

# SJELDANI nyhedsbrev

SJELDANI Boligadministration AS - P. Knudsens Gade 1 - 2450 København SV - 3324 2111 - info@sjeldani.dk - www.sjeldani.dk

Januar 2021

## Velkommen 2021

Året 2020 har været hårdt – for os i SJELDANI Boligadministration har det været særligt hårdt. Udover at vi, som alle andre, har kæmpet med begrænsningerne som Corona-pandemien har medført, så har vi også haft en del problemer i vores regnskabsafdeling og med nogle af vores it-systemer.

Vi glæder os derfor meget til det nye år, hvor vi kan se en afslutning på de begrænsninger som Corona-pandemien har medført. Men også problemerne i vores regnskabsafdeling er løst og vi har fået en række nye it-værktøjer som vil gøre vores kunders og vores egen hverdag nemmere.



Tak for den overbærenhed, som du har vist os i 2020. I 2021 vil vi i endnu højere grad prioritere dialogen med bestyrelsesmedlemmerne i de foreninger, som vi administrerer, så vi sammen kan håndtere de udfordringer, som vi måtte møde i det kommende år.

Regnvand og vandskader er to af de udfordringer, som vi med stor sikkerhed kommer til at møde. I dette nyhedsbrev kan du læse mere om netop disse to emner. Derudover kan du forvente at læse mere om klimainitiativer i nogle af vores kommende nyhedsbreve, da det er et emne, som betyder meget for os hos SJELDANI. Vi vil gerne bidrage med inspiration til dig og din forening.

## Afledning af regnvand – en fælles opgave



Mange boligforeninger har indenfor de seneste år gennemført forskellige regnvandsprojekter, så som etablering af omfangsdræn, grundvandslås, højvandlukke mm. i ejendommen, men mængden af regnvand forventes at blive endnu større de kommende år og det vil give ejendommene flere og nye problemer med regnvand. Presset på kloaksystemet forventes at blive så stort, at det ikke kan klare den store regnmængde. Derfor vælge flere og flere at opsamle og anvende vandet lokalt.

Nogle boligforeninger og gårdlav vælger at prioritere et grønt fællesområde højt, når de gennemfører regnsvandsafledning i deres gård. I denne artikel kan du læse om de erfaringer som Niels Lützen har gjort sig i hans arbejde for boligforeninger i københavnsområdet.

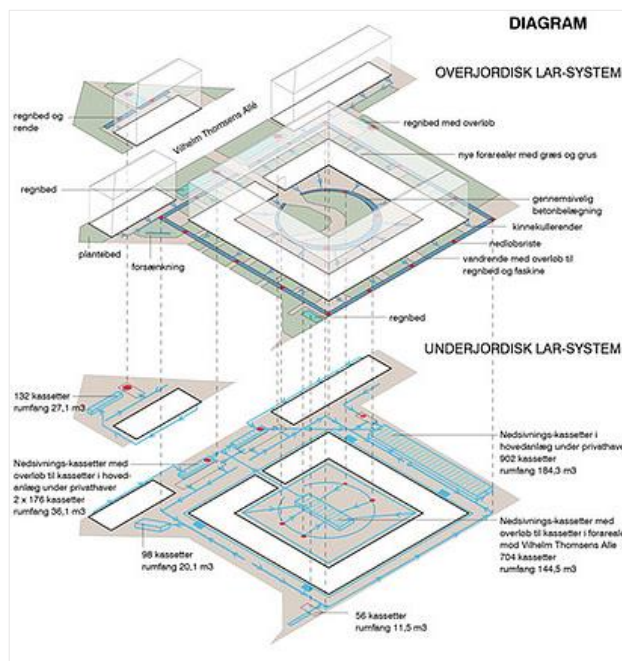
I medierne kan man læse meget om LAR-systemer (lokal afledning af regnvand), som af mange beskrives som løsningen på regnvandsproblemerne. Men det er ikke helt uden udfordringer at gennemføre sådan et projekt.

Landskabsarkitekt Niels Lützen har mange års erfaring med større og mindre regnvandsafledningsprojekter. Blandt andet har han for en ejendom i Valby hjulpet med etablering af et over- og underjordisk LAR-system (se tegningen her til højre).

Her opsamles regnvand i render og regnbede og ledes i underjordiske kassetter. Regnvandet siver så efterfølgende langsomt ned i jorden. Nogle projekter er udarbejdet sådan, at noget af det opsamlede regnvand også kan anvendes til havevanding senere, hvilket også er tilfældet i Valby.

Beplantningen i gården vælges, så den både giver et attraktivt sted for ejendommens beboere at opholde sig i og så planterne bidrager til at forbruge regnvandet og skabe øget biodiversitet i gården.

Der er ingen tvivl om, at sådanne projekter er gode for miljøet. Men du skal ikke forvente at tjene penge på projektet. ”De fleste har den opfattelse, at forsyningsselskaberne betaler omkostningerne. Det kan de også gøre, men efter ret skrappe regler. For eksempel giver de 300 kr. brutto for hver afkoblet m<sup>2</sup> overflade (tag og belægning), men kravet er at der ikke må være overløb til kloakken, og så springer de fleste jo fra, for hvem vil have oversvømmet gården i en stor regnhændelse. Der er også hensynet til grundvandet og kældrene. Nogle af vores anlæg har nemlig vist, at der kan ske vandindtrængen i kældre i den mest kritiske periode, hvilket vil sige marts og april, hvor grundvandet står meget højt. Derfor bør man overveje omfangsdræn, som er dyrt. Måske kunne man lægge den synsvinkel, at når man alligevel skal have renoveret gården, helt eller delvist, så skal man overveje det, om ikke for andet så for det pædagogiske i det, og uden tilskud. Endelig kan man jo overveje, at man blot forsinker vandet og pumper det videre i systemet når der er plads. Summa summarum, så er det en kompliceret sag, og noget man tidligt skal regne på og beslutte sig for i en proces.” siger landskabsarkitekt Niels Lützen.



## NIELS LÜTZEN landskabsarkitekter ApS

Esromgade 15, opg. 1, 3. sal., 2200 København N  
Telefon: 33 11 66 73 - Mail: nl@nl-landskab.dk

Hjemmeside: <https://www.nl-landskab.dk>

Din forenings administrator her hos SJELDANI hjælper dig gerne videre, hvis du overvejer at gennemføre et lignende projekt i din forening.

## Vandskader

Mange boligforeninger har fået voldsomme præmieforhøjelser på deres ejendomsforsikring – det skyldes primært, at forsikringsselskaberne har udbetalt mange penge til dækning af vandskader, primært i de ældre ejendomme i københavnsområdet.



Vandskader kan i sig selv være voldsomt irriterende, da skaderne kan være omfattende – men når din forening så ovenikøbet får en markant præmieforhøjelse, bliver oplevelsen endnu værre.

Sammen med dette nyhedsbrev finder du en rapport udarbejdet af VVS-virksomheden Greenpipe AS, som har mange års erfaring med renovering af stigestrange og faldstammer. I rapporten kan du måske finde inspiration til initiativer til din ejendom, som kan forhindre kommende vandskader – og bidrage til en lavere forsikringspræmie.

I rapporten kan du læse anbefalinger til, hvornår faldstammer og stigestrange skal renoveres, hvordan man griber sådan et projekt an samt priseksempler, som kan give dig et indtryk af, hvad vvs-projekter koster.



### Greenpipe AS

Ny Vestergårdsvej 17 F, 3500 Værløse

Telefon: 4056 1976

Mail: kontakt@greenpipe.dk

Hjemmeside: <https://www.greenpipe.dk>

Din forenings administrator her hos SJELDANI hjælper dig gerne videre, hvis du overvejer at gennemføre et lignende projekt i din forening.

## Nyt hos SJELDANI

Prislisten for 2021 ligger nu på din hjemmeside. Vi har igen i år fjernet en række priser fra vores prisliste, da det er vigtigt for os, at vores priser er overskuelige og giver mening.

De priser, som er gået ud af vores prisliste, er blandt andet:

**Opgradering af hjemmeside** (1.650 kr.). Vi har fået et nyt hjemmesidesystem, som vi har fået rigtig mange positive tilbagemeldinger på. Det er vi glade for – tak. Vi vil fortsætte udviklingen af hjemmesidesystemet, så det bliver til stadig større hjælp i hverdagen for dig som bestyrelsesmedlem. Hjemmesidesystemet vil i stigende grad blive et vigtigt element i samarbejdet med os – og derfor skal det være gratis for dig at anvende.

**Forplejning ved generalforsamling afholdt hos SJELDANI** (25 kr. pr. person). Vi vil faktisk meget gerne have, at du holder din forenings generalforsamlinger her hos os. Derfor skal det naturligvis også være gratis, hvis du vælger at benytte vores mødelokale til din generalforsamling.

**Genforhandling af bidragssats på realkreditlån** (andelsboligforeninger 50 % af første års besparelse). Hvis vi skal være helt ærlige, så er det en ydelse, vi aldrig har opkrævet. I vores branche er det kutyme at opkræve et gebyr for denne ydelse, men vi har besluttet ikke at gøre det.

