

Beboermøde i AB Amagerbro  
Tirsdag den 20. maj 2014, kl. 19.00.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Formanden byder velkommen
3. Gennemgang af tilstandsrapport/vedligeholdelsesplan v/ firmaet A4
4. Økonomi
5. Spørgsmål til pkt. 4 & 5
6. Altaner (tilkendegivelse om altanprojekt)
7. Afslutning.

**1. Valg af dirigent**

Tina phil blev valgt som dirigent

**2. Formanden byder velkommen**

Formanden bød velkommen til beboere og A4.

**3. Gennemgang af tilstandsrapport/vedligeholdelsesplan v/ firmaet A4**

Erik, bygningsingeniør og Søren, vvs-ingeniør fra firmaet A4, gennemgik vedligeholdelsesplanen.

A4 fortalte at vi har en sund ejendom, dog var der 3 punkter der blev fokuseret på:

- Vinduer: Mener at de skal udskiftes i løbet af 10-15 år.
- Gadedøre: Trænger til en reovering.
- Indgangspartiet i hovedtrappen: Mange revner i alle opgangene som ser grimme ud.
- Faldstammer samt kold/varmtvandsrør: Faldstammerne er gamle og bliver hurtigt tilstoppet, hvilket medfører at de ruster indvendigt, som betyder at man ikke kan rense den helt ud til røret. Mange faldstammer er tæret igennem hvilket medfører mange udskiftninger.

Vi har to problemer med vores vandrør, det ene problem er at der er mange steder som er gennemtæret, det er typisk i samlingerne, hvilket øger risikoen for vandskader.

Det andet problem er at rørene indvendigt er kalket til, de fleste steder er halvdelen af rørene indvendigt dækket med rust og kalk. Det medfører en dårlig gennemstrømning som

## Andelsboligforeningen AMAGERBRO afd. Uplandsgade

Holmbladsvænge 1, st. tv.

2300 København S

---

betyder at jo højere op man bor, jo lavere tryk er der i rørene. Derudover stoppes armaturer til.

Nye vandrør vil være af rustfri stål .

Processen

Det tager 3 uger for en lejlighed for indlægning af nye rør samt reetablering. Der skal forventes en del larm i starten af hver periode.

Man kan komme ud for at man ikke kan få den samme flise, hvis dette forekommer får man fliser der ligner så meget som muligt. A4 anbefaler at beboerne selv køber de fliser som man skal bruge.

Der kan forekomme nuance forskelle i malingen da der kun bliver malet de steder hvor håndværkerne har været i gang.

Processen vil kunne se ud som denne:

### **Før igangsætning:**

- Vedtagelse på generalforsamling.
- Registrering af alle lejligheder.
- Projektbeskrivelse og tegninger.
- Indhentning af tilbud.
- Kontrakt med entreprenør.

### **Udførelsesfasen:**

- Beboermeddelelse med tidsplan.
- Arbejder i kældre.
- Arbejder i opgange (ca. 3 uger pr. opgang/opgangsside).
- Mangelfhjælpning i lejligheder (1-2 uger).
- Aflevering og byggeregnskab.

## **4. Økonomi**

Anders gennemgik hvad dette projekt vil komme til at betyde pr. kvm. i husleje.

Ved lån af 15.000.000 kr. over 30 år vil boligafgiften stige med ca. 5,63 kr. pr. kvm.

Det skal påpeges at der er tale om ca. tal, da den endelige rente kan variere, alt efter hvilken type lån der bliver tale om.

Der vil til den ekstraordinære generalforsamling være to erhvervsrådgivere tilstede for at svare på eventuelle spørgsmål.

## Andelsboligforeningen AMAGERBRO afd. Uplandsgade

Holmbladsvænge 1, st. tv.

2300 København S

---

### 5. Spørgsmål til pkt. 4 & 5

Skal kælderrummet ryddes mens håndværkerne arbejder?

*Ikke hvis det kan stå i den ene side, ellers skal det.*

Har man fundet ud af hvad det koster at stømpefore faldstammerne kontra udskiftning?

*Det er rigtigt at der er forskel på det, der er kun et firma der laver det og det er dyrere end at udskifte faldstammerne. Stømpeforingen er dog mere skånsomt. Men A4 anbefaler at de udskiftes.*

Hvor lang tid er man uden vand under ombygningen?

*Det vil hele tiden være vand når håndværkerne tager hjem, dog er der tilfælde hvor bad og køkken hænger sammen, i de tilfælde vil der være mulighed for at tappe vand ude på køkkentrappen. Det tager højst 3-4 dage.*

*Toiletter bliver opstillet nede i gården i den periode hvor der ikke er vand til toilettet. Der er kun 1 opgang ad gangen, hvor der ikke er vand til toilettet.*

*Der vil være mulighed for at låne et tørkloset som håndværkerne vil tømme.*

Jeg er usikker på hvordan reetableringen forgår, hvis man ikke kan finde den flise som er sat på i forvejen?

*Reetableringen i badeværelset er klart det sted hvor der kan opstå problemer ved opbygningen og hvis fliser ikke kan genskaffes findes der en der ligner.*

Er der taget højde for de problemer der kan opstå i processen?

*Der vil være meget støj og støv i de 2-3 uger mens arbejdet forgår.*

Når man nu fjerner faldstammerne, har man en ide om hvor meget man kommer til at ødelægge gulvet?

*I køkkenet er der som regel trægulve, så der kan vi hive faldstammen ud uden at ødelægge gulvet.*

*I badeværelset borer man faldstammen ud og der vil man bore 2-3 centimeter uden om.*

Er der taget højde for de andre projekter i vedligeholdelsesplanen?

*Det er rigtigt at vi kun snakker om faldstammer og kold og varm vandværk. De andre projekter tager vi løbende.*

Hvad med proline, hvor de fylder plast ind i røret, det tager kun en dag.

*Det er en løsning hvor man maler, den er lidt billigere end stømpeforeningen og imellem de to løsninger vil jeg anbefale stømpeforeningen. Jeg vil dog anbefale at I udskifter faldstammerne da køkkenfaldstammerne er i meget ringe tilstand.*

Har i gennemgået alle faldstammer og konstateret at alle skal udskiftes?

*Nej der er taget stikprøver af 10-15 lejligheder, og det er på den baggrund at vi har taget vores vurdering og med 20 års erfaring kan vi hurtigt se hvad der skal til.*

Hvor præcerene er det med udskiftning af faldstammerne?

*Det kan godt holde 10 år endnu, men vedligeholdelsen vil stige betydeligt.*

## Andelsboligforeningen AMAGERBRO afd. Uplandsgade

Holmbladsvænge 1, st. tv.  
2300 København S

---

Den prioritering der er i vedligeholdelsesplanen, er det en prioritering som A4 har lavet eller bestyrelsen.

*Vi har gennemgået rapporten af A4, og bestyrelsen har lavet prioriteringen.*

Hvor meget bruger vi om året på vedligeholdelse af faldstammerne i dag.

*Vi bruger i dag 154.000 kr. på vedligeholdelse af faldstammerne i dag.*

Hvad er varigheden med en strømpføring og ved udskiftningen.

*Med en rigtig stømpe siger firmaet at det kan holde i op til 50 år, men det ved man rent faktisk ikke endnu.*

*Proline siger at det holder i 10-20 år.*

*Udskiftningen af faldstammer holder 50 år ved støbejern og op til 100 år ved valg af rustfristål.*

Jeg har forsatsvinduer i min lejlighed og det firma der har lavet det fortæller at vores vinduer er i top, og de vil anbefale at vi laver den løsning.

*Rent teknisk er det en forkert løsning pga. den store temperaturforskel vi har i Danmark, hvilket gør at vinduet levetid bliver kortere.*

Vores faldstammer vi har i dag er af støbejern, hvad er processen ved nedtagningen af dem, de udskiller rust som kan være svært at få af fliserne, er der taget højde for det?

*Vi tager faldstammer ned ved at banke faldstammerne ned med en hammer og på den måde kommer støbejern ikke ud på fliserne.*

Hvorfor renoverer vi ikke hoveddørene?

*Jeg er enig i at træet ikke fejler noget, men dørene er skæve og kan ikke rettes op.*

*Bestyrelsen vil dog kigge på det inden en endelig beslutning.*

Vi bruger 150.000 kr. på vvs arbejde, jeg vil anbefale at vi nu får en husleje stigning og spare op, så vi ikke skal låne så meget.

*Man kan godt kigge på at vi skal spare op i nogle år, det er noget som vi skal overveje om hvad der bedst kan svare sig.*

### **6. Altaner (tilkendegivelse om altanprojekt)**

Da bestyrelsen havde fået nogle henvendelser fra andelshavere, der gerne ville have altan, ønskede bestyrelsen en tilkendegivelse af, om det er noget der skal arbejdes videre med.

Finansiering vil kunne ske ved at spørge om hvilke andelshavere der vil have det, så vil Bank Nordic komme med et tilbud.

En altan koster ca. 100.000 – 120.000 kr. Det betyder, at det pr. måned vil koste imellem 900-1000 kr. inklusiv penge til vedligeholdelse.

Hvis der er stemning for det, vil bestyrelsen anbefale at der bliver nedsat et altanudvalg.

Spørgsmål: Er det altaner mod gade eller gård?

## **Andelsboligforeningen AMAGERBRO afd. Uplandsgade**

Holmbladsvænge 1, st. tv.

2300 København S

---

*Det vides ikke helt sikkert endnu, men vi har fået nogle indikationer på at vi kan få på begge sider, dog vil kommunen først tage endelig stilling når der foreligger et konkret forslag.*

Har man overvejet fælles tagterrasse?

*Det vil man kunne gøre når man laver nyt tag, vores tag er sundt og derfor vil det være dyrt.*

Af de fremmødte 44 andelshavere stemte 22 for og 16 imod. 6 blanke.

Bestyrelsen arbejder videre med projektet og der nedsættes et altanudvalg.

### **7. Afslutning**

Formanden takkede A4 og de fremmødte andelshavere for et godt og konstruktivt møde.