

# Information nr. 207

Smakkebo den 3. november 2022

Kære alle

Med denne november-hilsen følger en del blandet information, et forslag til budget for 2023 og en 5 års plan for vedligeholdelse af Smakkebo.

**Blomsterengen** har blomstret til stor glæde for os i bebyggelsen, og vi har fået mange fine kommentarer fra naboer og forbigående for det smukke syn, og ros for at vi støtter op om biodiversiteten. Vi håber på, at det bliver lige så smukt og summende til næste år.

**Fælleshuset** bliver flittigt brugt til store og små aktiviteter – og det er jo lige det, det er beregnet til. Alle er velkomne til at benytte huset, hvis det ikke er lejet ud. Man sørger selv for, at der bliver ryddet op efter brug, herunder at tømme skraldespande, feje, ordne toilet osv.

Hvis man vil leje huset en specifik dato, skal man henvende sig til Kathrine i nr. 28. Det er kun hende, der har styr på, hvilke dage huset er booket.

Pris for leje af Fælleshuset:

Et døgn, hverdag – 100 kr.

Et døgn, weekend – 200 kr.

En aften – 25 kr.

## **Vintervejr, rulleskodder og vandhanen udenfor**

Vi vil minde jer om, at rulleskodderne går i stykker, hvis man kører med dem, når der er frost eller sne på. Husk også at lukke af for den udendørs vandhane.

## **Rapport fra Teknologisk Institut**

Bestyrelsen har haft to møder med en konsulent fra Teknologisk Institut for at få en fagperson til at vejlede os i forbindelse med vores solvarmeanlæg, vores kobberrørsinstallationer, ventilationsanlægget og de store skråvinduer.

Teknologisk Institut har forfattet et notat, der er vedhæftet denne mail. Bestyrelsen har følgende kommentarer og forslag til handlinger:

### **1. Solvarmeanlæg**

Bestyrelsen kontakter foreningens vvs-kontakt vedrørende udskiftning af væske i anlæggene, når de alligevel skal tjekkes i foråret. Foreningen får ros af konsulenten for, at vi har solfangere til opvarmning af det varme vand, så vi i disse tider sparer på energien.

### **2. Kobberrørsinstallation**

Der er ikke bekymrende forhold omkring Smakkebos kobberrørsinstallationer, og kobberrørene har som udgangspunkt en levetid på yderligere 20 år. Hvis en andelshaver påtænker at skifte gulv, vil vi få Teknologisk Institut til at tjekke rørenes status for en sikkerheds skyld.

### **3. Genvex anlægget**

Bestyrelsen kontakter en specialist i klimaanlæg fra Teknologisk Institut og beder vedkommende om at undersøge ventilationsanlæggene grundigt i forbindelse med lydgener og effektivitet.

#### 4. Skråvinduer

På den ekstraordinære generalforsamling i september besluttede vi at udskifte og opsætte et nyt skråvindue med anden inddækning i nr. 42. Vi afventer målinger, når udskiftningen er færdig.

### Budget 2023 og 5-årig vedligeholdelsesplan 2023-2027

Bestyrelsens forslag til budget for 2023 er sammen med den opdaterede 5-årige plan for vedligeholdelse i årene 2023-2027 vedhæftet.

Udviklingen i boligafgifterne i 2023 ift. 2022 er vist nedenfor:

<b>BOLIGAFGIFT PR. MÅNED</b>			
	<b>Budget 2022</b>	<b>Budget 2023</b>	<b>Stigning 2023</b>
<b>A huse</b>	2.753	2.889	<b>136</b>
<b>B huse</b>	3.463	3.634	<b>171</b>
<b>C huse</b>	3.774	3.961	<b>187</b>
<b>C+ huse</b>	4.307	4.520	<b>213</b>

Bestyrelsen foreslår en stigning i boligafgiften på 4,9 pct. Stigningen er nødvendig for at dække foreningens stigende omkostninger, som følge af den nuværende høje inflation. Budget 2023 indeholder, udover en dækning for foreningens forventede driftsomkostninger, en hensættelse til større fremtidige renoveringsarbejder.

Som det fremgår af vedligeholdelsesplanen, forventes det, at der i 2023 kan spares 620.000 kr. op til større fremtidige vedligeholdelsesarbejder. Dermed fortsætter vi med at spare op til foreningens større fremtidige renoveringer på en måde, så vi kan fastholde boligafgifterne i Smakkebo på et nogenlunde uændret niveau i de kommende år.

Spørgsmål eller indsigelser til budgettet og vedligeholdelsesplanen bedes rettet til bestyrelsen senest den 30. november 2022.

Mange hilsner

*Bestyrelsen i Smakkebo*

## ØKONOMIOVERSIGT - A/B SMAKKEBO

	Regnskab 2021	Budget 2021	Budget 2022	Budget 2023
<b>INDTÆGTER</b>				
<b>Boligafgift</b>				
16 A huse, 71 kvm.	518.208	518.139	528.557	554.659
17 B huse, 90 kvm.	692.580	692.593	706.519	741.410
6 C huse, 97 kvm.	266.400	266.382	271.738	285.158
16 C+ huse, 109 kvm.	810.624	810.636	826.936	867.774
<b>Boligafgift i alt</b>	<b>2.287.812</b>	<b>2.287.750</b>	<b>2.333.750</b>	<b>2.449.000</b>
<b>Øvrige indtægter</b>				
Finansielle poster	-12.011	0	-10.000	23.000
Salgsgebyrer vedrørende salg af andele	80.000	40.000	40.000	40.000
Andre indtægter	10.700	0	0	10.000
<b>Øvrige indtægter i alt</b>	<b>78.689</b>	<b>40.000</b>	<b>30.000</b>	<b>73.000</b>
<b>INDTÆGTER I ALT</b>	<b>2.366.501</b>	<b>2.327.750</b>	<b>2.363.750</b>	<b>2.522.000</b>
<b>UDGIFTER</b>				
<b>Boligernes driftsudgifter</b>				
Ejendomsskat	-728.618	-728.000	-748.000	-750.000
Renovation	-193.180	-197.000	-202.000	-206.000
Forsikringer	-106.159	-100.000	-105.000	-110.000
Kontingenter	-11.610	-11.000	-12.000	-12.000
Snerydning og græsslåning	-128.122	-110.000	-110.000	-120.000
Vedligeholdelse og teknisk rådgivning	-632.771	-270.000	-270.000	-300.000
Hensættelse større renoveringsarbejder*	0	-774.000	-775.000	-860.000
<b>Boligernes driftsudgifter i alt</b>	<b>-1.800.460</b>	<b>-2.190.000</b>	<b>-2.222.000</b>	<b>-2.358.000</b>
<b>Administrationsudgifter</b>				
Kontorhold	0	-3.000	-3.000	-2.000
Gebyrer, betalingsadministration m.v.	-17.022	-9.000	-12.000	-18.000
Møder m.v.	-8.184	-25.000	-25.000	-25.000
Revision	-13.000	-13.000	-13.000	-13.000
Advokat vedrørende salg af andele	-30.000	-15.000	-15.000	-15.000
Vurdering vedrørende salg af andele	-31.785	-15.000	-15.000	-15.000
Valuar	-9.375	-8.750	-8.750	-10.000
Andre administrationsudgifter	-7.764	-10.000	-10.000	-10.000
<b>Administrationsudgifter i alt</b>	<b>-117.130</b>	<b>-98.750</b>	<b>-101.750</b>	<b>-108.000</b>
<b>Drift af fælleshus</b>				
Udlejning af fælleshus, indtægt	2.800	7.000	6.000	3.000
EI	-13.387	-14.000	-14.000	-22.000
Rengøringsartikler og service	-4.138	-5.000	-5.000	-5.000
Vedligeholdelse	-53.275	-25.000	-25.000	-30.000
Vand	-653	-2.000	-2.000	-2.000
<b>Drift af fælleshus i alt</b>	<b>-68.653</b>	<b>-39.000</b>	<b>-40.000</b>	<b>-56.000</b>
<b>UDGIFTER I ALT</b>	<b>-1.986.243</b>	<b>-2.327.750</b>	<b>-2.363.750</b>	<b>-2.522.000</b>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<b>380.258</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

\* Denne post er regnskabsmæssigt en overskudsdisponering.

## BOLIGAFGIFT PR. MÅNED

	Regnskab 2021	Budget 2021	Budget 2022	Budget 2023
<b>A huse</b>	2.699	2.699	2.753	2.889
<b>B huse</b>	3.395	3.395	3.463	3.634
<b>C huse</b>	3.700	3.700	3.774	3.961
<b>C+ huse</b>	4.222	4.222	4.307	4.520

2022	Sum, kr	Levetid, år	Sum pr. år	Forbrugt pr. 2022, år	Opsparing, beregnet	Opsparing realiseret	Efterslæb 2022
Kloak/spildevand	3.000.000	75	40.000	37	1.480.000		
Vand	1.500.000	75	20.000	37	740.000		
Tage	3.000.000	25	120.000	12	1.440.000		
Asfalt	400.000	15	26.667	14	373.333		
Vinduer	1.200.000	35	34.286	2	68.571		
Døre	1.200.000	35	34.286	2	68.571		
Øvrigt (temovex)	1.000.000	50	20.000	37	740.000		
<b>Sum</b>			<b>295.238</b>		<b>4.910.476</b>	<b>2.840.000</b>	<b>2.070.476</b>
		<b>Pr. andel:</b>	<b>5.368</b>		<b>89.281</b>	<b>51.636</b>	<b>37.645</b>

Forudsætninger:

Andre vedligeholdelser betales over driftsbudgettet.

Der ses i ovenstående bort fra inflation

		Opsparing året	Opsparing ultimo	Behov for opsparing	Efterslæb, ultimo
Budget	2023	620.000	3.460.000	5.205.714	1.745.714
Plan	2024	303.200	3.763.200	5.100.952	1.337.752
Plan	2025	716.864	4.480.064	5.396.190	916.126
Plan	2026	676.001	5.156.065	5.691.429	535.364
Plan	2027	710.621	5.866.686	5.986.667	119.981
Estimat	2028	735.000	6.601.686	5.992.035	-609.651

Efterslæbet forventes som det ses ovenfor indhentet primo 2028.

Hvis der regnes med inflation på 2 pct. indhentes efterslæbet dog først ultimo 2029.



A/B Smakkebo  
Fr. Leyels Vej 2 - 112  
3070 Snekkersten  
Att.: Preben Frederiksen

4. november 2022

## **Vedr. tekniske overvejelser**

I forbindelse med at andelsboligforeningen har visse tekniske overvejelser er Teknologisk Institut blevet anmodet om at deltage i et møde – samt at gennemgå og kommentere på følgende:

1. Solvarmeanlægget
2. Kobberrørsinstallationen
3. Genvex anlægget
4. Skråvinduer

### **1. Solvarmeanlægget**

Solvarmeanlægget er et 3 m<sup>2</sup> panel af et fabrikat som ligner en solfanger fra det tidligere Dansol. Absorberne er lavet af rustfrie plader der er punktsvejste. På disse er der påklæbet selektiv belægning af fabrikatet MaxOrb.

Smakkebo Afdelingen har haft flere nedbrud af solfangere. Det forventes at der kommer flere, men det vurderes samtidigt at der er en fornuftig rentabilitet i at udskifte de defekte absorbere når dette sker.

Instituttet anbefaler at foreningen tager kontakt til en specialist med henblik på at få produceret et antal absorbere der passer i kasserne. Disse kan således udskiftes når behovet opstår, med et minimum af udgifter.

Herudover foreslår instituttet at solvarmevæsken udskiftes ved næste service til en kvalitetsvæske som ikke fortykkes ved kogning. Væske skal således være svær at nedbryde. Ved service kan man evt. måle PH-værdi og ledningsevne som indikator for væskens tilstand.



## 2. *Kobberrørsinstallationen*

Til forsyning af koldt og varmt vand blev der benyttet kobberrør. Kobberrørsinstallationen i boligerne ligger i gulvene. Byggeriet er opført fra 1982 til 1985.

Teknologisk Institut har set tæring på kobberrør, men dette har været såkaldt strømningskorrosion og forudsætter at der tappes i mere end 6 timer dagligt gennem kobberrøret. Dette forbrugsmønster er ikke til stede i bebyggelsen Smakkebo.

Instituttet har desuden set korrosion på kobberrør når disse er nedlagt ubeskyttet i letklinke nødder (LECA nødder). Dette er ikke tilfældet i Smakkebo Afdelingen.

Instituttet foreslår at der ved næste boligrenovering af gulve udtages prøver der kan inspiceres visuelt og evt. under mikroskop. Prøverne forventes at kunne afklare holdbarheden og restlevetiden af rørsystemet. Undertegnede kan bistå med denne undersøgelse.

Den foreløbige konklusion er at der ikke er bekymrende forhold omkring kobberrørsinstallationen og disse som udgangspunkt har en restlevetid på mere end 20 år.

## 3. *Genvex anlægget*

I henhold til bygningsreglementet og af hensyn til boligernes indeklima og fugtniveau skal der ventileres med ca.  $1,1 \text{ m}^3$  pr. time pr.  $\text{m}^2$ . Dette svarer til at luften udskiftes hver anden time i boligen. Hvis ikke ventilationsanlægget køre så skal der ventileres på anden vis. Såfremt boligen ikke benyttes, kan volumenet reduceret til det halve.

I alle boliger er der en TemoVex 480S som genvinder varmen med udsug fra køkken og bad, og med indblæsning i andre rum.



Anlægget er relativt effektivt og på højde med moderne anlæg så længe anlægget serviceres.

Der er dog en del utilfredshed med støj fra nogle af anlæggene. Enten stammer støjen fra ventilatorerne eller også er det fra selve indblæsningsdyserne.

Det anbefales at få eftermålt anlæggene for lydniveau og for ventilationsvolumener, da nogle af ulemperne kan skyldes forkert justering eller en uhensigtsmæssig kanalføring.

Dette gøres bedst ved at lave en aftale med en ventilationsspecialist.

#### 4. *Skråvinduer*

Skråvinduerne der har metalrammer blev kort vendt på mødet. Det er almindelig kendt at vinduer med stålrammer har et stort varmetab og giver anledning til kuldenedfald.

Det anbefales at få skiftet disse både af hensyn til komforten og på grund af energiøkonomien som for tiden taler for en hurtig udskiftning.

Med venlig hilsen

Kristian Kærsgaard Hansen  
Civilingeniør

Teknologisk Institut, Center for Fjernvarmeteknologi  
Gregersensvej 2  
2630 Taastrup  
Tlf. 72 20 24 62  
E-mail kkh@teknologisk.dk

5-årig vedligeholdelsesplan/-budget	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	I alt 2023-2027
	Realiseret	Realiseret	Realiseret	Budget	Budget	Plan	Plan	Plan	Plan	
<b>Boligafgiftsplan</b>										
Huslejeregulering i pct.	4,9 %	4,9 %	1,5 %	2,0 %	4,9 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	2,0 %	
Vedligeholdelse og større renoveringsarbejder i alt	964.156	1.077.894	1.014.556	1.075.000	1.160.000	1.183.200	1.206.864	1.231.001	1.255.621	
<b>Boliger</b>										
Mursten, beton og fundamenter					25.000	25.000	25.000	25.000	25.000	125.000
Rulleskodder					80.000	80.000	100.000	100.000	100.000	460.000
Solfanger					50.000	10.000	50.000	10.000	50.000	170.000
TemoVex					0	50.000	0	50.000	0	100.000
Udvendig beklædning					30.000	30.000	30.000	50.000	50.000	190.000
Vandvarmere - reparation					15.000	15.000	15.000	15.000	15.000	75.000
Punkterede ruder/skråvinduer					90.000	40.000	40.000	75.000	75.000	320.000
<b>Fælleshuset</b>										
Diverse vedligeholdelse, fælleshus					30.000	10.000	10.000	10.000	10.000	70.000
<b>Udendørsarealer</b>										
Asfalt og fliser på boligveje					0	400.000	0	0	0	400.000
<b>Diverse</b>										
Diverse vedligeholdelse og teknisk rådgivning, boliger					220.000	220.000	220.000	220.000	220.000	1.100.000
<b>Udgifter i alt</b>	894.156	797.894	664.556	435.000	540.000	880.000	490.000	555.000	545.000	3.010.000
<b>Hensættelse til større renoveringsarbejder</b>										
Overført fra sidste år	1.500.000	1.570.000	1.850.000	2.200.000	2.840.000	3.460.000	3.763.200	4.480.064	5.156.065	
Hensættelse i året	70.000	280.000	350.000	640.000	620.000	303.200	716.864	676.001	710.621	
Hensættelse i alt, ultimo året	1.570.000	1.850.000	2.200.000	2.840.000	3.460.000	3.763.200	4.480.064	5.156.065	5.866.687	