARVURDERINGER

Erik Jacobsen

Ejendomsmægler MDE, Valuar

AB Sankt Hans Gade 9 A - 9 E
c/o Real Administration

Att.: Mette Badenski

København, den 12. december 2016

Vedr.: Valuarvurdering

Jeg har gennemgået tingbogen og ejendommens BBR-ejermeddelelse, samt budget for andelsboligforeningen, herunder til brug for tilbud vedrørende valuarvurdering i august 2017 af ejendommens værdiansættelsesprincip inden for rammerne af maksimalprissystemet, herunder i overensstemmelse med Lov om andelsboliger og andre boligfællesskaber, § 5, stk. 2, litra b.

F.s.v.a. det forventet vedtagne projekt med en udgiftsramme på ca. kr. 3.300.000,-, er det min opfattelse at såfremt der sker låneoptagelse i forbindelse hermed, og andelskronen som følge heraf reduceres, vil dette som minimum blive udlignet ved en valuarvurdering i efteråret 2017, herunder når henses til, at ejendommens anskaffelsessum må anses som værende særdeles realistisk.

I den forbindelse kan jeg oplyse, at udgiften til udarbejdelse af vurderingen udgør kr. 12.500,- incl. moms.

Ved genvurdering ydes 30% rabat.

Med venlig hilsen

Valuarvurderinger.dk

Erik Jacobsen

Valuar, ejendomsmægler MDE

Amagerbrogade 174
2300 København S.

Tlf. 32555900
CV-nr. 72122119
info@jacobsen-bolig.dk
www.valuarvurderinger.dk

Varmemåling i bygninger

Fra energiwiki.dk

Dette kapitel omhandler to slags målere:

- Varmeenergimålere
- Varmefordelingsmålere

Varmeenergimålere

En varmeenergimåler består af en flowmåler, et temperaturfølerpar samt en beregningsenhed med display.

Varmeenergien skal i henhold til den europæiske standard for varmемålere, EN 1434, beregnes ud fra formlen:

$$E = m3 \times \Delta t \times k$$

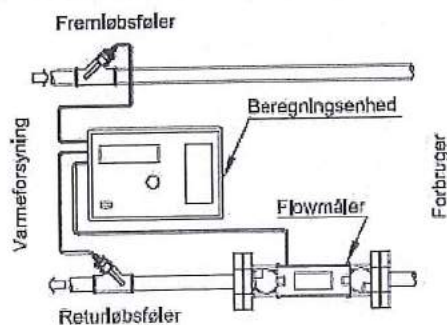
hvor m3 er den gennemstrømmende vandmængde, Δt er temperaturforskellen og k er en korrektionsfaktor, der tager højde for både varmfylde og massefylde. Inden for EU må varmeenergi afregnes i Joule eller Wh. I praksis anvendes kWh, MWh eller GJ, nu mest MWh.

Figur 1 viser princippet for en varmeenergimåler.

Beregningsenhed

Varmeenergien beregnes som anført ud fra den gennemstrømmede vandmængde multipliceret med temperaturforskellen. Beregningsenheden er typisk baseret på en mikroprocessor, der varetager beregning, display og datakommunikation. Der anvendes som hovedregel samme type beregningsenhed uanset den valgte flowmålerstørrelse, idet beregningsenheden programmeres til det aktuelle impulstal. Beregningsenheden har oftest et måleområde på 0°C...150°C med mulighed for at måle temperaturforskelle ned til 3°C.

Figur 1 Princip for varmeenergimåler



Flowmåler

De mest anvendte flowmålerprincipper til varmемåling er: Ultralyd, vingehjul, fluidistor og det magnetisk induktive princip. Flowmålere til varmемåling er oftest baseret på ultralyd eller det magnetisk induktive princip.

Principperne har forskellige karakteristika med hensyn til levetid, tryktab, dynamikområde og følsomhed over for vandets sammensætning. Valg af flowmåler bør derfor foretages individuelt for at sikre det bedst egnede flowmålerprincip til den aktuelle opgave.

Flowmåleren kan installeres i enten frem- eller returløb. Dog skal beregningsenhedens mærkning stemme overens med den anvendte installationsform, idet volumen i fremløbet er større end i returløbet.

Flowmålerne har som hovedregel et dynamikområde på 1:100. Endvidere vil flowmålerne generelt kunne måle op til det dobbelte af det nominelle flow. Tabel 1 viser typiske flowmålerstørrelser.

Korrekt dimensionering af flowmåleren er en forudsætning for tilfredsstillende energimåling. Ved valg af for store flowmålere reduceres nøjagtigheden og måleevnen ved lavt forbrug uden for fyringssæsonen.

For små flowmålere resulterer i unødvendigt højt tryktab og dermed for høj pumpekapaцитet. I henhold til EN 1434 må en flowmåler højst have et tryktab på 0,25 bar, målt ved nominelt flow.

Temperaturfølere

De anvendte temperaturfølere skal af hensyn til målenøjagtighed være parrede, idet varmeenergien beregnes ud fra forskellen mellem frem- og returløb-temperaturene. Følere er oftest af Pt500 typen, da denne type kombinerer høj målestabilitet med muligheden for batteridrift af varmeenergimåleren.

I praksis skelnes der mellem lommefølere og direkte følere. Sidstnævnte er altid at foretrække til varmeanlæg med brugsvandsvekslere på grund af den korte reaktionstid.

Til mindre varmeanlæg kan der anvendes temperaturfølere med 2-leder kabel op til 10 m kabellængde, forudsat at de to kabellængder er identiske. Ved større anlæg anvendes ofte 4-leder følere, hvorved kabellængden ikke påvirker nøjagtigheden.

Tabel 1 Typiske flowmålerstørrelser fra EN 1434-2:1997

Nominelt flow [m^3/h]	Nominel effekt [MW] $\Delta t = 40 \text{ K}$	Typiske byggemål Rørgvind (flange) x længde
0,6	0,03	G3/4 x 110 mm
1,0	0,05	G3/4 x 130 mm
1,5	0,07	G3/4 x 165 mm
2,5	0,11	G1 x 190 mm
3,5	0,16	G5/4 x 260 mm
6	0,27	G 1 x 260 mm
10	0,46	G 2 x 300 mm
15	0,68	DN 50 x 270 mm
25	1,14	DN 65 x 300 mm
40	1,82	DN 80 x 350 mm
60	2,73	DN 100 x 350 mm
100	4,60	DN 125 x 350 mm
150	6,83	DN 150 x 500 mm
250	11,3	DN 200 x 500 mm
400	18,2	DN 250 x 600 mm

Nøjagtighed for en samlet måler

Varmerenergimålere, der er typegodkendte i Danmark, skal overholde „Klasse 4“, hvormed den samlede målers nøjagtighed skal ligge inden for $\pm 4\%$ i det primære arbejdsområde. Ved lavt vandflow eller ved lav differensstemperatur må måleren dog have op til $\pm 5\%$ målefejl. Figur 2 angiver de tilladte målefejl som funktion af aktuelt vandflow.

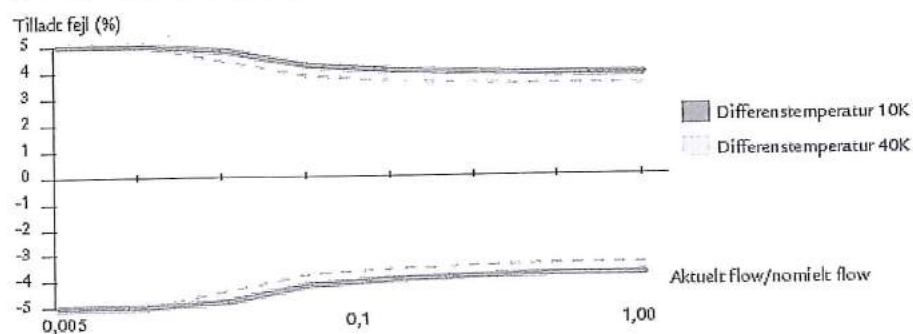
Datakommunikation

Ved ønske om hyppig eller detaljeret aflæsning af varmeenergimålere anvendes der i vid udstrækning datakommunikation. Til mindre forbrugere anvendes enten telemodem, M-bus eller trådløs radiokommunikation.

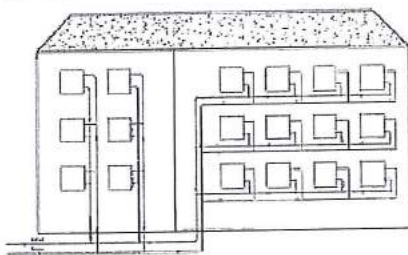
Til målere i forbindelse med Intelligente Byggnings Installationer (IBI) er LON den foretrukne datakommunikation, idet LON muliggør datakommunikation med mange forskellige apparattyper på samme netværk. Endvidere er LON særdeles velegnet til datakommunikation i større anlæg, der indeholder produkter fra flere producenter.

Serial overførsel af data via M-bus eller LON-netter det mest driftsikre, idet overførslen sker ved fx daglige aflæsninger af målerstand. Herved undgås uoverensstemmelse mellem målerstand og registreringer fx i et CTS-anlæg. Ved overførsel af data via pulsudgange er der derimod risiko for at miste pulser fx pga. elektrisk støj.

Figur 2 Tilladt målefejl som funktion af aktuelt vandflow



Figur 3



I lejligheder til venstre er måling pr lejlighed ikke mulig.
I lejligheder til højre er måling pr lejlighed mulig

Verifikation

Varmeenergimålere, der anvendes til afregning, skal verificeres inden installationen. Endvidere skal der gennemføres stikprøvekontrol efter højst seks års drift. Verificerede varmeenergimålere er altid påført et årsmærke, som angiver det årstal, hvor gyldigheden udløber.

Verifikationen kan enten udføres på den samlede varmeenergimåler, eller den kan udføres separat på flowmåleren, beregningsenheden og på følerparret. Sidstnævnte metode er foretrukket af hensyn til servicevenligheden.

Lækageovervågning

Overvågning af utætheder i varesystemet kan med fordel kombineres med varmemåling, idet flere af de nødvendige komponenter er fælles for de to funktioner. En moderne varmemåler behøver således kun en ekstra flowmåler for også at foretage lækageovervågning.

Kølemåling

De fleste varmemålere kan også leveres i udgaver beregnet til kølemåling, hvormed den afsatte køleenergi i fx kølelofter i kontorlandskaber kan registreres individuelt.

Ved kølemåling i vandbårne systemer anvendes samme måleprincip som ved varmemåling, men der skal tages ekstra forholdsregler med hensyn til kondenssikring i installationen. Ligeledes bør kølemålelemler vælges i kondenssikrede udgaver.

Kølemåling i glykolbårne anlæg kræver målere, der dels kan modstå den kemiske sammensætning af kølemediet og dels kan kompensere for glykolens lavere energifylde.

Varmedfordelingsmåling (bimålere)

Som bimåler kan anvendes enten energimåler eller radiatormåler. Bimåleren bruges til at bestemme varmeforbruget hos den enkelte forbruger. Forbruget bliver typisk udregnet som en fordeling af hovedmålingen, hvorfor bimåleren ofte betegnes som en fordelingsmåler.

Tabel 2

Varmesystem	Målesystem		
	Fordampningsmåler	2-følermåler med ΔT	2-følermåler uden ΔT
2-strengs med ens udlægningstemperatur	Ja	Ja	Ja
2-strengs uden ens udlægningstemperatur	Ja	Nej	Ja

Tabellen viser, hvilket radiatormålerprincip der kan bruges

Energimålere som bimålere

Hvis en energimåler skal bruges som bimåler, bør man sikre, at ejendommens rørføring understøtter dette. Det betyder, at der kun skal ét fremløbs- og ét returløbsrør til hver lejlighed.

Da der i store dele af varmesæsonen er tale om meget små flow, bør man ikke benytte energimålere i boligenheder med få radiatorer. Dette gælder ikke kun mekaniske målere, men også ultralyd og magnetisk induktive målere. Altså skal man sikre sig, at minimumsflowet kun i uvæsentlige perioder ligger under målerens Q_L .

Energimåleren kan bruges som afregningsmåler, så varmeværket afregner med hver beboer. Det er dog forskelligt fra varmeværk til varmeværk, om man accepterer denne metode, da varmeværket normalt ikke er interesseret i at bære det rørtab, som ligger i ejendommen. Energimålere skal ved stikprøvekontrol verificeres på akkrediteret laboratorium efter maksimum 6 års drift.

Radiatormålere

Det er meget udbredt at bruge radiatormålere. Radiatormåleren er ikke afhængig af flow og er derfor meget nøjagtig – også ved små energiforbrug. Da måleren bliver brugt til at fordele store beløb, er det vigtigt, at den er monteret korrekt i forhold til typegodkendelsen, og at måleren passer til varmesystemet.

Derfor skal det firma, som monterer målelemler, være i besiddelse af en bemyndigelse til at udstede overensstemmelseserklæringer. En overensstemmelseserklæring er kundens garanti fra leverandøren for, at målelemler er monteret korrekt og passer til varmesystemet.

Særlige faldgruber

Hvis udlægningstemperaturerne for radiatorelemler i en ejendom ikke er ens, og det er de ikke i efterisolerede anlæg eller et-strengssystemer, kan man ikke anvende to-føler målere, som bruger ΔT til at afgøre, om de skal starte – altså at radiatortemperaturen skal være f.eks. 5 °C højere end rumtemperaturen for at registreringen starter. I det tilfælde vil man få en meget stor skævvridning af udgiftsfordelingen.

I disse anlæg kan anvendes enten to-føler målere uden start- ΔT eller fordampningsmålere. Tabel 2 viser, hvilket radiatormålerprincip der kan anvendes i et varmeanlæg. Skemaet forudsætter, at målerens måleområde svarer til anlæggets driftsområde, og at måleren er typegodkendt. Måleområdet for en måler skal fremgå af

typegodkendelsen. Driftsområdet for et vamesystem defineres i denne sammenhæng af den radiator, der har lavest udlægningstemperatur.

Radiatormåler til energioptimering

Da radiatormålerne sidder meget decentralt, distribueret på alle radiatorer i en bygning, er det blevet interessant at inddrage dem i energioptimeringen. Det er blevet muliggjort af, at flere leverandører nu leverer målerne med radiokommunikation med en høj datafrekvens. Det betyder, at man - afhængig af den målerkvalitet man har valgt at investere i - kan opnå et meget nøjagtigt billede af en bygningens energieffektivitet, helt ud på det enkelte rum.

Adfærdspåvirkning

Radiatormålerens energibesparende effekt ligger i den adfærdspåvirkning, den giver. Det bliver synliggjort for beboeren, at han betaler for sit eget forbrug, og dermed også høster den økonomiske værdi af egen besparelse. Med nye systemer, hvor radio og internet indgår som kommunikationskanaler, er det muligt, at løfte adfærdspåvirkningen et niveau højere, da det er muligt med en løbende og mere aktiv påvirkning.

Læs også spændende artikel fra Boligselskabet FSB om varmekonsum og adfærd: Varmeforbrug og adfærd

DS normer for varmefordelingsmålere og energimålere

Normerne er på dansk. Kun forsiden af teksten er på engelsk, tysk eller fransk. De danske titler er følgende:

- DS/EN 835: Varmefordelingsmålere til bestemmelse af radiatorers forbrug. Målere uden elektrisk energiforsyning, baseret på fordampningsprincippet.
- DS/EN 834: Varmefordelingsmålere til bestemmelse af radiatorers forbrug. Målere med elektrisk energiforsyning.
- DS/EN 1434: Varme- og køleenergi-målere som anvendes til forbrugsafregning. Standarden er en EU-norm, der beskriver krav til målerne og deres anvendelse samt krav til typeprøvning og verifikation.
- OIML R75: En international rekommandation, der svarer indholdet i EN 1434. En OIML-rekommandation er international og foretrækkes af lande uden for EU.

Relaterede artikler på Energiwiki.dk

Teknisk isolering

Befugtning

Køling

Procesvarme -- elektricitet

Automatik

Kilder og yderligere oplysninger

- Center for Legal Metrologi. www.clm.dk
- Teknologisk Institut. www.teknologisk.dk
- Erhvervs- og Boligstyrelsen. www.efs.dk
- VVS Fabrikanteme. www.vvs-fabrikanteme.dk

Kommentarer

Tilføj en kommentar ...

Gå til Varmemåling i bygningers diskussionsside for at rette og/eller slette kommentarer her.

Hentet fra "http://energiwiki.dk/index.php/Varmem%C3%A5ling_i_bygninger"

- Denne side blev senest ændret 1. august 2013 07:39.

Husorden for Andelsforeningen SANKT HANS GADE 9A-E, 4000 ROSKILDE

Et godt boligmiljø er meget værd

I "AB Sankt Hans Gade 9A-E" bor der mange forskellige mennesker, som med hensyn til boligmiljø er mere eller mindre afhængige af hinanden.

Det er derfor en naturlig ting at opstille nogle enkle regler for de aktiviteter, som berører andre andelshavere, således at alle kan være tilfredse med at bo i ejendommen.

Reglerne skulle gerne være med til at skabe et godt boligmiljø for andelshaverne samt medvirke til at fællesarealerne bliver holdt i en pæn stand til glæde for samtlige beboere.

1. Fællesarealer

Fællesarealerne ved ejendommen må benyttes af alle andelshavere.

Bede og anden beplantning må ikke betrædes, og det er forbudt at afskære blomster og grene.

Boldspil og voldsom leg må ikke finde sted på plænen foran ejendommen, men henvises til plænen placeret i forbindelse med ejendommens legeplads.

2. Børn og leg

Børn må ikke lege i kældergange eller trapper.

Der må ikke tegnes/skrives med kridt eller lignende på ejendommens vægge og trappesten.

Leg med kastepile, slangebøsser og/eller andet farligt legetøj er forbudt ved ejendommen.

Det er andelshavernes pligt at drage omsorg for, at de hos dem boende eller besøgende børn ikke ved støjende adfærd er til gene for de øvrige beboere, ligesom det påhviler de respektive beboere senest ved mørkets frembrud at drage omsorg for fjernelse af deres børns efterladte legetøj.

3. Cykler mv.

Cykler mv. må kun henstilles i de respektive stativer, cykelkælderen eller i andelshavernes eget kælderrum. Cykler mv. må således under ingen omstændigheder henstilles foran postkasserne.

Knallerter med påfyldt benzin må ikke henstilles i kælderen.

Barnevogne, legetøj og lignende må ikke henstilles i trappeopgangene.

4. Renholdelse

Skulle nogen være så uheldig at forurene fællesarealerne, skal vedkommende straks sørge for rengøring/oprydning.

Henkastning af cigaretskod, kapsler, dåser, flasker eller andet affald mv. er ikke tilladt.

Nedkastning af affald, brød til fugle samt udlægning af enhver form for mad til dyr samt al fodring af dyr fra altaner eller vinduer er strengt forbudt.

5. Affald

Alt affald skal sorteres og henlægges i de i gården opstillede containere for henholdsvis husholdningsaffald, papiraffald, batterier, flasker mm.

Farligt affald, storskrald og/eller andet affald der ikke fjernes af dagrenovationen, må andelshaverne selv og for egen regning sørge for at få fjernet.

6. Musik

Benyttelse af musikanlæg, fjernsyn, musikinstrumenter og lign. Skal ske med fornøden hensyntagen til de øvrige andelshavere i ejendommen.

I de "sene" aften- og nattetimer bør der vises særligt hensyn ved at holde døre og vinduer lukket samt dæmpe støjen, således at man ikke forstyrrer de øvrige andelshaveres nattero.

7. Støjende arbejde

Støjende arbejde, herunder arbejde med slagboremaskine, må kun finde sted mellem kl. 07.00 og 19.00 på hverdage samt mellem kl. 10.00 og 17.00 på lørdage samt søn- og helligdage.

8. Husdyr

Jf. andelsforeningens vedtægter.

9. Altaner

Blomsterkasser og urtepotter skal anbringes uden gene eller risiko for de øvrige beboere.

Ved vanding af blomsterkasser bedes der taget behørigt hensyn til ejendommens facade.

10. Parkering

Parkering af personbiler mv. må kun finde sted på de etablerede, afmærkede parkeringspladser, og det henstilles til andelshavere med "privat" parkering at benytte denne frem for de "frie" pladser.

Parkering af motorcykler henvises til området ved opgang E, bag carporten
Last- og varebiler samt campingvogne, trailers og lign. må ikke parkeres i gården mellem kl. 19.00 og 07.00 (varebiler registreret til privat benyttelse er dog undtaget)
Uindregistrerede motorkøretøjer må ikke henstilles på området.

11. Antenner og paraboler mv.

Der må ikke opsættes nogen form for antenner eller paraboler mv. på vinduer, altaner, tag eller andre steder.

12. Vaskeri

Vaskeriet må kun benyttes af ejendommens beboere.

Vaskeriet må benyttes alle ugens dage mellem kl. 07.00 og 20.00.

De tilknyttede tørrerum må maksimalt benyttes i 24 timer.

Brug af vaskeri og tørrerum sker på andelshaverens eget ansvar og risiko.

Eventuelle driftsproblemer ved vaskeriets tekniske installationer bedes omgående meddelt til ejendommens administrator.

13. Udluftning

For at undgå fugtdannelse og heraf følgende risiko for ødelæggelse af træværk, tapet og maling, bør beboerne foretage en effektiv, daglig udluftning gennem vinduer og døre.

14. Administration

Ejendommens administrator er:

Realadministration

Jernbanegade 58

4000 Roskilde

Tlf. 4635 1843

Kontakt: Mette Badenski

15. Andelsforeningens bestyrelsen

Andelsforeningens bestyrelse består af formand samt 3-5 bestyrelsesmedlemmer, bestyrelsen er valgt på den årlige ordinære generalforsamling og tegner foreningen. Bestyrelsen holder møde ca. 1 gang månedligt (datoer kan findes på hjemmesiden). Det er på disse møder muligt at møde personligt op i den første halve time. Derudover kan bestyrelsen kontaktes pr. mail: kontakt@abshg.dk eller ved at smide et brev i postkassen i gavlen.

16. Klager

Klager kan fremsættes mundtligt og/eller skriftligt til bestyrelsen og/eller ejendommens administrator.

Det skal for den gode ordens skyld bemærkes, at gentagen overtrædelse af nærværende husorden og/eller vedtægter efter gentagne mundtlige og skriftlige påtaler i sin yderste konsekvens kan medføre eksklusion.

17. Ikrafttræden og godkendelse

Husordenen træder i kraft den 23. januar 2017 og erstatter alle tidligere udleverede husordener

Roskilde den 23. januar 2017

Betyrelsen:

Formand

Betyrelsesmedlem

Betyrelsesmedlem

Mette Badenski

Fra: Jannie Felby <jf@rih.dk>
Sendt: 3. januar 2017 16:31
Til: Mette Badenski
Emne: Forslag til generalforsamlingen januar 2017.
Vedhæftede filer: Bekendtgørelse af lov om hunde.pdf; Bekendtgørelse af lov om mark- og vejfred.pdf

Hej Mette Badenski,

Jeg forslår § 12, stk. 2 ændret til følgende tekst:

Husdyrhold i form af hund og kat kan efter bestyrelsens godkendelse tillades, dog maksimalt 1 hund eller 1 kat pr. andelsbolig.

Ansøgning om tilladelse til husdyr skal sendes skriftligt til bestyrelsen, og bestyrelsen skal have givet sin tilladelse INDEN man anskaffer husdyret.

Bekendtgørelse af Lov om hunde samt bekendtgørelse af Lov om mark- og vejfred SKAL ubetinget overholdes.

Husdyr må ikke ved lugt, støj, forurening eller på anden måde være til gene for de øvrige beboere, og de skal holdes inden døre eller føres i snor på foreningens fællesområder.

Husdyr må ikke besørge på foreningens fællesområder, men skulle det alligevel ske, SKAL efterladenskaber straks samles op af ejeren.

Får et husdyr afkom, skal der STRAKS træffes foranstaltninger, således at der SENEST 2 måneder efter fødslen, igen befinder sig maksimalt 1 husdyr pr. andelsbolig.

Forekommer der berettigede klager over et husdyr, kan den givne tilladelse tilbagekaldes, og husdyret kan kræves fjernet med 1 måneds varsel.

Husdyr skal til stadighed være forsikret således, at ejendommen holdes skadesløs for alle eventuelle skader, som et husdyr direkte eller indirekte måtte forvolde.

Misligholdelse af disse regler, herunder misligholdelse af Bekendtgørelse af Lov om hunde samt Bekendtgørelse af Lov om mark- og vejfred, kan medføre eksklusion af foreningen.

Motivation, som sendes sammen med forslaget, er følgende:

Vi har igennem en del år ønsket at få en hund, men det sætter foreningens vedtægt § 12, stk. 2 en effektiv stopper for.

Man taler ofte om hunden som "Menneskets bedste ven", og det er der god grund til.

Mine egne tanker

Vi bliver alle ældre, og måske en skønne dag sidder vi alene tilbage (om forhåbentlig lang tid). Blandt andet derfor kan man have stor glæde af en hund, der giver ubetinget venskab og tryghed. Det er uden betydning, om man har haft en dårlig dag, for hunden vil give den samme opmærksomhed og kærlighed, som hvis man havde en dejlig dag. Hvis man skulle føle sig alene i en tom lejlighed, behøver man ikke at bekymre sig om føle sig ensom, hvis man har en hund. Hunde er venlige og er

godt selskab, fordi de altid vil give dig opmærksomhed. Desuden er en hund en "samtale starter", og man vil være mere tilbøjelige til at møde nye mennesker, og det er jo ikke skidt. Hvem lider snart ikke af forhøjet blodtryk, og hvem har ikke været igennem stress perioder og måske ramt en depression, og for disse mennesker, vil det at være hundeejer, med stor sandsynlighed være en faktor, der trækker i en positiv retning. Når vi skal være fuldstændigt ærlige, ved vi godt, at det at få motivationen til at gå i motionscenter kan være svært efter en lang dag på arbejdet. Derimod giver en hund mulighed for at få en god træning og glimrende motion helt på egne vilkår.

... og alle de andre gode grunde

En hund får dig til at le

Hunden er loyal, beskyttende, social og altid glad for at se dig, og hunden har været menneskets følgesvend i 18.000 år, og det er ikke uden grund. Hundeejere griner ganske enkelt mere og oftere, viser en undersøgelse foretaget af Robin Maria Valeri og publiceret i Society & Animals i 2015. Rapporten baserer sig på en spørgeskemaundersøgelse, hvor fire adskilte grupper skulle registrere, hvor ofte de grinede i løbet af en dag. Den ene gruppe bestod af hundeejere, den anden gruppe bestod af katteejere, den tredje gruppe bestod af ejere af både en kat og en hund, mens den sidste gruppe bestod af mennesker uden hverken kat eller hund. Resultatet blev, at hundeejerne og ejerne af både kat og hund registrerede flere episoder, hvor de havde grinet, end de to andre grupper gjorde. (Kilde: *Illustreret Videnskab*)

En hund forbedrer dit helbred

Børn, som helt fra spæde vokser op i et hjem med hund, udvikler i langt mindre grad astma og allergier, end børn, der vokser op i hjem uden hund, og videnskaben kan endda forklare hvorfor. Et studie fra University of California San Francisco af mus viser, at eksponering for støv fra et hus, hvor der bor en eller flere hunde, medfører forandringer i musenes mave-tarm bakteriekultur. Specifikt udviklede musene en større mængde bakterier, der er vitale i beskyttelsen af luftvejene mod allergener og luftvejsinfektioner. (Kilde: *Illustreret Videnskab*)

En hund gør dig mere social

Forskere fra de engelske universiteter, University of Liverpool og University of Bristol, offentliggjorde i 2007 en rapport, som slår fast, at hundeejere har en større personlig kontaktflade med andre mennesker, end de, der ikke har hund. Rapporten angiver blandt andet som mulig grund, at hundeejere, som lufte deres hund, er mere tilbøjelige til at rende ind i andre hundeejere på samme mission - og ikke mindst interagere med disse. (Kilde: *Illustreret Videnskab*)

En hund giver dig øget selvværd

Et studie fra 2001 publiceret af American Psychological Association påviser en direkte sammenhæng mellem ejerskab af en hund og et øget selvværd. Forskerne fulgte en gruppe nyslåede hundeejere og holdt resultaterne op mod en sammenlignelig gruppe uden hund - og efter 10 måneder blev grupperne analyseret. Her viste både adfærd og udsagn fra hundeejerne, at de oplevede en forøgelse af

selvværd, havde øget fysisk aktivitet og oplevede langt mindre angst - særligt for kriminalitet. (Kilde: *Illustreret Videnskab*)

En hund holder dig i form

At hundeejere får mere motion giver næsten sig selv, da sådan en størrelse jo skal luftes. Men faktisk viser det sig, at mængden af motion er større og vigtigere end umiddelbart antaget. I en rapport fra 2011 slår forskere fra Michigan State University fast, at 60% af undersøgte hundeejere motionerede nok, mere eller langt mere end de sundhedsmæssigt anbefalede mængder. Samtidig viser forskning fra George Mason University, at ældre mennesker, der lufter hund, er i langt bedre fysisk form end tilsvarende ældre, der går ture alene eller med andre mennesker. (Kilde: *Illustreret Videnskab*)

En hund forøger livsglæden

På grund af sin sociale og loyale flokmentalitet ser de fleste hundeejere hunden som godt selskab. Men for én bestemt befolkningsgruppe har videnskaben påvist, at hunden ligefrem øger livsglæden. Forskere ved School of Veterinary Medicine ved University of California har undersøgt graden af ældre menneskers livskvalitet og livsglæde ved at have en hund. Resultaterne, der er offentliggjort i *Journal of Social Psychology*, viser, at ældre mennesker, der ejer en hund, føler sig mindre utilfredse med deres sociale liv end tilsvarende ældre uden hund. Samtidig slår undersøgelsen fast, at de ældre med hund har en bedre fysik og ikke mindst et bedre psykisk helbred end deres jævnaldrende uden hund. (Kilde: *Illustreret Videnskab*)

En hund modvirker depression

For en hundeejer giver det en intens lykkefølelse blot at se på hunden og skabe øjenkontakt med den. Faktisk viser et studie ved Azabu University i Japan, at hundeejeres hjerne reagerer på øjenkontakten ved at frigive hormonet oxytocin, der giver en stærk lykke- og samhørighedsfølelse. Oxytocin, som typisk frigives ved tæt social eller fysisk kontakt, har vist sig egnet til behandling af skizofreni og testes klinisk for behandling af både depression og post-traumatisk stress. Et forskerhold ved Department of Psychology ved Miami University har dog allerede i en undersøgelse fra 2011 påvist, at hundeejere med stærke sociale bånd til deres hund viser en reduceret tendens til depression. (Kilde: *Illustreret Videnskab*)

Bekendtgørelse af Lov om hunde samt Bekendtgørelse af Lov om mark- og vejfred udsendes også sammen med forslaget.

Med venlig hilsen

Jannie Hurup Felby

Sankt Hans Gade 9E, 2.th.