

A/B Sønderport

Referat fra ordinær generalforsamling 30. januar 2023

År 2023, den 30. januar, kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i andelsboligforeningen Sønderport i Glassalen i Kvarterhuset, Jemtelandsgade 3, 1. sal, 2300 København S.

Formanden Sune Maaholm bød velkommen.

1. Valg af dirigent

Som dirigent valgtes advokat Rasmus Juvik fra administrator Wantzin Ejendomsadvokater, der endvidere ville tage referat. Referatet ville ligesom sidste år i høj grad blot være et beslutningsreferat og ikke en gengivelse af alt hvad der var sagt og passeret på generalforsamlingen.

Dirigenten konstaterede uden indsigelser, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til vedtægterne, herunder med offentliggørelse af datoen mere end 4 uger før afholdelsen.

Bestyrelsens beretning og de indkomne forslag var blevet bekendtgjort andelshaverne ved omdeling og opslag på ProBo forud for generalforsamlingen.

Dirigenten oplyste, at ud af maksimalt 109 andelshavere var der ved afstemningerne i alt 46 andele repræsenteret, herunder 6 repræsenteret ved fuldmagt. Generalforsamlingen var således beslutningsdygtig vedrørende alle punkter på dagsordenen.

2. Bestyrelsens beretning

Formand Sune Maaholm aflagde på bestyrelsens vegne beretningen, der havde været omdelt og slået op på ProBo forinden generalforsamlingen. Beretningen vedhæftes også nærværende referat som **bilag 1**.

Der var enkelte spørgsmål til beretningen og herefter klapsalver.

Dirigenten konstaterede, at beretningen var taget til efterretning uden indsigelser.

3. Forelæggelse af årsrapport for 2021/22 og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsregnskabet.

Rasmus Juvik gennemgik årsrapporten samt det dertil hørende bilag 4 med centrale økonomiske nøgleoplysninger om foreningen.

Der havde ikke været rejst specifikke spørgsmål til årsrapporten forud for generalforsamlingen, jf. opfordringen i indkaldelsen.

Rasmus Juvik henviste blandt andet til bestyrelsens beretning, hvor enkelte ting fra årsrapporten var nævnt og gennemgået.

Der var enkelte spørgsmål om erhvervslejeindtægter, og bestyrelsen oplyste supplerende, at man forsøgte at tilgodese erhvervslejere med problemer, men at der stort set ikke havde været

nogen henvendelser. Man havde nu delvist taget højde for det i forbindelse med den indeksregulering, der lige var fundet sted for en del af erhvervslejerne, således at den ikke ramte alle så hårdt.

Dog var der nu et forhold omkring bageren, der var gået konkurs, hvilket dermed fritstiller foreningen vedrørende fremtiden for dette lokale.

Der var ikke yderligere spørgsmål til årsrapporten og den foreslåede andelsværdi.

Dirigenten satte herefter årsrapporten til afstemning og konstaterede, at årsrapporten samt forslaget til andelskrone på 111,77 var enstemmigt godkendt uden stemmer imod.

4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget for 2022/23 til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften. Der er ikke i år forslag om ændring af boligafgiften.

Vedrørende budget gøres særskilt opmærksom på de planlagte vedligeholdelses-, genopretnings- og renoveringsarbejder, idet der i år er medtaget en udgift på ca. kr. 300.000 til vvs-rådgiver vedrørende projektering af udskiftning og fornyelse af varmecentraler og kælderledninger med en forventet udgift på op til kr. 3,5 mio. Der henvises til notat af 7. februar 2022 fra Varmekonsulenterne ApS med tilhørende tegning (vedhæftes som bilag 2).

Budgettet indebærer, at bestyrelsen bemyndiges til at kunne igangsætte dette arbejde. Det bemærkes for en god ordens skyld, at der i dette budget endnu ikke er medtaget noget om udskiftning af varmt vandsrør og varmeanlægget i øvrigt, da dette først vil komme senere.

Rasmus Juvik gennemgik drifts- og likviditetsbudgettet for 2022/23 og bemærkede, at bestyrelsen ikke havde stillet forslag om ændring af boligafgiften.

Særligt blev fremhævet vedrørende det anførte i indkaldelsen om den planlagte budgetpost på kr. 300.000 til vvs-rådgiver – og som også oplyst i beretningen – at det alene var til rådgivning og projektering af udskiftning og fornyelse af varmecentraler og kælderledninger.

Da en sådan rådgivning og projektering tager lang tid, kan udbud og selve gennemførelsen først ske i næste budgetår, og der var derfor ikke i år medtaget nogen udgift til selve gennemførelsen. Dette vil først ske, når udgiftsniveauet kendes, det vil sige formentlig ved næste ordinære generalforsamling, hvor der så vil kunne tages stilling til udgifterne vedrørende varmecentraler og kælderledninger.

Rasmus Juvik fremhævede, at foreningen stadig har en særdeles god økonomi, og at der i budgettet er taget højde for den mindre stigning, der vil være i renteudgifterne for de af foreningens lån, der har rentetilpasning.

Der var ingen spørgsmål budgettet, og dirigenten konstaterede, at det var enstemmigt vedtaget uden stemmer imod.

5. Forslag

5 a. Forslag fra bestyrelsen om at bestyrelsen bemyndiges til at omprioritere og/eller helt eller delvist indfri foreningens lån herunder omlægge til lån med længere løbetid, hvis det skønnes økonomisk fornuftigt og under behørig hensyntagen til foreningens likviditet og fremtidige renoveringsprojekter. Omprioritering skal ske i samarbejde med administrator.

Rasmus Juvik gennemgik kort forslaget om bemyndigelse, der var en gentagelse af sidste års bemyndigelse.

Der var et enkelt spørgsmål om rækkevidden af bemyndigelsen, og Rasmus Juvik oplyste, at der i vedtægterne allerede var en bemyndigelse, men at det var kun til uændrede omprioriteringer, det vil sige omprioriteringer med f.eks. uændret løbetid.

Bemyndigelsen i det stillede forslag gav en lidt videre mulighed for bestyrelsen for at omprioritere og f.eks. at forlænge løbetider, så det passede med obligationsserier. Det havde bestyrelsen benyttet sig af i det foregående regnskabsår i forbindelse med en lånekonvertering og sammenlægning af 2 lån.

Med disse bemærkninger konstaterede dirigenten, at forslaget var enstemmigt vedtaget uden stemmer imod.

5 b. Forslag fra Tim Jensen og Marianne de Leon vedrørende udskiftning af varmerør og radiatorer, jf. vedhæftede bilag 3.

Tim og Marianne motiverede forslaget.

På forespørgsel fra dirigenten oplyste forslagsstillerne, at de ønskede afstemning om forslaget, selvom der ikke på nuværende tidspunkt fra bestyrelsens side var noget forslag og/eller projekt vedrørende udskiftning af varmerør, stigstreng og radiatorer, idet de kr. 300.000, der netop var vedtaget, alene vedrørte varmecentraler og kælderledninger.

Forslaget blev drøftet, og der kom forskellige indlæg, dels for at det var forhold, der burde tages i betragtning, når det kom dertil, dels for at det ikke gav mening med forslaget på nuværende tidspunkt, hvor der ikke var noget konkret vedrørende centralvarmeanlægget i øvrigt.

Rune fra bestyrelsen havde noteret sig synspunkterne også som relevante ved en vurdering, når det på et tidspunkt blev aktuelt, men oplyste, at bestyrelsen slet ikke var kommet dertil endnu.

Da forslagsstillerne ønskede forslaget bragt til afstemning skete det, og dirigenten konstaterede, at 9 stemte for og 18 stemte imod, hvorefter forslaget var forkastet.

Dirigenten opsummerede at det blot betød, at dels kunne bestyrelsen notere sig indholdet med ønskerne, dels kunne de pågældende andelshavere stille forslaget igen når det på et tidspunkt kom op på en fremtidig generalforsamling vedrørende et projekt omkring centralvarmeanlægget.

5 c. Forslag fra Hans Erik Hermann om montering af automatiske døråbnere på samtlige gadedøre i foreningens ejendom, jf. vedhæftede bilag 4.

Hans Erik Hermann motiverede forslaget.

Der var herefter debat. Vedrørende økonomien i forslaget bemærkede både han og bestyrelsen, at den økonomiske ramme – når det også inkluderer tjek af gadedøre, både for så vidt angår opretning, isolations- og fejllister – snarere bør være kr. 350.000 samt et beløb til et forventeligt årligt tilsyn på op til kr. 10.000 årligt.

Der var flere positive tilkendegivelser om forslaget, men at der skulle tages konkret højde for det visuelle, da der var stor forskel på de forskellige gadedøre samt at det skulle sikres, at der kunne tilkaldes en form for tilsyn, hvis det ikke fungerede.

Der var også bemærkninger fra blandt andet bestyrelsen om, at skulle forslaget ikke blive vedtaget, så ville de ting, der vedrørte opretning af gadedøre generelt herunder isolations- og fejllister, og andet der måtte være galt, være noget som bestyrelsen uanset hvad ville skulle tages sig af som en del af den almindelige løbende vedligeholdelse.

Derefter sattes forslaget til afstemning, og dirigenten konstaterede, at 9 stemte imod og et overvældende flertal stemte for, således at forslaget var vedtaget, idet der ikke ønskedes en egentlig finoptælling af stemmerne.

6. Valg til bestyrelsen

Som bestyrelsesmedlemmer for 2 år genvalgtes Thomas Grum og Martin Ginnerup-Nielsen.

Derudover blev som bestyrelsesmedlemmer for 2 år nyvalgt Kenneth Dollerup og Carina Ren.

Som 1. suppleant for 1 år blev Birger Andersen valgt.

Som 2. suppleant for 1 år blev Torben Rottbøll Andersen valgt.

Alle blev valgt uden modkandidater

Bestyrelsen består herefter af:

- | | |
|---------------------------|--------------------------|
| • Sune Maaholm (formand) | valgt for 2 år i 2022 |
| • Morten Stenak | valgt for 2 år i 2022 |
| • Rune Siglev | valgt for 2 år i 2022 |
| • Thomas Grum | genvalgt for 2 år i 2023 |
| • Martin Ginnerup-Nielsen | genvalgt for 2 år i 2023 |
| • Kenneth Dollerup | nyvalgt for 2 år i 2023 |
| • Carina Ren | nyvalgt for 2 år i 2023 |

7. Orientering fra Elevatorgruppen

Lisbeth og Susanne orienterede om arbejdet i elevatorgruppen, der lå lidt stille, men det var også et relativt tungt arbejde.

De havde håbet, at der til generalforsamlingen kunne være lavet en form for visualisering af de mulige 5 elevatorer i gården for de opgange, der i dag ikke har elevator, men en sådan var ikke nået at blive lavet.

Der havde også været et spørgsmål oppe om, hvorvidt der var forskel i boligafgifterne alt efter om der var tale om opgange med eller uden elevatorer, men bestyrelsen havde efter samråd med administrator konstateret, at der ikke kunne ses en sammenhæng i de betalte boligafgifter om hvorvidt der var elevator eller ej i de pågældende opgange.

Susanne og Lisbeth opfordrede flere til at tilmelde sig den lille elevatorgruppe, idet man fortsat ville forsøge at arbejde videre med projektet. Der vil også komme en opfordring hertil i et nyhedsbrev.

Herefter blev punktet med orientering afsluttet.

8. Eventuelt

Vedrørende gårdarbejdet orienterede Sune og Morten om de planer, der var nu, hvor der var afsat ca. kr. 600.000 i budgettet.

Særligt blev det bemærket, at gården var etableret med tilskud fra kommunen og tinglyst deklARATION, så der kunne ikke ændres meget på den uden tilladelse fra kommunen, men alene en tiltrængt renovering/fornyelse ville koste en hel del. Men der var mulighed for selv indenfor dette at vurdere hvilke muligheder der var, idet en gårdgruppe blandt andet samarbejdede med en landskabsarkitekt om dette.

På forespørgsel blev det oplyst, at landskabsarkitektens projektering beløb sig til kr. 18.000.

På generalforsamlingen meldte 4 interesserede sig til gårdgruppen – Carina, Joan, Tim og bestyrelsesmedlem Morten som tovholder.

Hvis der er andre, der ønsker at melde sig, blev de opfordret til at sende en mail til bestyrelsen herom.

Af yderligere punkter blev nævnt følgende:

Der var ønske om en cykeloprydning. Sune oplyste, at der var mange, der stadig bevarede gamle "cykel-lig", og det i højere grad måske var dem der burde overveje, om ikke disse cykel-lig skulle fjernes, eller alternativt henstilles i egne pulterrum.

Der var spørgsmål om etablering af fællesvaskeri i bagerilokalerne, men Sune oplyste, at ved tidligere lejligheder var alle forslag herom blevet forkastet, da de fleste har egne vaskemaskiner i lejlighederne.

Bestyrelsesmedlem Thomas oplyste vedrørende ventelister, at hvis man ønsker at få oplysning om, hvor man selv eller dem man har indtegnet står på ventelisten, så kan man blot kontakte bestyrelsen herom. De egentlige ventelister bliver ikke offentliggjort grundet GDPR-regler.

Vedrørende nøglebrikker blev der opfordret til, at man ved fraflytning efterlod samtlige nøglebrikker i lejligheden.

- o O o -

Herefter var der intet yderligere at protokollere, og dirigenten hævede generalforsamlingen og takkede for god ro og orden.

Som dirigent:

Rasmus Juvik

I bestyrelsen:

Sune Maaholm (formand)

Martin Ginnerup-Nielsen

Thomas Grum

Morten Stenak

Rune Siglev

Kenneth Dollerup

Carina Ren



Bestyrelsens beretning 2022

Endnu et år er gået, og heldigvis har dette ikke været præget af COVID-19, men så til gengæld af den ulykkelige situation i Ukraine. Det har betydet prisstigninger på el og varme, men heldigvis har vi som fjernvarmekunder ikke været ramt i samme grad som husejere med gasfyr. Prisstigningerne på el har betydet en ændring i beboernes vaske/tørre mønster, og i den forbindelse skal det bemærkes, at uanset elpriser, så må der ikke anvendes husholdningsmaskiner mellem kl. 22:00-08:00 (se husordenen). En vaskemaskine der centrifugerer midt om natten kan larme på rigtig mange etager, så vis hensyn og vask midt på dagen hvor el typisk også er billigt.

Salg af lejligheder pågår stadig og uden de store udfordringer. Det kan ganske kort nævnes, at der i perioden fra 1. januar 2022 til 31. december 2022, har været 8 handler, hvoraf 3 var salg internt. Alle andele er solgt til maksimalprisen.

Bestyrelsens arbejde med salg af andele og håndtering af ventelister lægger beslag på mange ressourcer, hvorfor vi har bedt vores administrator om at stille en pris på, hvad det vil koste at udlicitere dette arbejde og dermed frigøre ressourcer til andre vigtige opgaver såsom eksempelvis byggesager. I skrivende stund har vi ikke modtaget prisen.

Der har været en del opsigelser af erhvervslejemål, men vi arbejder hårdt på løbende at få dem udlejet igen og har i den proces fokus på at vælge nogen, der er finansielt levedygtige og kompatible med AB Sønderport.

Vi har også modtaget besked om, at bageren på Boulevarden er gået konkurs, og vi arbejder lige nu på at få klarlagt, om konkursboet ønsker at indtræde i lejemålet og dermed overtage retten til afståelse til ny bager, eller om AB Sønderport kan få lejemålet tilbage og eventuelt istandsætte det til udlejning som kontorer eller lign. Mere herom når vi er klogere på situationen.

Bestyrelsen har, som man er forpligtet til, indhentet en ny valuarvurdering, som er lidt højere end den forrige (publiceret både via AB Sønderport Nyt, hjemmesiden og på Probo).

Fastsættelse af den kommende andelskrone er sket med en konservativ tilgang, da vi oplever et marked med en vis uro samt har nogle store vedligeholdelsesarbejder forude. Det sagt er vi stadig en forening med en sund økonomi.

Vores byggesager tager utrolig meget tid, og især Martin har ydet en kæmpe indsats i forbindelse med entreprisen til vinduesmaling. Arbejdet der er udført skulle have været styret/kontrolleret af Gaihede, som vi havde hyret ind som byggerådgivere, men vi må desværre konstatere, at de grundlæggende ikke har lavet deres arbejde og på intet tidspunkt har udfyldt rollen, som man ellers kunne forvente af en professionel rådgiver. Det er derfor sidste gang Gaihede kommer til at indgå i arbejder/opgaver, AB Sønderport sætter i gang. Vi står nu tilbage med et slagsmål om malerarbejdet er udført godt nok, da vinduesmalingen skaller af flere steder. Vi kæmper videre.

Det betyder også, at bestyrelsen leder efter en ny byggerådgiver, som vi ikke har fundet endnu.

Af de mere positive byggesager kan nævne vores bagtrapper, hvor vi kun mangler 2 for at være dem alle igennem. Det arbejde forventer vi at igangsætte i indeværende år.

På sidste generalforsamling lovede vi at kigge på kommende vedligeholdelsesarbejder og vi har i den forbindelse fået Varmekonsulenterne til at rådgive os omkring langsigtet renovering af vores varmesystem. Som led i rådgivningen har han udfærdiget et notat, der er blevet omdelt sammen med indkaldelsen til generalforsamlingen. Varmesystemet består af mange elementer, og det er derfor et meget stort og omkostningstungt projekt, som vil være nødvendigt at tage i flere etaper over en årrække. Konsulentens anbefaling er, at vi som første etape udskifter vores efterhånden udtjente varmecentraler (fem stk.) og samler dem til blot én enkelt varmecentral. I den forbindelse skal alle rør i kældrene udskiftes, og der skal forberedes til en senere etape, hvor stigledninger til hhv. varme og brugsvand skal udskiftes. Der vil på et tidspunkt også skulle tages stilling til eventuel generel udskiftning af radiatorer og muligvis flytning til ud under vinduerne, hvilket vil medføre både forbedret varmeøkonomi og højere komfort, men alt det er fremtidige projekter, og det er kun varmecentralerne og hovedrørene i kældrene, som vi giver os i kast med nu.

Vi har en dejligt gård som mange holder af at bruge. Den trænger gevaldigt til vedligeholdelse og er blevet lidt træt at se på. Den mangler maling på stakit, skure, borde og bænke, græsset er slidt, buske og træer vokser vildt, affaldscontainere og cykler formerer sig. Så vi har også kigget på indretningen af gården. I stedet for blot at plante to nye træer som erstatning for de udgåede og fældede rønnebærtræer, har vi

valgt at få et samlet tilbud på en opstramning af gården. Vi har bedt Gårdrum.dk om lave et overslag, og har på den baggrund afsat 600.000 kr. i til reovering af gården i 2023. Bestyrelsen vil foreslå, at foreningen nedsætter et lille gårdudvalg, som i dialog med landskabsarkitekten kan foreslå tilpasninger af reoveringen inden for budgetrammen. Det hører med til historien, at Københavns Kommune i midten af 1990'erne ydede støtte til indretning af gården, og det er tinglyst som servitut for foreningens skøde. Det betyder, at vi ikke kan lave store forandringer uden at få det godkendt hos kommunen.

I sommer fik vi endnu engang afholdt en skøn sommerfest, hvor rigtig mange beboere deltog i festlighederne. Tak til alle der hjalp med teltrejsning (og nedtagning), mad, vin og oprydning.

I løbet af efteråret har Thomas Risvig sammen med foreningens elektriker gennemgået alle røgalarmerne, som jo desværre har været frygteligt upålidelige og løbende givet mange (heldigvis!) falske alarmer. Vi håber, at gennemgangen har løst/begrænset problemet.

Bestyrelsen måtte i 2022 desværre sige farvel til Rie Brorson Dahl, som har ydet en kæmpe indsats. Rie er altid mødt op med positiv tilgang og stærk faglighed ikke mindst vedrørende vores låneportefølje. Tak til Rie.

Jean Hørdum er ligeledes stoppet i bestyrelsen, da familien er flyttet ud af ejendommen. Stort tak til Jean for godt arbejde i bestyrelsen.

Det betyder også, at Kenneth Dollerup er indtrådt i bestyrelsen, men vi mangler et nyt bestyrelsesmedlem og indstiller derfor Carina Ren til posten og kan som kuriosum nævne, at vi havde hendes mand, Karl, i bestyrelsen år tilbage, så det er ikke helt ukendt område for Carina.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen AB Sønderport

Notat

AB Sønderport

Att.: Bestyrelsen
Amager Boulevard 129 m. fl.
2300 København S

Dato. 07.02.2022

Sags nr. 100590

Ref. F. H. Jørgensen

Rev.: 14.11.2022

Emne: VVS-anlæg

Indledning

Varmekonsulenterne ApS foretog tilbage i september 2021 en gennemgang af ejendommens VVS-tekniske anlæg. Diverse dokumenter er gennemgået, og der har i januar 2022 været en indledende dialog med HOFOR om mulighederne for sammenlægning af de 5 varmecentraler (se evt. mailkorrespondancen).

Opgaven er at undersøge mulighederne for at optimere ejendommens produktion og fordeling af varme og varmt vand.

Nærværende notat oplister i kort format de udfordringer og muligheder, som der er. En række forhold skal muligvis undersøges yderligere, og det er her kun muligt at opstille principielle løsninger og overslagspriser.

Hovedelementer

Varmecentraler:

Ejendommen er i dag forsynet fra 5 separate og nogenlunde identiske varmecentraler. Varmecentralerne er beliggende og nummereret jævnfør den vedhæftede oversigtsplan. Generelt bærer varmecentralerne præg af manglende vedligeholdelse. Rummene fremstår fysisk med en del rod og manglende rengøring og maling m.m. Varmtvandsbeholdere er generelt fra 2004, og disse har en teoretisk restlevetid på måske 10 år. I 2 ud af de 5 varmecentraler er der nyere pumper. Resten af komponenterne er generelt temmelig nedslidte og vil have restlevetider på 0-5 år. Komponenterne er f. eks. pumper, motorventiler, vekslere, styringer, afspærringsventiler, rørisolering m.m.

Der vil således i de kommende år være en del nødvendig vedligeholdelse og udskiftning i forbindelse med de eksisterende varmecentraler. Derfor bør det overvejes om man i stedet kan erstatte de 5 gamle varmecentraler med en fælles ny varmecentral. I denne nye varmecentral vil der skulle foregå central produktion af varme og varmt vand til den samlede ejendom. På sigt vil vedligeholdelsesudgifterne for 1 fælles varmecentral være meget mindre end for de 5 separate.

Der vil selvfølgelig være nogle relativt store udgifter til etablering af den nye fælles varmecentral. Ligeledes vil fordelingen i kælderen skulle laves om, da rørdimensioner ikke vil passe i den nye situation. Den nye fælles varmecentral vil skulle placeres i den nuværende varmecentral nr. 5 (Svinget 3). Herfra vil der så skulle fordeles varme og varmt vand begge veje rundt mod spidsen/banken med faldende dimensioner mod dette punkt.

Der vil være pladsmæssige udfordringer i at skulle tilslutte til forsyningspunkterne i de 5 eksisterende varmecentraler, såfremt disse systemer i første omgang bevares i kælderen og opad i ejendommen. Det vil indledningsvis være nødvendigt at forudsætte at det eksisterende hovedtracé kan anvendes for at kunne trække de nødvendige nye rør rundt i kælderen. Det vil så være muligt at tilslutte en varmecentral ad gangen uden af afbryde de øvrige. Hvis man samtidigt vælger at renovere både systemet for varmt vand og varme, så vil arbejderne kunne tilrettelægges mest hensigtsmæssigt. Men her vil der være tale om en meget stor samlet investering.

Varmt vand:

Den eksisterende forsyning af varmt brugsvand sker via såkaldt øvre fordeling. Det vil sige at der fra den enkelte varmecentral varmtvandsbeholder kører et rør ud og op til loftet, hvorfra der fordeles ned i ejendommen via et antal lodrette strenge. I kælderen samles returledningerne og de føres tilbage til varmtvandsbeholderen.

Installationen er generelt udført med ældre galvaniserede rør med begrænset restlevetid. Der er foretaget en del partielle udskiftninger.

Det vil være at foretrække at omlægge installationen til nye rustfri stålør (eller alu-plex) med tidssvarende isolering, strengregulering og individuelle vandmålere. Fordelingen vil skulle ske nedefra, således at rør på loft undgås. Rør på loft giver både et u hensigtsmæssigt varmetab på det kolde loft og risiko for vandskader nedad. De lodrette rør vil blive placeret i tracé som eksisterende. Der vil hvert sted komme 1 rør mere lodret medmindre man anvender rør-i-rør system.

Det vil selvfølgelig være en voldsom udgift at udskifte hele fordelingen for varmt brugsvand. Men i princippet vil man kunne omlægge en eksisterende varmecentral ad gangen.

Varme:

Varmeanlægget er i dag udført som 1-strengt anlæg (undtagen banken som har eget 2-strengt anlæg) med øvre fordeling. Det vil sige at der på samme måde som for det varme brugsvand sker en fordeling fra varmecentral og op til loftet og ned gennem en række strenge, hvorefter returen samles i kælder og føres tilbage til veksleren for centralvarme.

Levetiden for det eksisterende centralvarmeanlæg vil være længere end for brugsvandet, da det er et lukket system, som ikke kontinuerligt tilføres ny ilt, som giver korrosionen.

Det vil være at foretrække at omlægge hele installation for centralvarme til et nyt 2-strengt anlæg med radiatorplacering ved vinduerne. Hovedfordelen ved et 2-strengt anlæg er at de afkølmæssige forhold for fjernvarmen forbedres væsentligt og at man undgår rør på loft (som for brugsvandet). Komfortmæssigt er der også en stor fordel i de enkelte lejligheder ved at have varmekilderne placeret ved de kolde ydervægge/vinduer.

En samlet omlægning til nyt 2-strengt system med helt nye rør og radiatorer vil selvfølgelig være en særdeles voldsom udgift med en række udfordringer for de enkelte beboere i udførelsesfasen. Det er svært at dele udskiftningen over flere etaper, da der er en række grundlæggende forskelle på 1-strengt og 2-strengt anlæg med hensyn til rørdimensioner og fremløbstemperaturer. Men det kan lade sig gøre at dele udførelsen, såfremt man accepterer at der i kælderen skal udføres varmerør for 1-streng i kælderen, som i

den endelige situation vil være lidt for store i dimensionerne for et 2-strengt system. Omlægningen skal ske hen over en eller flere forlængede sommerperioder, hvor der er mindst varmebehov.

Ikke omfattet:

Koldt brugsvand (BK) og afløb er som udgangspunkt ikke omfattet af nærværende notat. Men det er klart at der er en sammenhæng med de øvrige beskrevne aktiviteter. I princippet vil disse installationer ikke skulle omlægges, men kan udskiftes 1:1 i forhold til eksisterende udførelse og placering. Der kan udføres separate prisoverslag for disse installationer og udgifter til BK vil blive anslået her. Koldt vand vil naturligt skulle skiftes sammen med varmt vand. Afløb skiftes ud fra en konkret vurdering af tilstanden. For afløb kan man også overveje partielle udskiftninger og måske re-lining eller coating/strømpeføring af eksisterende afløbsrør.

Løsninger, etapeopdeling og priser

De nødvendige arbejder kan opdeles i de 3 hovedområder: Varmecentraler/kælderledninger, Varmt vand og Varme. Det vil selvfølgelig samlet set give den bedste økonomi at udskifte det hele samlet, men det vil også kunne være et projekt som kan deles i de 3 hovedområder og fordeles over en række år.

Vi har i 2021 set en voldsom stigning på håndværkerudgifterne. Det er svært at forudsige det fremtidige prisniveau og diverse overslag vil derfor være behæftet med en del usikkerhed.

For de enkelte punkter gælder det, at der formodentlig skal tillægges cirka 5 % såfremt der sker en etapeopdeling på hver af de 5 varmecentraler.

I prisoverslagene er der som udgangspunkt ikke indeholdt midler til miljøomkostninger. Det vil være nødvendigt at afsætte et mindre beløb tidligt i processen til at undersøge om der vil komme udgifter til miljøomkostninger såsom asbest og tungmetaltholdig maling m.m.

I prisoverslagene er der afsat midler til ingeniør rådgivning, men ikke til administration, finansiering og forsikring.

Alle de efterfølgende priser og overslag skal tillægges moms.

Varmecentraler og kælderledninger:

Sammenlægningen af de 5 varmecentraler vil være det første der skal gøres. Sammenlægningen medfører at der skal udføres et fornyet hovedtracé rundt i kælderen for varme og varmt vand (i alt 4 rør). Resultatet af at udføre dette tiltag alene vil være, at man ikke skal vedligeholde 5 varmecentraler, at man får nye kælderrør og at disse er forberedt for en fremtidig udskiftning af systemerne for varmt vand og varme videre op i ejendommen.

HOFOR oplyser at de skal have cirka 4 x 15.000 kr. for at nedlægge de eksisterende jordledninger og derudover skal der udføres nogle ændringer i varmecentral 5 som måske andrager 20.000 kr. Der bør udføres en yderligere dialog med HOFOR for at få forhandlet en samlet aftale. HOFOR vil have en betydelig besparelse ved at nedlægge de eksisterende jordledninger, hvor de i dag betaler for dette jordtab. Men der er ikke noget i deres prisstruktur som umiddelbart tilsiger dette. Den nye samlede tilslutningseffekt (det der afgør den faste del af betalingen for fjernvarmen) bør ligeledes genforhandles. Umiddelbart er der dog desværre ikke noget der tyder på at den samlede tilslutningseffekt kan nedsættes væsentligt.

Samlet set kan der regnes med i alt 2.240.000 kr. ex. moms (i alt inkl. moms 2.800.000 kr.) moms for sammenlægningen af varmecentralerne til en ny og tidssvarende fælles varmecentral inklusiv nedtagning af eksisterende kælder-rør og etablering af nyt hovedtracé. Beløbet er opjusteret pr. november 2022 med følgende estimerede fordeling eksklusiv moms.

Miljørapport og prøvetagning – 30.000 kr.

HOFOR – 80.000 kr.

Miljøarbejder (asbest) – 100.000 kr.

Nye kælder-rør – 1.100.000 kr.

Ny stor VC5 inkl. CTS – 500.000 kr.

Honorar for projektering og tilsyn – 220.000 kr.

Uforudseelige udgifter – 210.000 kr.

Varmt vand:

Udskiftning af systemet for koldt og varmt brugsvand med ny nedre fordeling som tidligere beskrevet på etagerne anslås at andrage 8.500.000 kr. (heraf udgør koldt vand cirka 3.000.000 kr.). Hertil skal tillægges moms.

Prisen er meget afhængig af niveauet for øvrige bygningsarbejder. Der er her regnet med at foreningen alene "frembringer" og udskifter installationerne. Det vil sige at de enkelte andelshavere selv må stå for større flisereparationer og reetablering af installationskasser og eventuelle nedhængte lofter m.m.

Varme:

Udskiftning af systemet for centralvarme til nyt 2-strengt anlæg som tidligere beskrevet på etagerne anslås at andrage 8.500.000 kr. Hertil skal tillægges moms.

Der kan komme supplerende udgifter til mange ting såsom efterisolering af vinduesbrystningerne m.m.

Konklusion

Der er potentielle betydelige udgifter til udskiftning af ejendommens VVS-tekniske anlæg. Disse bør planlægges mest hensigtsmæssigt over de kommende år. Det er i første omgang vigtigt ikke at bruge flere penge på de eksisterende varmecentraler, idet disse efter vores opfattelse bør sammenlægges til en ny fælles velfungerende varmecentral. Denne kan så udstyres med optimal CTS-styring og overvågning.

Ved en intelligent planlægning vil man kunne opnå ikke alene at vedligeholde installationerne, men også at få den optimale forsyningsikkerhed, komfort og energibesparelse.

Sammenlægningen af varmecentralerne bør efter vores opfattelse ske indenfor de næste cirka 2 år.

Udskiftning af systemerne for varmt vand og varme bør ske indenfor de næste 5 år.

Det er udenfor dette notats rammer i detaljer at klarlægge disse fordele og de energibesparelser som ændringerne vil kunne give. Men generelt vil det i det lange løb måske koste vedligeholdelsesudgifterne for 2 af de 5 eksisterende varmecentraler at drive den nye fælles varmecentral. Energibesparelserne ved at udskifte systemerne for varme og varmt vand vil sandsynligvis andrage 10-15 % og forbedre afkølingen af fjernvarmen. Ved at etablere en optimal CTS-styring på varmecentralen vil man typisk mindst kunne spare 5 % af energiforbruget. Disse besparelser er formodentlig ikke nok i sig selv til at kunne finansiere udskiftningerne, men man er også nødt til at indregne den nødvendige vedligeholdelse og forlængelse af installationernes levetid.

Det samlede investeringsbehov vil andrage i omegnen af 24 millioner kroner inklusiv moms (priser er opjusteret november 2022) indenfor de nærmeste år for at reovere systemerne for fordeling af brugsvand og varme.

Vi håber, at det fremsendte materiale er fyldestgørende for jeres videre overvejelser og planlægning af driften af de VVS-tekniske anlæg, og at vi fortsat kan være behjælpelig med enkelte eller flere af ovenstående punkter for jeres ejendom.

Hvis I har spørgsmål, er I selvfølgelig velkomne til at ringe eller skrive til mig, så uddyber jeg gerne eventuelle spørgsmål. Da der indgår en række temmelig komplicerede forhold som det ikke har været muligt at beskrive i nærværende notat, så kunne det nok være en god idé at afholde et fælles møde med repræsentanter for bestyrelsen.

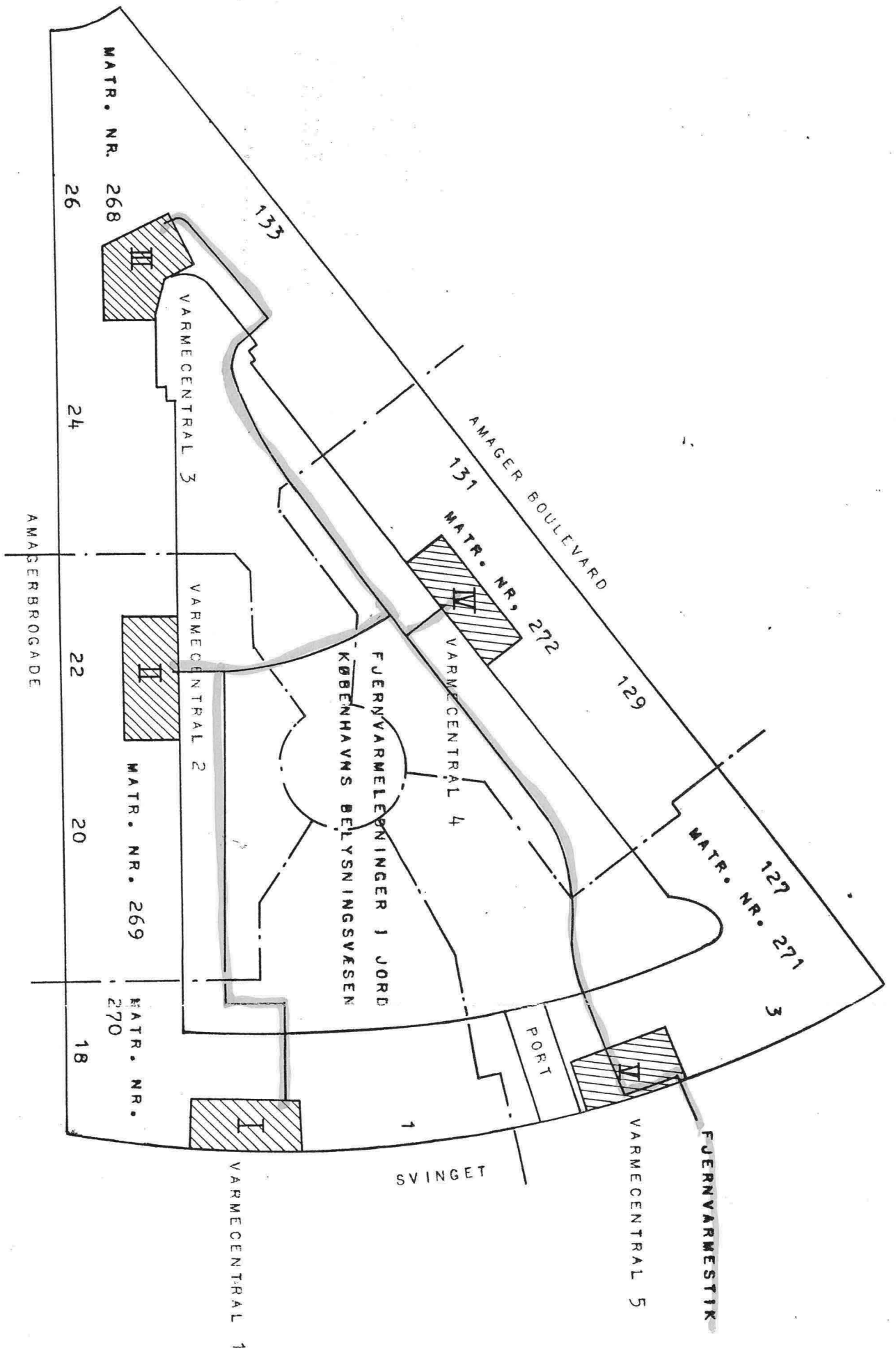
Vi ser frem til at høre fra jer.

Med Venlig hilsen

Flemming Henrik Jørgensen - VVS-Ingeniør & Energikonsulent

E-mail: FHJ@VAK.dk

Mobil: 27 14 65 83



18. januar 2023

Til Bestyrelsen Sønderport AB forslag til generalforsamling 30. januar 2023

Forslag vedrører udskiftning af varmerør og radiatorer. Vi har 6 forslag som enten kan ses samlet eller enkeltvis. Vores forslag er, at de 6 punkter indarbejdes i den kommende VVS- rapport om udskiftning af varmecentraler, radiatorer og rørføringer. Vi foreslår,

1. at skabene under vinduerne kan bevares (i forbindelse med opsætning af radiatorer),
2. at der etableres radiatorer i rum, hvor der ikke er radiator nu f.eks. køkkener og toiletrum,
3. at varmtvandsrør ikke isoleres i rum, hvor der ikke er plads til at etablere en radiator (f.eks. i meget små toiletrum),
4. at karnapper isoleres, hvis der skal etableres radiator i karnap,
5. at faldstammer udskiftes når varmtvandsrør udskiftes, der hvor der er gamle faldstammer,
6. at der udskiftes, men ikke flyttes radiatorer i badeværelser med badekar helt op ad vinduet.

Begrundelse:

Ad. 1 Det er meget stor opbevaringsplads, som forsvinder, hvis skabene i skunken sløjfes. Skabene er en del af charmen i vores gamle boliger. Ikke alle gulve er etableret ind i skabene. Der skal etableres isolering ved ydermuren.

Ad 2. Det er rimeligt, at beboerne får mulighed for at få varme i rum som pt kun er opvarmet af varmvandsrør.

Ad 3. For nuværende fungerer ikke-isolerede varmvandsrør som opvarmning af nogle toiletrum. Hvis rørene isoleres, vil der ikke være mulighed for at få varme i rummet.

Ad 4. Karnapper er etableret med kun et lag mursten. Der er ikke isolering af karnapperne, medmindre det er gjort efterfølgende. Ved at isolere karnapperne samtidig med etablering af radiator, kan det sikres, at isoleringen bliver gjort korrekt og professionelt. Det bør afklares om isoleringen kan anses for en forbedring. Det kan evt. være beboerne selv, der skal betale for isoleringen.

Ad. 5 Mange af de gamle faldstammer står til at skulle udskiftes. Hvis der alligevel skal arbejdes med gennembrydning af gulvene i forbindelse med udskiftning af vandrør, vil det være en fordel, at der ikke skal repareres gulve flere gange.

Ad 6. Hvis det bliver krav, at radiatorer på badeværelser flyttes til under vinduet, vil det være nødvendigt at fjerne badekar. Det vil ikke i alle tilfælde være muligt at reetablere badekarret. En større badeværelsesrenovering vil derfor være nødvendig. (Med bl.a. nye fliser på gulv og væg, etablering af nyt badekar eller bruseniche mm.).

Med venlig hilsen

Marianne og Tim, Amagerbrogade 18, 4th

Forslag til generalforsamlingen, mandag d. 30. januar 2023, om montering af automatiske døråbnere på samtlige gadedøre i vores ejendom (Amagerbrogade 18-26, Amager Boulevard 127-133 samt Svinget 1-3).

Forslagsstiller:

Hans Erik Hermann, Amagerbrogade 26, 2300 København S

Formål:

At få lettet adgangsforholdene (ind- og ud af gadedørene i vores ejendom).

Begrundelse for fremsættelse af forslag:

Af og til kan vores gadedøre være svære at åbne - det gælder især for børn og ældre mennesker. Nogle dørpumper kan være ret 'stramme', hvorfor der skal bruges mange kræfter for bare at åbne gadedøren.

Og løsner man dørpumpen risikerer man, at gadedøren så ikke lukkes helt efter brug (hvilket fx ofte sker i blæsevej).

Nogle andelshavere skal endvidere bakke med at få fx en klapvogn eller en barnevogn ind i opgangen, og for andre kan det bare være ret svært at komme ind af gadedøren, når man fx samtidig har flere indkøbsposer i sine hænder. Der er også dem af os, som med tiden risikerer at blive dårligt gående og fx skal bruge rollator. Er man afhængig af en rollator, kan det være temmelig svært (grænsende til umuligt) at komme ind ad gadedøren. En automatisk døråbner ville i alle de førnævnte tilfælde gøre stor gavn.

Ved ind- og udflytning ville det også være en stor hjælp, om man fx kunne indstille dørpumpen til at holde gadedøren åben.

Som tilfældet er nu spærres gadedøre ved ind- og udflytning med enten en kile eller vha. en flyttekasse, og det ødelægger faktisk de nuværende dørpumper.

Endvidere er der af og til så megen trafik på hhv. Amagerbrogade og Amager Boulevard, at besøgende, der ringer på vores gadedøre, slet ikke kan høre summetonen, når de 'bippes' ind oppe fra lejligheden. I de situationer ville det være rart, om gadedøren automatisk gik op, når man lukker folk ind fra kaldesystemet i vores lejlighed.

Jeg har med det foregående forsøgt at redegøre for, hvorfor vi i AB Sønderport bør have et system med automatisk døråbning på alle gadedøre i ejendommen.

Det vil med sikkerhed komme os alle sammen til gavn, og derfor fremsætter jeg forslaget.

Muligheder og økonomi:

Men hvem kan så etablere et system med automatisk døråbning på vores gadedøre, og hvad vil det koste foreningen?

Jeg har haft kontakt til to udbydere af systemer til automatisk døråbning:

1. **Randi A/S** (som bl.a. leverer systemer til automatisk døråbning til **Hjælpecentralen i Københavns Kommune**) samt
2. **ASSA ABLOY** (som bl.a. er storleverandør af systemer til automatisk døråbning i **Københavns Lufthavn**).

Firmaet **Randi A/S** står imidlertid ikke selv for montering/installation/vedligehold), men opgaven ville fx kunne løses af elektrikerfirmaet **El-Partner**, som i forvejen udfører opgaver for vores forening.

Jeg har også haft kontakt til vicevært Thomas Risvig for at få oplyst, hvem der er leverandør af den automatiske portåbner, som vi har installeret i porten i Svinget.

Den pågældende leverandør, **HV Låseteknik**, vil også kunne løse opgaven med at montere automatiske døråbnere af mærket **Randi** på vores gadedøre.

Fra **Randi A/S** har jeg modtaget besked om, hvilke produkter, der skal anvendes ifm. et velegnet system til vores gadedøre (samme system, som Hjælpemiddelcentralen i Københavns Kommune har anvendt).

Disse specifikationer er bl.a. sendt til hhv. firmaet El-Partner samt HV Låseteknik, som herefter er blevet bedt om at sende mig et tilbud på en samlet installation samt give tilbud på en vedligeholdelsesaftale, såfremt dette måtte være muligt.

Firmaet **ASSA ABLOY** leverer derimod egne produkter og foretager selv opsætning/montering. **Assa Abloy** tilbyder endvidere også en årlig vedligeholdelsesaftale.

Tre leverandører, (**Assa Abloy**, **HV Låseteknik** samt **El-Partner**) hvoraf de to sidstnævnte i forvejen er kendt af foreningen, er således blevet bedt om at indsende tilbud på såvel løsning som aftale om vedligehold. Til brug for selve tilbudsindhentningen har jeg opmålt vores gadedøre, taget foto af dem og anført flg. krav til selve systemet:

Krav 1: Der ønskes et stabilt og driftsikkert døråbningssystem af høj kvalitet.

Krav 2: Den automatiske døråbning skal aktiveres, når man fra de enkelte lejemål - via opkald fra døråbningssystemet VIDEX 6378 ved gadedøren - lukker folk ind i opgangen.

Krav 3: Den automatiske døråbning skal aktiveres, når man fra gaden aktiverer døråbningen ved hjælp af udleverede/registrerede 'brikker' (altså når man som andelshaver skal fra gaden og ind i opgangen).

Krav 4: Den automatiske døråbning skal have en 'funktionsvælger' (eksempelvis på dørpumpen) således, at gadedøren kan stå åben ved fx ind- og udflytning.

Krav 5: De automatiske døråbnere skal kunne aktiveres inde fra opgangen ved en kontakt (gerne forholdsvis stor og placeret ved panelet i døråbningen ved den side, hvor døren går op) så man – ved at aktivere kontakten - kan lukke sig ud af opgangen (i stedet for at skulle anvende håndtaget i døren).

De tre udvalgte tilbudsgivere er blevet bedt om at indsende deres tilbud til mig inden d. 20. januar 2023, så jeg kunne forelægge det økonomiske omfang af projektet for såvel bestyrelse (inden d. 22. januar 2023) og for de fremmødte på generalforsamlingen (d. 30. januar 2023).

Økonomi:

Priser ifm. de indkomne tilbud er videregivet til bestyrelsen. Jeg kan oplyse, at den lavest indkomne tilbudspris for indkøb og installation af systemet var på **DKK 230.958,15 inkl. moms**, hvorimod den dyreste løsning var på **DKK 268.550 inkl. moms** (en forskel på **DKK 37.591,85 inkl. moms** eller **16,28%**).

Kun 2 af de 3 tilbudsgivere har indsendt tilbud på et årligt vedligehold (eftersyn, smøring mv.) og prisen på dette varierede fra **DKK 4.402,50 inkl. moms** til **DKK 7.012,50 inkl. moms**

BILAG 4

Post scriptum: jeg har ved opmåling af vores gadedøre konstateret, at der ingen form for isolationslister var på de gadedøre, som jeg opmålte. Det trak også voldsomt ind i opgangen. Jeg vil derfor opfordre bestyrelsen til at iværksætte et tiltag til isolation af gadedørene i vores ejendom.

På nogle af vores gadedøre støder den monterede fejelliste mod gulvet. Jeg vil derfor foreslå bestyrelsen, at samtlige gadedøre gennemgås mht. eventuel opretning i hængsel og eventuel justering af fejelliste, før de automatiske dørpumper monteres i ejendommen. En pris på dette har jeg ikke indhentet.

Med venlig hilsen

Hans Erik Hermann

PENNEO

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

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

Rasmus Krog Juvik

Dirigent

På vegne af: Wantzin Ejendomsadvokater

Serienummer: PID:9208-2002-2-472985122455

IP: 185.157.xxx.xxx

2023-02-14 12:37:32 UTC



Carina Bregnholm Ren

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: f20055f6-e770-4e9a-9532-61988c611876

IP: 185.196.xxx.xxx

2023-02-15 07:24:36 UTC



Thomas Peter Grum

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: d458ef2a-e96c-4627-b9b1-165c08bae8de

IP: 93.167.xxx.xxx

2023-02-15 15:31:11 UTC



Kenneth Schelbech Dollerup

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: ca76d8ec-440e-4d68-abe2-940639a959e6

IP: 188.180.xxx.xxx

2023-02-17 11:03:33 UTC



Sune Maaholm

Bestyrelsesformand

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: a8eedfac-5d0b-4bd1-a73e-0e432371a6ce

IP: 93.178.xxx.xxx

2023-02-17 11:06:47 UTC



Morten Stenak

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: b13dceee-cdbd-4c32-94e4-77b96a5e7973

IP: 80.208.xxx.xxx

2023-02-17 11:12:11 UTC



Martin Ginnerup-Nielsen

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: 054cb301-f16b-457c-b43a-c7001515fa7d

IP: 93.160.xxx.xxx

2023-02-19 22:40:25 UTC



Rune Siglev

Bestyrelsesmedlem

På vegne af: A/B Sønderport

Serienummer: 5fcb8031-dec0-4708-9aed-323d40d07d87

IP: 87.49.xxx.xxx

2023-02-24 12:06:28 UTC



Penneo dokumentnøgle: VATEE-0LD44-BGZ24-LWZVW-ATNAU-B1PCE

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 i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>