

11.04.2023

Bestyrelsens beretning for året 2022

Jeg skal på bestyrelsens vegne byde velkommen til den ordinære generalforsamling 2023.

Vi skal have valgt en dirigent. Bestyrelsen vil foreslå at vi vælger advokat Niels Hupfeld.

Jeg skal for en god orden skyld, spørge forsamlingen om der er andre forslag til dirigent.

Evt. valg ellers Niels.

Dirigenten får ordet.

Digital kommunikation.

Som følge af den udskudte generalforsamling (grundet Corona) stillede vi et forslag om digitale generalforsamlinger sidste år.

Vedtægtsændring af § 20, så der bliver mulighed for at afholde en digital generalforsamling.

Forslaget blev vedtaget første gang på den ordinære generalforsamling og endeligt vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling d. 18. august 2022.

På vores hjemmeside under punktet "Informationer og regler / Digital kommunikation", kan man se, hvad vi har aftalt vedr. informationer.

Hvad omdeler vi og hvad sender vi ud:

Vi har et ønske om et par ændringer til dette. **(markeret med gult nedenfor)**

Generalforsamlings indkaldelse inkl. fuldmagt:

Omdeler til alle i deres postkasser

Information til andelshavere der har tilmeldt sig i ProBo.

Udleveres på ejendomskontoret i kontortiden

Indkaldelsen kan hentes/læses på vores hjemmeside og på ProBo.

Årsregnskab:

Information til andelshavere der har tilmeldt sig i ProBo.

Udleveres på ejendomskontoret i kontortiden. Se indkaldelsen.

Årsregnskabet kan hentes/læses på vores hjemmeside og på ProBo.

Forslag fra andelshaver til en generalforsamling:

Information til andelshavere der har tilmeldt sig i ProBo.

Dem der ikke er på ProBo vil få dem i deres postkasse
Udleveres på ejendomskontoret i kontortiden
Forslag kan hentes/læses på vores hjemmeside og på ProBo.

Referat af generalforsamlingen:

Opslag i opgangene og porten vedr. referatet er nu tilgængeligt. **Linjen slettes og der skal stedet stå:** "Information til andelshavere der har tilmeldt sig i ProBo".

Dem der ikke er på ProBo vil få det i deres postkasse
Udleveres på ejendomskontoret i kontortiden
Referat kan hentes/læses på vores hjemmeside og på ProBo.

Solbjerg nyt:

Solbjerg nyt omdeles til alle i deres postkasser. **Linjen slettes**
Information til andelshavere der har tilmeldt sig i ProBo.

Dem der ikke er på ProBo vil få det i deres postkasse
Udleveres på ejendomskontoret i kontortiden
Solbjerg nyt kan hentes/læses på vores hjemmeside og på ProBo.

Diverse info:

Opslag i opgangene samt porten.
Information til andelshavere der har tilmeldt sig i ProBo.
Udleveres på ejendomskontoret i kontortiden
Diverse info kan hentes/læses på vores hjemmeside og på ProBo.

Diverse info er eks "Vi lukke for varmen" – "Vi åbner for varmen" m.m.

Projekter:

Information omdeles til de berørte i deres postkasser
Opslag i opgangene og porten
Information til andelshavere der har tilmeldt sig i ProBo.
Udleveres på ejendomskontoret i kontortiden
Projekt der berører alle, her kan info hentes/læses på vores hjemmeside/ProBo

Vedtægtsændring af § 3 og § 10.2 første gang

På den ekstraordinære generalforsamling stillede bestyrelsen forslag om ændring af vedtægternes § 10 og § 3.

Jeg fortalte, at der er tale om redaktionelle ændringer, idet man dog har ønsket at få præciseret, at også fremlejetagere i Andelsboligforeningen skal være fyldt 18 år, hvorfor bestyrelsen har ønsket, at dette skal fremgå tydeligt af vedtægters § 10.

Som konsekvens heraf er der en mindre tilføjelse til vedtægternes § 3.2 om, at man med fremleje til børn, henviser til § 10.2 om at børnene skal være 18 år eller mere.

Der var enkelte bemærkninger til forslaget. Forslaget blev sat til afstemning og enstemmigt vedtaget (første gang).

Forslag er på dagsorden til endelig vedtagelse på denne generalforsamling.

Varmemester:

Thomas opsagde sin stilling som varmemester pr. 1. marts. 2022.

Ny varmemester:

Som jeg fortalt sidste år, så gik vi i gang med at søge efter en ny varmemester via Jobindex.

Efter samtalerne valgte vi Michael Hansen, som blev ansat d. 1. april.

Michael startede og fik sat sit præg på ejendommen. Det var lige hvad vi manglede. En synlig varmemester med en god egenskab for planlægning m.m.

Desværre blev det nødvendigt for Michael at opsige sin stilling som varmemester af personlige årsager.

Herefter måtte vi igen på Jobindex. Efter samtalerne valgte vi Erik, som blev ansat d. 1. oktober med 1 måneds overlap / oplæring med Michael.

Det viste sig, at det ikke var det rigtige valg. Erik blev derfor opsagt pr. 24.11.22 under hans prøveperiode.

Så skulle vi igen på Jobindex. Læse nye ansøgninger, afholde nye samtaler osv. Det tager en del tid.

Men vi var heldige. Michael var klar igen. Han havde savnet foreningen og havde lyst til at komme tilbage til os, dog ikke på fuldtid. Dette sagde vi selvfølgelig ja til.

Michael blev ansat igen d. 1. dec. 2022, denne gang på 30 timer fordelt på en daglig arbejdstid 07.00 – 13.00.

Varmemesterens lejlighed = funktionærbolig

I forbindelse med ansættelsesprocessen blev det klart, at der ikke var søgning på boligdelen.

Ansøgerne havde deres egen lejlighed, og de ønskede ikke at bytte den ud med en funktionærbolig, idet denne skal fraflyttes, såfremt man stopper som varmemester.

Vi rådførte os med vores advokat, Niels, og han rådede os til, at afvikle lejligheden.

Bestyrelsen valgte at følge Niels råd og lejligheden blev solgt via ventelisten.

Køb af Bellahøjvej 124.st.tv. og møntvaskeriet.

Første gang bestyrelsen orienterede om muligheden for at købe lejligheden og møntvaskeriet var på den ordinære generalforsamling d. 4. april 2022.

Her fortalte vi om muligheden og spurgte så generalforsamlingen, om det var noget vi skulle arbejde videre med.

Generalforsamlingen syntes at det var en god ide og syntes at vi skulle arbejde videre med projektet.

Vi fortsatte arbejdet og fik udarbejdet en købsaftale. Som vi havde aftalt, så ville aftalen blive forelagt på en generalforsamling, så andelshaverne kunne tage stilling hertil.

Aftalen om at købe lejligheden Bellahøjvej 124.st.tv. og møntvaskeriet pr. 1. december 2022, og omdanne det til ejendomskontor og beboervaskeri, blev fremlagt på den ekstraordinære generalforsamling d. 18. august 22.

Generalforsamling vedtog købet af lejligheden og møntvaskeriet.

(vedr. aftale og vilkår: se indkaldelse til ekstra ordinær generalforsamling d. af 18.08.22.)

Jeg kommer tilbage til indretningen af det nye ejendomskontor / beboervaskeri sidst i bestyrelsens beretning.

Ejendomsskatter:

I 2022 orienterede bestyrelsen om en stigning på 50.003,59 kr. Det er primært en stigning i affaldsgebyret. (Bioaffald – de grønne poser)

I 2023 stiger vi til 1.256.404,64 kr., dvs. en stigning på 75.145,24 kr. Det er primært en stigning i affaldsgebyret.

Udgift til skorstensfejer på ca. 2.100 kr. skal, idet da møntvaskeriet er lukket.

Grundskyld er den samme som sidste år. 791.513,20 kr.

Ejendomsværdien:

Valuarvurderingen på 255.000.000 kr. som vi vedtog på vores ekstraordinær generalforsamling d. 30. september 2021, gælder kun i 18 måneder og er derfor udløbet. Derfor har bestyrelsen hjemtaget en ny valuarvurdering.

Den nye valuarvurdering pr. 31. december 22 er på **252.750.000 kr.** hvilket er et fald på 2.250.000 kr.

Andelsværdi:

Udgangspunktet er den nye valuarvurdering pr. 31. december 2022 på 252.750.000 kr., og denne er gyldig i 18 måneder.

Da vi vedtog valuarvurderingen på 255.000.000 kr. i september måned 2021, valgte vi at hensætte 12.750.000 kr. 6.000.000 kr. blev hensat til vedligeholdelse og 6.750.000 kr. blev hensat til at imødegå eventuel værdiforringelse af ejendommen og dermed være medvirkende til at skabe en robust andelskrone.

Da den nye valuarvurdering er faldet med 2.250.000 kr. til 252.750.000 kr., vil bestyrelsen forslå at vi tager de 2.250.000 kr. fra det hensatte beløb på 6.750.000 kr.

I årsregnskabet for 2022 fremgår det også, at Solbjerg har en kursregulering på 2.429.126 kr. dem vil bestyrelsen forslå at vi hensætter til kursregulering.

Lidt info:

I årsrapporten fra 2020 var værdien af kursregulering på 16.330 kr. På daværende tidspunkt blev den regnet med i andelsværdien.

I årsrapporten fra 2021 var værdien af kursregulering på 585.267 kr. På daværende tidspunkt blev den regnet med i andelsværdien.

I år, 2022, er beløbet ret stort, hvad spørgsmålet er, hvad det bliver næste år. Dette vides ikke. Derfor mener bestyrelsen, at vi bør hensætte beløbet og ikke medregne det i andelsværdien.

Udregningen af andelsværdien på side 27 og 28. i årsregnskabet

Foreningens egenkapital som er fratrukket hensættelse, er nu på 10.500.000 kr. derudover kommer kursreguleringen på 2.429.126 kr.

Foreningens bogførte værdi pr. 31. december 2022.

Man trækker etableringsværdien på 3 salslejlighederne, som tidligere var 29.568.527 kr., men nu retteligt er reguleret ned med 1.014.000 kr. til 28.553.885. Årsagen til denne regulering er, at vi fandt en fejl i beløbet, der blev fratrukket.

Plus kursværdien som blev hensat / fratrukket på side 14, giver et resultat på **210.006.194 kr.** som er værdien der skal fordeles.

Købet af Bellahøjvej 124.st.tv. / møntvaskeriet pr. 1. december 2022

I forbindelse med dette køb fik vi fat i nogle ekstra andelskroner, da denne lejlighed havde et forhøjet andelsbevis tilbage fra den gang man oprettede Andelsboligforeningen.

Det gav os mulighed for at ændre salget af funktionærboligen til andelskroners.

Da vi solgte vores funktionærbolig, var det efter m² prisen som taglejlighederne, det måtte vi gøre, idet vi ikke havde nogle andelskroner.

Men da vi købte Bellahøjvej 124.st.tv. og møntvaskeriet fik vi mulighed for at ændre den tilbage til andelskroner som der står i vedtægterne. (stue, 1 og 2 sal)

Vi har mange gange talt om, at der i forbindelse med tagprojektet opstod en ubalance i fordelingen af andelskroner, samt at denne ubalance betød, at taglejlighederne var blevet forfordelt i andelskroneberegningen.

Vores sammenligningslejligheder er en 2-værelses andelslejlighed på 55 m² med et andelsbevis på 1.700 kr. og en 55 kvm taglejlighed.

I år har vi muligheden for at nå balance på disse to typer lejligheder.

Vi forslår, at vi fjerner 18.753 andelskroner, som vi har fået i forbindelse med købet af Bellahøjvej 124.st.tv. og møntvaskeriet, i det samlede andelsindskud på stue, 1 og 2 salslejlighederne og dermed får reguleret i den oprindelige ubalance, der er i andelskroneberegningen imellem taglejlighederne og de resterende. Så ender vi med en forskel på ca. 1,8. kr. til taglejlighederne.

I dag er der en forskel på ca. ca. 47.500 kr. imellem en 2-værelses andelslejlighed på 55 m². med et andelsbevis på 1.700 kr. og en 55 kvm taglejlighed.

Revisor har også et ønske til andelskroneberegning. Revisor ønsker at vi trækker de 92 m², der udgør det nye ejendomskontor / beboervaskeri, ud af andelskroneberegningen, eftersom dette er en værdi sat med 0 kroner.

Det betyder at de 92 m² fratrækkes i andelskroneberegningen. De 12.021 reduceres til 11.929 m² og de 9.701 m² (stue, 1 og 2 sal) reduceres til 9.609 m².

Denne ændring hæver andelskronen efter m².

Derudover er der nogle fællesandelskroner på 5.028 tilbage. Værdien af dem foreslår vi fordelt som et tillæg til andelskrone beregningen.

Lidt om den nye andelsværdi – forudsat at regnskabet for 2022 godkendes

Andelskronen: (stue, 1 og 2 sal.)

Vi stiger til 57.732,89 kr. pr. 100 andelskroner inkl. tillæg

Sidste år lå vi på 52.595,13 kr. pr. 100 andelskroner inkl. tillæg.

Dette vil give en stigning på 5.137,76 kr. pr. 100 andelskroner.

En 2-værelses lejlighed med et andelsbevis på 1.700 kr. vil stige med 87.329,00 kr.

Dette giver en andels pris på 981.459,12 kr.

Andelskronen: (taglejlighederne efter m²)

Taglejlighederne: Andelsværdien pr. m² = 17.119,25kr. til 17.844,74 kr.

En stigning på 725,49 kr. pr. m².

Dette betyder at en taglejlighed på 55 m² stiger med 39.901,95 kr., hvilket giver en andels pris på 981.460,92 kr.

(Balance 55 m². med 1.700 andelskroner – 55 m². = 1.80 kr. + til taglejlighederne)

Bestyrelsen anbefaler, at vi vedtager den foreslåede andelskrone beregning i årsregnskabet.

Salg af andele i 2022.

Der blev solgt 13 lejligheder og så er der 4 salg, som vi regner med at afslutte her i 2023.

Af de 13 salg, blev der solgt 6 lejligheder via ventelisten. Heraf var den ene lejlighed et salg til en sammenlægning.

2023

De 4 salg med opstart i 2022 + 1 = pt. 5 salg, hvoraf 4 af dem er via ventelisten.

Status er den samme. Vi er 146 lejemaal (145 + 1) Men når byggetilladelsen på sammenlægning kommer fra kommunen, retter vi tallet ned til 145 andelshavere.

Skal man sælge, så ligger første del af salg hos bestyrelsen. Opsigelse og de 2 lovlighedserklæringer skal afleveres til bestyrelsen, som herefter bestiller vurdering hos vurderingsmanden. + eventuelt finder en køber fra ventelisten.

Anden del af salget ligger hos administrator. Når første del er udført af bestyrelsen, overtager administrator salget. Dermed **overtager de også** eventuel dialog med sælger og køber.

Bestyrelsen bliver selvfølgelig løbende informeret om salget af administrator.

Inden overtagelsesdagen (skiftedagen) indkalder bestyrelsen henholdsvis sælger og køber til et møde på ejendomskontoret. Til dette møde informerer vi om regler og praktiske ting i ejendommen, herunder brikker, nøgler, aflæsninger, navn på gade, opgang og ved dør m.m.

OBS!

Vi retter og opdaterer løbende vores information på hjemmesiden, så I kan se, hvad man skal gøre, hvis man skal sælge. Se under punktet ”Salg af andel – Hvad skal jeg gøre”.

Afskrivningsregler: Vores regler som vi blev enige om sidste år på den ordinære generalforsamling, kan ses på vores hjemmeside under salg af andel under punktet ”Forbedringer og løsøre”.

Hent altid / læs på hjemmesiden, så sikre i jer at det nyeste i kikker på.

Ventelisten 2022

Venteliste er opdelt i 4 kategorier

De 4 kategorier er:

1. Jeg er andelshaver i ejendommen.
2. Jeg er barn af andelshaver i ejendommen.
3. Jeg er forældre, søskende eller barnebarn til andelshaver i ejendommen.
4. Ingen tilknytninger til ejendommen.

På ventelisten kan man kan være enten aktiv eller passiv. Alle under 18 år bliver noteret til passiv, og skal selv kontakte ejendommen for at ændre status til aktiv, efter det fyldte 18 år.

Nu er lejligheder opdelt i 3 grupper:

- Stue, 1 og 2 sal.
- Taglejligheder
- 2 sal der er udvidet til 3 sal.

Man skal angive størrelsen på lejlighed, som man er interesseret i. 1, 2, 3 værelser osv.

Nu er der også en mulighed for at angive en max pris.

Alle på ventelisten skal forny deres plads på listen 1 gang om året. Det skal ske i perioden 1. oktober – 30. november og kun i den periode.

Husk! Ændringer på ventelisten kun kan ske **skriftligt**.

Det er ansøgers og vores sikkerhed for, at vi ikke kan ændre i deres ansøgninger og at ansøgningerne bliver behandlet i henhold til deres ønsker.

Reglerne bliver løbende opdateret, hvis vi finder noget der skal præciseres eller oplever at noget kan misforstås.

Men husk, er man i tvivl om regler eller andet, så kan man næsten altid finde informationer på vores hjemmeside under punktet ”Informationer og regler – venteliste” eller kontakte bestyrelsen.

Husk at sende en ansøgning, hvis det er det, du ønsker.

ProBo

Vi syntes, at bestyrelsen er blevet bedre til at informere via ProBo.

Varmemesteren bruger ProBo en del til at informere beboerne.

Administrator bruger ProBo til deres informationer.

Andelshaverne er rigtig gode til at tilmelde sig. Pr. 1. april 2023 har vi en tilslutning på ca. 94 %.

"Ro" i gården

Det er dejligt, at vores opfordring til at vise hensyn til hinanden i gården, blev taget til efterretning i sommeren 2022.

Sidste år kom vi med en opfordring til, at man snakker med sine børn herom, så der er plads til alle i gården.

Børn efter kl. 20.00	Dæmpes
Børn efter kl. 21.00	Ro

Og så til sidst

Brug af elektrisk legetøj, så som el løbehjul, balance board / lavt flyvende gokart.

El køretøjer er ikke tilladt i gården, hverken for store eller små.

Her burde vores cykelregler være nok. Kun de små cykler.

Gården "ting". Vi skal snart have en ny oprydning.

Hjælp din nabo 😊

Har du en gammel cykel, barnevogne og klapvogne m.m. stående som har udtjent sin opgave/værnepligt. Så bedes du få den/dem fjernet. Herved der bliver frigjort noget plads.

Vi vil også bede forældre om at hjælpe jeres børn med oprydning af legetøj. Så vi undgår faldulykker i gården.

Husk at legetøj, så som cykler, løbehjul, trehjulede cykler m.m. skal være mærket med navn og adresse, ellers vil det blive fjernet og i sidste ende blive smidt ud.

Arbejdsdag.

Bestyrelsen er ved at planlægge en arbejdsdag, nærmere information på ProBo når dagen er fastlagt. Vi havde fundet en dag, men det blev efterfølgende meldt ud, at der er loppemarkedet på Sandbygårdvej samme dag.

Klager:

Et par gange om året modtager vi klager vedr. støj fra nabo.

Vores forventning/håb er, at andelshaverne selv har prøvet at løse "deres problem", ved at kontakte støjilden og herigennem få problemet italesat.

Kan det ikke løses mellem andelshaverne selv, så kom til os. Så prøver vi – evt. administrator.

Men husk! Vi bor i en ejendom, hvor der er lyd og den går begge veje.

Nye klagepunkter, manglende hensyn til hinanden.

Grill. Langs huset er ikke tilladt, dels fordi røgen går lige op til vinduerne ovenfor, dels pga. øget brandfare. Man skal bruge de dertil indrettede pladser.

Rygning: Der er ikke mange der vil have rygning i sin lejlighed, derfor er rygning mange steder flyttet til udenfor. Hvilket også kan give problemer.

Vedr. rygning, så er der kommet forslag vedr. dette.

Oprydning opgangene:

Bestyrelsen har været rundt og der er flere andelshavere, der er blevet gjort opmærksom på problemet og noget er også blevet fjernet fra opgangene.

Som vi har omtalt mange gange, så er opgangen et fællesareal og reglerne fra myndighederne er ganske enkle, der må være en dørmåtte. Dette gælder fra bunden til toppen af opgangen.

Årsagen til dette er brandbelastningen i opgangen. Vi skal huske på, at opgangen er den eneste flugtvej, vi har.

Måske kan branden på Godthåbsvej give overvejelse til nogle refleksioner hos andelshaverne. Den der fylder opgangen med brandbare ting – fodrer branden, hvis den opstår.

Vi kan godt acceptere, at der står en blomst og et par sko i ny og næ. Men ikke noget til fast opbevaring i opgangene. Det gælder os alle.

Vi har lige været rundt igen. Denne gang var der også en del (Ca. 16 lejligheder).

Vi giver dem lige en uge, så tager vi en ny tur.

Fællesantennen

Andelsboligforeningen har en aftale med YouSee om levering af tv-signal i foreningens antenneanlæg.

Du kan vælge imellem 5 tv – pakker.

Ønsker en andelshaver at tilmelde, afmelde eller ændre, så **skal andelshaverne kontakte administrator eller bestyrelsen skriftligt.**

Som sagt skal alle ændringer ske via administrator eller bestyrelsen, lige minus ændringer i forbindelse med "bland selv pakkerne". Her skal andelshaveren selv kontakte YouSee.

Skulle der ske en ændring i dit aftalte pakkevalg, uden du har ønsket det, bedes du kontakte administrator eller bestyrelsen.

Vi kan se at tendensen forsætter. Andelshaverne stille og roligt fravælger tv-pakkerne eller går ned i pakkestørrelsen.

Pr. 01.04.23.

Fuldpakke inkl. bland selv 36 kanaler

36 stk. = 24,66%

Mellempakken inkl. bland 10 kanaler.

8 stk. = 5,48%

Grundpakke.

26 stk. = 17,81%

Tilslutninger

70 stk. = 47,95%

Uden tv-pakke

76 stk. = 52,05%

I dag er der mange der vælger at streame deres tv-kanaler.

HUSK: At afgiften til Copydan bliver opgjort årligt d. 31. december. Det betyder, at dem der er tilmeldt pr. 1. december, skal betale afgift hele det næstkommende år. Det vil sige, at man er forpligtiget til 12 betalinger på xxx kr., alt efter pakkevalg.

Har du planer om at ændre dit tv-pakkevalg, så skal det senest være pr. 1. december, hvis du vil undgå Copydan afgifter året efter.

Regler for fællesantennen kan læses på vores hjemmeside.

Fibernet.

Anlægget blev i 2019 opgraderet til 1000/1000.

Pr. 1. juli 2022 fik vi efter forhandling med Fiberby, nedsat prisen fra 105 kr. til 95 kr. pr. måned.

Da vi startede hos Fiberby, fik vi 100/100 for 100 kr. (2015)

Pr. 01.04.2023 er der 128 tilslutninger til Fiberby. Tilslutningsprocent på 87,67% (128:146x100)

Ønsker en andelshaver at afmelde/stoppe sin aftale med Fiberby, skal andelshaveren selv kontakte Fiberby via deres hjemmeside, derudover skal ejendommen og administrator informeres via mail.

Vær opmærksom på, at man ved framelding skal betale for løbende måned plus 1 måned. Hvis køber i forbindelse med salg ikke ønsker at overtage sælgers aftale med Fiberby, er det sælgers ansvar at opsige sin aftale med Fiberby.

Varmeregnskab

Den samlede udgift i varmeregnskabet for perioden 01.09.21 – 31.08.22 var 794.042,27 kr. I 2020 – 2021 var det 870.165,88 kr., dvs. et fald på ca. 76.000 kr. I 2019 – 2020 var det 835.411,15 kr.

Vi har igen fået afkølingsbonus på 10.088,27 kr. for god afkøling.

Igen skulle vi igennem et par udkast til varmeregnskab fra ISTA før vi d. 16. oktober 2022, fik et brugbart regnskab.

I varmeregnskabet for 2021 – 2022 opkrævede vi 994.344,96 kr. og endte med en udgift på 794.042,27 kr.

Vi skulle opkræve efterbetaling på 4.962,09, men vi havde en tilbagebetaling til andelshaverne på 205.264,78 kr. hvilket er over 25 % for meget i opkrævning.

Derfor besluttede bestyrelsen at kikke på varmeregnskabet. Vi kunne se at der var en del lejligheder, der med vores minimum betaling på 6,05 kr. pr. m², skulle have imellem 1.500 kr. og op til over 4.000 kr. tilbage.

Derfor besluttede bestyrelsen at justerer acontobetalingen.

Vi satte alle tal fra årsregnskaber 2021/2022 ind i et regneark og gennemgik så lejlighedernes betaling.

Vi kunne se i dette regneark, at såfremt vi skulle rette op på denne overbetaling, skulle vi ændre minimumsbetalingen til 5 kr. pr. m². Herved kunne vi fjerne en stor del af overbetalingen, men dog ikke alle.

Dem der efter ændringen kom til at betale for lidt i forhold til deres forbrug, fik blot sat deres betaling op med et tillæg.

De fleste har dog fået et fald i deres aconto varmebetaling.

Vi laver en ny beregning når vi har fået årsregnskabet for 2022/2023.

Vi har været i kontakt med HOFOR-fjernvarme og de fortalte, at der er en stigning på 7 % pr. 1. januar 2023.

Reguleringen i aconto bidraget sker normalt pr. 1. januar hvert år, på baggrund af det sidste års varmeregnskab.

Kommer der større prisstigninger, kan I være sikre på, at I bliver informeret.

Hvis den nuværende betaling ikke er nok, så hæver vi acontobetalingen til det nødvendige.

Vi troede, at det i 2022 var slut med at uddele varmeregnskabet. Nu kunne vi "**bare**" sende information ud via ProBo, om at andelshaverne kunne se deres varmeregnskab på ISTA online.

Så skulle vi kun uddele til de andelshavere, der ikke er på ProBo/ISTA online. De ville så få varmeregnskabet i deres postkasse. Dem der derudover har brug for hjælp, skulle kontakte bestyrelsen.

Men nej. ISTA har en regel om at de låser deres regnskab i ca. 3 måneder før, at brugerne kan/må se det på ISTA online, og det kan vi desværre ikke ændre på. Det er kun administrator og bestyrelsen der kan se det.

Hos andre selskaber (Brunata mfl.) er det administrator/bestyrelsen der bestemmer tidspunkt for frigivelse. Andet giver helle ikke mening. Vi må se om vi kan flytte bjerget.

Vi lukker for varmen til radiatorerne.

Igen i år lukker vi for varmen i sommerperioden (en gang i maj og vi åbner en gang til september, alt efter temperaturen). Når vi lukker for varmen, er det en god ide at skrue helt op for termostatventilerne.

Hvem betaler hvad:

Er du i tvivl og hvem der betaler hvad, så kan du se det på vores hjemmeside under punktet "Informationer og regler".

Jeg vil lige tage et par ting fra den liste. Det er udskiftning + reparation af toiletter m.m.

Vi har et par gange skrevet ud til andelshavere, fordi vi kunne se, at vi havde et unormalt højt vandforbrug flere steder i ejendommen.

Derfor, har du et problem med dit toilet eller dine blandingsbatterier, så skal du kontakte varmemesteren eller bestyrelsen. Så finder vi en løsning.

Dette gælder standard installationer. Dvs. almindelige toiletter og blandingsbatterier osv. Hvis der er tale om specialinstallationer, gives der tilskud. Der gives således tilskud til indbygningstoiletter og køkkenarmaturer med kogende vand m.m.

Det må være ligegyldigt, hvem der skal betale. Løber vandet, så skal det stoppes. Det er vandspild og det er drikkevand, der løber lige i kloarken og så er det spild af penge.

Vi har et sted i ejendommen brugt 5.000 kr. på vand der bare løb (indenfor en måned) og den regning skal vi alle dele.

Vær venlig at lukke for vandet, hvis toilettet løber eller et blandingsbatteri løber eller drypper.

Luk på ventilen til vandforsyningen der forsyner dit toilettet eller blandingsbatteri. Tilkald herefter varmemesteren, som vil finde en løsning på problemet.

Brug en spand med vand til at skylde ud med indtil problemet er løst.

Er du i tvivl, om hvor du skal lukke for vandet, så kontakt varmemesteren. Så komme han og viser dig, hvor du skal lukke.

Bestyrelsen håber, at vi kan sige: Vi havde et problem og at det er løst, så vi ikke skal høre, at "jeg har ikke råd til at få mit toilet lavet" eller "toilettet løber kun en gang imellem" osv.

I Solbjerg har vi valgt at ejendommen betaler for reparation og evt. udskiftning af toiletter og blandingsbatterier. Dette gælder standard installationer

Årlige gennemgang af lejlighederne i 2022 blev ikke til noget.

Vi kommer igen i 2023.

Årsgennemgang kontrol af ejendommens

Når vi har tidsplanen, sender vi en information ud til beboerne.

Ejendommens installationer bliver eftersat for tæring. **Ventilers funktion prøves, de skal virke og altid være tilgængelige.**

Registrering af opvaskemaskiner, vaskemaskiner m.m. i lejlighederne, samt kontrollere, om der ved en fejltagelse, er blevet tilsluttet emhætter til aftrækskanalerne.

Samtidigt benytter vi lejligheden til at få opdateret vores registrering af El og Gas installationer m.m. i lejligheden.

Husk at: Gennemgang er for at forebygge skader, både i ejendommen og hos andelshaverne.

Asbest – i AST (naboejendommen)

I naboejendommene, AST, taler de om asbest. Vi ved pt. Ikke ret meget. Men der må komme noget i deres referat fra deres generalforsamling.

Vi har også asbest i ejendommen, det var det man brugte til at isolere varmerør før i tiden. Det bruger de heldigvis ikke mere.

Det betyder, at der på de gamle varmerør i vores kældre, er der en isoleringsskal med asbest og uden på er der trukket stof til at beskytte. Det er ok og sikkert.

Derfor pas på stoffet der beskytter/lukker asbesten inde. Pas ekstra på hvis du lægger ting på disse rør.

Finder du hul i stoffet, bedes du kontakte varmemesteren, så vil han kikke og løse problemet.

Varmemesteren vil eftergå alle synlige rør i kældrene.

Når vi ved mere, vender vi tilbage med information.

Opbevaring af nøgler til andelshavernes lejligheder.

Et tilbud til andelshaverne.

Vi ser det som en fordel både for os og for andelshaverne.

Der er rigtig mange andelshavere der bruger dette tilbud. Og tak for det. 😊

Det gør vores arbejde lettere.

Se evt. på vores hjemmeside under "Informationer og regler / Brikker og nøgler"

Hvem lukker du ind?

Det gælder stadig! Tænk over hvem du lukker ind i ejendommen. Det gælder både opgange via dørtelefonen og via porten.

Opfordringen må være, at andelshaveren der lukker en person ind, tager ansvaret for personen de har lukket ind.

Lad være med at lukke nogle ind, hvis du ikke ved hvem det er. Alle beboere har en brik til ejendommen.

Vedr. håndværker:

Husk at Solbjerg normalt aldrig sender håndværkere ind i lejlighederne, uden at vi først har adviseret andelshaverne.

Er du det mindste i tvivl om håndværkeren, skal du kontakte varmemesteren eller bestyrelsen.

Husk at lukke porten og gadedøren efter dig. – OGSÅ efter dine håndværkere! Fortæl også dine håndværkere, at gadedøren IKKE må stå åben. Det gælder selvfølgelig også dig selv.

Ved porten sidder der en gang imellem nogle fremmede der gerne vil med ind. Det skal de ikke, **de skal blive ude.**

Byggearbejde i lejlighederne.

Solbjergs regler er, at der ved byggearbejde og modernisering – udover maling og tapetsering – skal søges byggetilladelse hos bestyrelsen. Du skal have en skriftlig tilladelse, inden du går i gang.

Information om ejendommens regler, anvisninger med mere kan du finde på ejendommens hjemmeside under byggesager eller kig en tur forbi ejendomskontoret i kontortiden.

Regler, anvisninger m.m. bliver løbende opdateret og skal følges.

Der er indført krav om en løbende fotodokumentation fra andelshaverne.

Om det er dine egne billeder eller det er din håndværkers billeder vi får, er ligegyldigt, bare vi får dem. (Dine håndværker skal tage dem for sin egen kvalitetskontrol)

Det **virker**. Vi har efterfølgende fundet fejl i lejlighederne, når vi gennemgår de fremsendte billeder. Disse fejl er selvfølgelig efterfølgende blevet rettet af andelshaverne.

Men husk at det er **andelshavers ansvar** at bestyrelsen får billederne, så byggesagen kan afsluttes.

Vi har oplevet, at det efterhånden bliver sværere at komme til ejendommens installationer. Installationerne er gemt i og bagved skabe, så vi ikke kan komme til. Fremover vil andelshaverne blive bedt om at skabe plads, når vi skal til.

Bestyrelsen vil flytte de tunge byggesager over til en byggesagkyndig på andelshavers regning. Derfor har vi stillet forslag om dette i indkaldelsen.

Jeg vender tilbage og begrundet, når vi kommer til disse forslag.

Vi har indført et møde på ejendomskontoret, hvor vi gennemgår andelshaverens byggeansøgning, vores byggetilladelse, ejendommens regler, samt vores forventninger.

Men husk at det er **andelshavers ansvar** at bestyrelsen får det, der skal til for at en byggesag kan afsluttes.

Bare lidt info, hvis muligheden skulle opstå.

Lejlighedssammenlægning hos kommunen er blevet en besværlig omgang, hvis det er over to opgange. Derfor går vi som udgangspunkt efter samme opgang (tv + th. eller op – ned).

Altaner

Projekt 3.

Altan.dk kom og kikkede på altandørene. 4 steder skal der skiftes fyldning. 1 sted er det nok at male. Altan.dk retter disse fejl d. 22. november 2021.

En at dem der var ok, skal der nu kikkedes på.

Projekt 4 (6) 2022-2023

Forslaget med justeringer blev vedtaget på den sidste ordinære generalforsamling. Efterfølgende blev lånoptagelsen godkendt på den ekstraordinære generalforsamling.

Kort fortalt.

Bestyrelsen udarbejdede en køreplan for altanprojektet.

Det endte med, at 11 andelshavere underskrev en aftale om en altan.

4 ud af de 11 altankøbere vil selv finansiere købet af altanerne, mens de resterende 7 altankøbere, ønsker at finansiere købet af altanerne ved optagelse af et realkreditlån i andelsboligforeningens ejendom.

De forsamlede andelshavere på den ekstra ordinære generalforsamling blev enige om, at:

Lånoptagelse op til et provenu på 1.450.000 kr.

Altanprojektet skal være omkostningsneutralt for alle øvrige andelshavere.

Optagelse af lånet blev godkendt. 40 stemte ja til forslaget, 14 stemte nej, 3 stemte blankt. Forslaget var vedtaget.

Hvor er vi nu? Altan.dk kommer i uge 18/19. Det er fra d. 1. maj og frem.

De starter med opbygning af deres byggeplads og regner med opstart senest i uge 20. (15. maj.)

På et opstartsmøde d. 30. marts 2023 i Solbjerg, deltog: Altan.dk, rådgiver Steen, og bestyrelsen.

Her gennemgik vi Altan.dk's plan for opsætning af de 11 altaner.

Vi aftalte placering af en skurvogn. Det bliver på hjørnet af Sandbygårdvej/Annebergvej.

Vi aftalte placering af deres arbejdscontainere, det bliver på hver side af porten og derudover bliver lavet depoter i gården, for at mindske pladsen på gaden.

Vi foretog et eftersyn i gården, der hvor der skal opsættes altaner og aftalte forhold vedr. placering af deres lift.

Rækkefølgen for opsætning af altaner:

De starter på Næsbyholmvej 1. 2.th. og fortsætter hen ad Bellahøjvej med nr. 110. 1.th., 114. 2.th., 116. 1., og slutter med 122. 1.th. Herefter bliver det Annebergvej 2. 1.tv. og så forsætter de op ad Sandbygårdvej med nr. 9. 2.th., 5. 1. og 1. 1. tv. og så slutter de med Næsbyholmvej 5. 1. og 2.tv.

De håber på at kunne starte d. 8. maj med opsætningen af altanerne. 3 – 4 dage pr. altan. Måske først d. 15. maj.

Der er en endeligtidsplan på vej.

Derudover så skal Bestyrelsen rundt og lave aftaler i de lejligheder der skal have flyttet en radiator.

Arbejde i 2022

Opsætning af radiatorer i vaskekældrene Næsbyholmvej 1. er udført. (returvarme)

Opsætning af fælles vandmåler i vaskekældrene for vaskemaskinerne + ombygning af installation til vaskemaskiner. (S. 15 & 19 + A 8 & 4 B 122, 120 & 112)

Opsætning af nye centralvarmepumper i de 2 varmecentraler. (Sand 1 og 19)

Koldt vands streng S. 11 fra første og op utæt

Koldt vands streng B. 114 fra stue og op mange tæringer

Udskiftning / opsætning af radiatorer. (4/1 stk.) Problemer med varmen i lejligheden m.m.

Udskiftning + reparation af en del toiletter. Her har vi – forhåbentligt havde – vi et problem og det er løst. Ejendommen betaler for det meste. (normale installationer)

Toiletter der er opsat 7 nye + 3 nye indmad i slutningen af 2022

Opsætning af rottespær på alle de faldstammer i kældrene der manglede.

Ny gårdbelysning på facaden. Næsbyholmvej 3 – 5 + Annebergvej 6 – 4 og Bellahøjvej 116 – 114. Pt. mangler der filter for at dæmpe lyste.

Legeplads inspektion + diverse reparation.

Fugtmålinger bag op bulet hessianen.

Fjernelse af hessian på vægge i stueetage og efterreparation.

Prøve opgang Bellahøjvej 108 i dec. 2022.

Gennemgang af: Fugerne omkring dørene til kælderen. (brandsikkerheden)

Der var ikke så godt.

5 års gennemgang af sikkerhedsdøre

Arbejde i 2023

Lejligheden Bellahøjvej 124.st.tv. / Ejendomskontor - beboervaskeri.

Vi har siden d. 1. december 2022, været i gang med ombygningen på den ene eller anden måde.

Vi har lavet en aftale med ejendommens rådgiver/arkitekt. Han har lavet byggeansøgningen til kommunen og vil også løbende bistå med råd og vejledning.

Ansøgningen blev sendt til kommunen i december 2022. Her skrev kommunen, at der kunne gå op til 9 måneder, inden vi ville få en eventuel byggetilladelse.

Vi fik dog allerede byggetilladelsen d. 13. marts 2023. Så det gik hurtigt 😊

Der er dog et par ting, som vi skal have rettet til.

Der var ikke afsat plads nok til beboervaskeriet i første udkast. Det er der i de nye tegninger.

Her er der lavet plads til 2 vaskemaskiner og 1 tørretumbler. Derudover er der afsat plads til 1 ekstra vaskemaskine og 1 ekstra tørretumbler, hvis der skulle opstå behov og vi bliver enige om dette.

Etablering af et nyt toilet / bad.

Derudover er det ok med brandmyndighedernes krav til indretning

Vi arbejder videre på ændring af tegninger/indretningen og når vi er på plads, sender rådgiver tegningerne til kommunen igen. Når vi så har fået ok til ændringerne, sætter vi gang i arbejdet.

Det har været lidt af et arbejde med at få tømt møntvaskeriet. Alle de gamle maskiner, lofter, vandrør og afløbsrør er væk. Derudover er vi næsten i bund med at få fjernet de gamle elinstallationer. Det er småting, hvad der er tilbage.

I kælderen mangler vi, at fjerne varmtvandsbeholder og et par andre ting.

I forbindelse med tømning af kælderen, kunne vi se, at den trænger til en ordentlig gang vedligeholdelse. Kælderen trængte til besøg af en murer, det har den fået og nu er den pæn igen.

Der er udskiftet et gammelt (glemt) gulvafløb uden tilbageløbs sikring og så skal der etableres et i et kælderrum uden afløb.

Der var en gammel trappe mellem lejligheden og butikken, som var ikke lukket/brandsikret rigtigt. Det er den blevet nu.

Vi er i gang med at indhente tilbud på døre og vinduer.

Der er nu lavet en brandsikring af områderne mod lejligheden fra kælderen.

Der er en facade, der skal ordnes. De gamle klinker er fjernet. Nu skal der laves reparation af murerne og opmuring under de nye vinduer, der skal isættes. Derefter skal væggene pudses op.

To ting:

Vi har et forslag med i indkaldelsen om beboervaskeriet. Det vender jeg tilbage til under forslaget.

Vi regner med, at vi har fundet en køber til lejligheden og vi håber at det bliver et salg pr. 1. maj 2023.

Diverse arbejde i 2023

Udskiftning af koldtvands strengen i kældrene.

Den første bliver Bellahøjvej 108.

Strengen kommer fra gaden, ind på kontoret Bellahøjvej 108, og forsætter ind i kælder under Bellahøjvej 108.st.th. Herefter fordeler den sig til Bellahøjvej 108 – 110 + Næsbyholmvej 1 – 3.

Pt. Har vi fået opsat 5 nye toiletter og fået sat ny indmad i 5 toiletter.

Vi skal have udført rensning af varmtvandsbeholder og varmeveksler i de 2 varmecentraler.

Vi valgte af fortsætte med at fjernelse af hessian på vægge i stueetage og efterreparation i bunden af opgangene.

Som tidligere nævnt - Prøveopgang i december 2022.

Vi har fået lavet Bellahøjvej 110 – 124 + Annebergvej 2 – 8, i første kvartal 2023.

Vi arbejder på at få udskiftet døre fra hovedtrappe til kælder til BD-30 dør. 27 stk. x 15.000 kr. pr. styk. Vi er i gang med at hjemtage priser.

+ evt. de punkter vi kan nå fra vedligeholdelse rapporten.

Måske:

Opsætning af radiatorer i vaskekældrene (returvarme) Næsbyholmvej 7., Sandbygårdvej 7 og 19.

Opsætning af fælles vandmåler i vaskekældrene for vaskemaskinerne + ombygning af installation til vaskemaskiner i 3 vaskekælder. (Sandbygårdvej 5 & 9 + 116)

Rådgiver:	<u>Ikke med i vores planer lige nu.</u>
Gennemgang af:	Baderum for lovlig udførelse
	Køkkener for lovlig udførelse
	Rør i lejlighederne kontrol

Beretning slut