

Bestyrelsens beretning for året 2023

Jeg skal på bestyrelsens vegne byde velkommen til den ordinære generalforsamling 2024.

På sidste generalforsamling fik vi mandat til at finde en ny revisor. Valget faldt på Anders Holmgaard Christiansen fra Grant Thornton, som sidder der og senere vil gennemgå årsrapporten.

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.

Ejendomsskatter: Kommunal ejendomsskat m.m. af fast ejendom

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 var beløbet på 1.254.320,90 kr. Det udgør grundskyld på 791.513,20 kr., affaldsgebyr på 458.376,00 kr. og rottebekæmpelsesgebyr på 4.431,70 kr.

Igen i 2023 var der en stigning, denne gang på 75.145,24 kr., som primært var en stigning i affaldsgebyret.

Pr. 1. januar 2024 skete der en ændring

Fremover er det Skat, der opkræver grundskyld (ejendomsskatter) og kommunen opkræver det kommunale ejendomsbidrag af fast ejendom, hvilket dækker affaldsgebyr og rottebekæmpelse.

Affald stiger i 2024 med 73.078 kr. til 531.454 kr. til gengæld vil rottebekæmpelsesgebyret falde med 1.679,86 kr. til 2.751,84 kr. Dette giver en samlet betaling på 534.205,84 kr. til kommunen.

I 2022 var der således en stigning på 50.003,59 kr., i 2023 en stigning på 75.145,24 kr. og i 2024 en stigning på 73.078 kr. Dette giver en samlet stigning på ca. 198.226 kr. over 3 år.

Dette er en af grundene til den forslåede huslejestigning.

Lidt om grundskyld

Dette punkt er svært at finde rundt, der er mange udlægnings af, hvordan reglerne skal forstås.

Vi har indhentet vores informationer fra vurderingsportalen og derudover har vi ringet til vurderingsstyrelsen og talt med dem.

Nedenstående er vores bedste bud på fremtiden med de tal vi kender i dag. Kommer der væsentlige ændringer til nedenstående, vil I blive informeret herom.

Grundværdien i 2023 var 23.279.800 kr. hvilket giver $23.279.800 \text{ kr.} / 7.670 \text{ m}^2 = 3.035 \text{ kr. pr. m}^2$. Grundskyldsbetalingen var, som tidligere nævnt, 791.513,20 kr. Grundværdien og betalingen har været den samme siden 2017, når man kikker på ejendomsskattebilletterne.

Den nye:

Vi fik den 13. december 2023 den første foreløbige grundværdi på 296.699.000 kr., hvilket er 38.683 kr. pr. m².

Grundskyldsbetalingen i 2024 vil med stigningsbegrænsningen på 2,8% udgøre 813.674,40 kr.

Den 8. marts 2024 modtog vi en ny foreløbig grundværdi, hvor den blev nedsat med 56.135.000 kr., således at den nu er 240.564.000 kr. hvilket er 31.364 kr. pr. m².

Grundskyldsbetalingen i 2024 med den nedsatte grundværdi inkl. stigningsbegrænsningen på 2.8%, bliver nok den samme som tidligere nævnt. Vi har pt. ikke modtaget en ny opgørelse fra vurderingsstyrelsen.

Dertil kan der komme en efterbetaling på baggrund af en ny endelig grundværdi for 2021, som vurderingsstyrelsen udsender i 2025.

På baggrund af det, som vi ved i dag, regner vi med, at det kan udløse en efterbetaling for 2022 og 2023 på ca. 60.000 kr. i alt.

Hvis den overstående efterbetaling kommer, vil vores betaling for 2024 også blive efterreguleret.

Grundværdiens betaling:

Den nye grundværdi på 240.564.000 kr. bliver reguleret ned med 20%, så den ender på 192.451.200 kr. Heraf skal der betales 5,1 promille i grundskyldsbetaling. Dette er således 981.501,12 kr., som er den endeligt indfasede betaling fra 2027. (ud fra de oplysninger vi pt. har)

Vejen dertil er reguleret med en max stigning på 2,8 % i 2024 og derefter en max stigning på 4,75%, dvs. ca. 47.000 kr. om året frem til 2027. I 2017 bliver den årlige betaling 981.501,12 kr.

Det giver en samlet stigning fra 2023 til 2027 på ca. 25%, dvs. ca. 190.000 kr.

Dertil kommer der en endelig 2023 vurdering som vurderingsstyrelsen udsender i 2025/2026. Dette kan give en yderligere efterregulering.

Såfremt vi ønsker at klage, kan vi først gøre det, når vi har modtaget den endelige vurdering.

Dette er endnu en af grundene til den forslåede huslejestigning.

Valuarvurdering – Ejendomsværdien er den samlede værdi (grund og bygning)

En valuarvurdering er pt. gyldig i 18 måneder.

Den nye valuarvurdering pr. 31. december 2023 er på **255.950.000 kr.**, hvilket er en stigning på 3.200.000 kr. siden 2022 vurderingen.

Den gamle valuarvurdering pr. 31. december 2022 var på **252.750.000 kr.**, hvilket var et fald på 2.250.000 kr. i forhold til valuarvurderingen 2021.

Igen i år var valuarvurderingen fyldt med fejl, herunder bl.a. fejl som vi rettede sidste år.

Vi foreslår derfor, at vi fremadrettet finder en ny valuar. Det her er spild af vores tid.

Hensættelser: Værdiforringelser og Vedligeholdelse.

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

I valuarvurdering pr. 31. december 2022 faldt vi med 2.250.000 kr. til 252.750.000 kr. Generalforsamlingen valgte derfor, at vi tog 2.250.000 kr. fra det hensatte beløb på 6.750.000 kr., så vi endte på 6.000.000 til vedligeholdelse og 4.500.000 til en robust andelskrone, dvs. i alt 10.500.000 kr. i hensættelser.

Valuarvurderingen pr. 31. december 2023 indeholder en stigning på 3.200.000 kr. til 255.950.000 kr. Bestyrelsen vil derfor forslå, at vi hensætter 1.400.000 kr. yderligere i vores regnskab, så vores samlede hensættelser til en robust andelskrone bliver 5.900.000 kr. + de 6.000.000 kr. til vedligeholdelse, dvs. i alt 11.900.000 kr. Herved nærmer vi os vores udgangspunkt fra 2021.

Hensættelser til kursregulering fra 2022

I 2020 var værdien på 16.330 kr. og i 2021 var værdien på 585.267 kr. Beløbet blev regnet med i andelsværdien, som et plus.

I årsregnskabet for 2022 var beløbet steget til 2.429.126 kr. Bestyrelsen foreslog derfor generalforsamlingen, at vi hensatte dette beløb, idet beløbet nu var blevet så stort, at det ikke burde medregnes i andelsværdien, fordi det kunne medføre en svingene andelskrone.

I årsregnskabet for 2023 foreslås der 1.787.464 kr. hensat til kursregulering. Det er et minus på 641.662 kr. i forhold til 2022.

Bestyrelsen foreslår, at vi forsætter med at hensætte til kursregulering.

Lidt om den nye andelsværdi – forudsat at regnskabet for 2023 godkendes

Andelskronen stue, 1. og 2. sal:

Andelskronen stiger til 57.898,80 kr. pr. 100 andelskroner inkl. tillæg.

Sidste år lå andelskronen på 57.732,89 kr. pr. 100 andelskroner inkl. tillæg.

Det giver således en stigning på 165,91 kr. pr. 100 andelskroner.

En 2-værelses lejlighed med et andelsbevis på 1.700 kr. vil således stige med 2.820,47 kr.

Det giver en andelspris på 984.279,54 kr.

Andelskronen taglejlighederne efter m2:

Andelsværdien for taglejlighederne pr. m2 stiger fra 17.844,74 kr. til 17.891,88 kr.

Det giver en stigning på 47,14 kr. pr. m2.

Det betyder at en taglejlighed på 55 m2 stiger med 2.592,70 kr., hvilket giver en andelspris på 984.053,37 kr.

Bestyrelsen anbefaler, at vi vedtager den foreslåede andelskroneberegning i årsrapporten.

Salg af andele i 2023

Der blev i 2023 solgt 10 lejligheder og ét salg, regner vi med at afslutte i 2024.

Af de 10 salg, blev der solgt 6 lejligheder via ventelisten.

Vi fik 1 sammenlægning og afsluttet den sammenlægning, der har hængt lidt.

Vi er nu 144 lejemaal i foreningen.

2024

Ét salg med opstart i 2023 og 6 salg indtil videre i 2024. Det giver på nuværende tidspunkt 7 salg, hvoraf 2 af dem er via ventelisten.

Vedr. salg af andel

Skal du/l sælge, så ligger første del af salget hos bestyrelsen. Opsigelse og de 2 lovlighedserklæringer skal afleveres til bestyrelsen, som bestiller en vurdering hos vurderingsmanden og eventuelt finder en køber fra ventelisten.

Anden del af salget ligger hos administrator. Når første del er udført af bestyrelsen, så overtager administrator salget. Administrator overtager dermed 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 praktiske ting og regler i ejendommen, herunder brikker, nøgler, aflæsninger, navn på gade, opgang og ved dør m.m.

Der var ved udgangen af 2023 registeret 6 forældrekøb (der må ifølge vedtægterne max være 15)

På vores hjemmeside under punktet: "Salg af andel – Hvad skal jeg gøre" kan I læse, hvad I skal gøre, hvis I skal sælge.

Afskrivningsreglerne kan findes i underpunktet: "Forbedringer og løsøre".

Læs altid på hjemmesiden, så er I sikre på, at det er det nyeste, I læser.

Ventelisten 2023

Reglerne for ventelisten er uforandrede.

Husk at forny jeres plads på ventelisten.

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

Såfremt I er i tvivl om reglerne for ventelisten, så kan I finde informationer på vores hjemmeside under punktet "Informationer og regler – venteliste" eller kontakte bestyrelsen.

ProBo

Andelshaverne er gode til at tilmelde sig ProBo. Pr. 1. april 2024 havde vi en tilslutningsprocent på ca. 96.

Informationsdelen er ved at være ok.

Regnskabsdelen er vi ikke tilfreds med. Der er al for mange fejl i deres visning af regnskabstal.

Vi **skal** finde en anden vej for at få de regnskabsoplysninger, som vi har brug for.

Man kan oprette en hjemmeside via ProBo. Det kommer vi ikke til at benytte, da vi har vores egen hjemmeside.

Ting i gården

Vi skal snart have en ny oprydning i gården.

Har du en gammel cykel, barnevogn og klapvogn m.m. stående, som har udtjent sin opgave/værnepligt, så bedes du få den/dem fjernet. Herved vil der blive frigjort noget plads.

Vi vil også bede forældre om at hjælpe deres børn med oprydning af legetøj efter leg, så der ikke ligger legetøj rundt i gården, herunder på gangarealer og gangstierne.

Husk at legetøj, såsom 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 kommer på ProBo, når dagen er fastlagt.

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 støjkilden og herigennem få problemet italesat.

Kan det ikke løses mellem andelshaverne selv, så kan bestyrelsen kontaktes. Så prøver vi – evt. administrator.

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

Nye klagepunkter, manglende hensyn til hinanden.

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

Rygning: Der er ikke mange, der vil have røg i sin lejlighed. Rygning er derfor mange steder rykket udenfor, hvilket kan give problemer hos naboerne.

Der er senere et forslag vedr. rygning.

Oprydning opgangene:

Bestyrelsen har været rundt i opgangene og der er flere andelshavere, der er blevet gjort opmærksom på problemet.

Som vi har omtalt mange gange, så er opgangen et fællesareal og reglerne fra myndighederne er ganske enkle: der må kun være en dørmåtte. Dette gælder alle etager af opgangen.

Årsagen til dette er brandbelastningen i opgangen. Vi skal huske på, at opgangen er den eneste flugtvej, vi har. Måske branden på Godthåbsvej kan give overvejelse til refleksioner hos andelshaverne. Den der fylder opgangen med brandbare ting, fodrer branden, hvis den opstår.

Vi kommer rundt og tjekker igen i løbet af maj måned.

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 tv-pakken til en anden tv-pakke, så **skal andelshaverne kontakte administrator eller bestyrelsen skriftligt.**

Er det ændringer i brugerens tv-kanaler i forbindelse med "bland selv pakkerne", skal andelshaveren selv kontakte YouSee, for at få de ønskede kanaler.

I kan finde reglerne på vores hjemmeside.

Afgiften til Copydan:

I en mail fra Copydan d. 21. marts 2024, skrev Copydan, at de stadig ikke havde fastlagt deres endelige afgifter for 2024. Der fremsendes derfor en aconto afregning med indeksregulerede priser fra 2023 med 3,6 %.

Så må vi se, hvornår den endelige pris kommer.

Administrator laver en justering i forhold til de fremsendte priser og så må administrator lave en ny justering, når den endelige pris er kendt, såfremt det er nødvendigt. Administrator tilbageholder desuden et par hundrede kroner i forbindelse med et eventuelt salg, således at vi sikrer os, at afgiften er dækket ind.

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 xx 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

Fiberby leverer en hastigheden på 1000/1000. Prisen er 95 kr. pr. måned.

Pr. 01. april 2024 var der 129 tilslutninger, hvilket er en tilslutningsprocent på 88,89%.

Ønsker en andelshaver at afmelde 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 01.09.22 – 31.08.23 var 808.181,83 kr. Det er en stigning på ca. 14.000 kr.

Vi har ikke fået afkølingsbonus for god afkøling i sidste regnskab.

Igen i år, skulle vi igennem et par udkast til varmeregnskab fra ISTA før vi d. 13. oktober 2023, fik et brugbart regnskab. Det er utroligt, at ISTA ikke kan finde defekte måler i deres ”overvågning”.

I varmeregnskabet for 2022 – 2023 opkrævede vi 919.781,83 kr. og endte med en udgift på 808.181,83 kr.

Vi skulle opkræve efterbetaling på 16.164,08 kr. og havde en tilbagebetaling til andelshaverne på 127.763,65 kr. hvilket er over 13% for meget i opkrævning (sidste år 25%).

Derfor besluttede bestyrelsen at justere acontobetalingen hos dem, hvor det var nødvendigt.

En del af overbetalingen kunne nedbringes ved at nedsætte minimumsbetalingen til 5 kr. pr. m².

Dem, der efter ændringen i minimumsbetalingen, kom til at betale for lidt i forhold til deres forbrug, fik et tillæg i aconto betalingen.

HOFOR-fjernvarme satte herefter deres priser op, og minimumsbetalingen blev derfor sat op til 5,50 kr.

Kommer der større prisstigninger, bliver I informeret og hvis den nuværende betaling ikke er nok, så hæver vi acontobetalingen til det nødvendige.

I december 2023 fik vi rensset de 2 varmtvandsbeholdere og de 2 varmevekslere i varmecentralerne. Vi er spændte på, om det kan ses på vores afkøling.

Den største besparelse i driften, er en fornuftig brug af radiatorerne hos andelshaverne. Brug alle radiatorer i din lejlighed. Er der flere radiatorer i samme rum, så hold øje med at de alle bidrager til opvarmningen og ikke at der er passive radiatorer.

Er du i tvivl om, hvad du skal gøre, så kontakt varmemesteren eller bestyrelsen.

Til orientering har vi en aftale med ISTA om, at de ikke selv må kontakte andelshaverne, men skal kontakte ejendommen. Det har de lidt svært ved. Bliver en andelshaver kontaktet af ISTA, bedes andelshaveren kontakte bestyrelsen, så overtager vi.

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".

Vi har flere gange skrevet ud til andelshavere, fordi vi kunne se, at der var et unormalt højt vandforbrug flere steder i ejendommen, uden at varmemesteren var blevet kontaktet.

Vi har næsten hver gang kunne finde et toilet der løb. Har du et problem med dit toilet eller dine blandingsbatterier, så skal du kontakte varmemesteren eller bestyrelsen. Så finder vi en løsning.

Ved udskiftning af almindelige toiletter og blandingsbatterier osv., betaler ejendommen.

Er der tale om specialinstallationer såsom indbygningstoiletter og bekostelige køkkenarmaturer, fx Quooker med kogende vand m.m., så giver ejendommen et tilskud svarende til en standard.

Dog må det være ligegyldigt, hvem der skal betale. Løber vandet, så skal vandspildet stoppes.

Luk for den vandforsyning, der forsyner dit toilet eller blandingsbatteri og tilkald herefter varmemesteren i arbejdstiden. Kan der ikke lukkes, så er det tilladt at ringe uden for arbejdstiden.

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

Hvis vandspildet forsætter, skal vi måske overveje at få opsat vandmåler på det kolde vand.

Der blev i 2023 udskiftet 14 toiletter og 10 toiletter har fået ny indmad.

Årsgennemgang af lejlighederne i 2023 blev desværre ikke til noget. Vi håber, at vi har overskuddet til det her i 2024

Årsgennemgang kontrol af ejendommen

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

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

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

Samtidigt benytter vi lejligheden til at få opdateret vores registrering af el og gasinstallationer m.m. i lejligheden.

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

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 benytter sig af dette tilbud. 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 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 et depositum på 5.000 kr. ved større byggesager. (vedtaget på generalforsamlingen i 2023).

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).

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

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.

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

På den ekstraordinære generalforsamling d. 18. august 2022 blev vi enige om at købe lejligheden Bellahøjvej 124.st.tv. og møntvaskeriet pr. 1. december 2022, og omdanne det til ejendomskontor og beboervaskeri og sælge lejligheden Bellahøjvej 124.st.tv.

Lejligheden blev solgt d. 1. maj 2023 med et "underskud" på 36.429,18 kr. Årsagen til underskuddet var, at efter vi overtog lejligheden, fjernede vi nogle ting inden salget, samt manglende betaling for husleje, varme, el og sikkerhedsdør.

Beboervaskeri og ejendomskontor.

Vi fik en byggetilladelse d. 13. marts 2023. Desværre opdagede vi nogle fejl og måtte derfor sende ændringer til byggeansøgningen til kommunen.

Vi brugte tiden til at rydde og tømme vaskeriet indtil vi fik OK til vores ændringer i byggeansøgningen.

I september 2023 fik vi endelig byggetilladelsen og kunne gå i gang med den endelige planlægning og arbejde inkl. de nye ekstra arbejder på grund af ændring af tegningerne.

Det vil sige afholdelse af møde med Jacob arkitekt for at gennemgå byggetilladelsen og få sat arbejdet i gang, så der kunne blive bestilt vinduer og døre m.m.

Det har være et stort arbejde ombygningen, men nu nærmer vi os målet.

Der er i forbindelse med ombygningen opstået noget ekstra arbejde, herunder etablering af nyt toilet og bad, udskiftning af kloaker rør der var faldet sammen, ny afstivning i en væg i kælderen hvor afstivningen ikke var god nok, så den var ved at smuldre væk. Derudover skulle der støbes gulve m.m. Dette har fordyret projektet. Det er både ting, som vi ikke havde regnet med og ting der har være svære at forudse i starten af projektet.

Derudover er der desværre opstået nogle fejl (et forkert vindue og en dør) og pauser (manglende tid og misforståelser) undervejs.

Vi har, som vedtaget på sidste generalforsamling, indkøbt en tørretumbler og to vaskemaskiner med et doseringsanlæg, samt lavet aftale om en betalingsordning (air wallet). Via denne kan man bestilte tid og betale via sin smarttelefon.

Vi regner med opsætning af maskiner sidst i april, så vi kan få gang i beboervaskeriet i løbet af maj. Det nye ejendomskontor er også tæt på at være færdigt, men hvornår vides ikke.

Altaner:

Efter generalforsamlingen lavede bestyrelse aftaler med de andelshavere, der skulle have flyttet deres radiator eller opsat en ny radiator, så vi var klar når Altan.dk påbegyndte arbejdet.

I maj begyndte Altan.dk at indrette deres arbejdsplads, herefter begyndte montering af altaner med start på Næsbyholmvej 1. 2. th. – Bellahøjvej – Annebergvej – Sandbygårdvej med stop i nr. 9. 2.th., da Altan.dk desværre gik konkurs undervejs.

Så begyndte der en planlægning med hvem, vi kunne få til at færdiggøre arbejdet. Vi var dog heldige, at Altan.dk blev opkøbt og videreført. De færdiggjorde derfor arbejdet og giver garanti på.

Arbejdet blev genoptaget d. 27. september på Sandbygårdvej 9. 2.th. herefter fortsatte de op ad Sandbygårdvej og afsluttede med montering af de sidste to altaner på Næsbyholmvej 5.

Den 14. november kom der en kran og løftede arbejdsplatformen ud af ejendommen og så gik de i gang med afvikling af arbejdspladsen.

I forbindelse med etablering af altaner på 2. sal, fik man tre steder lavet hul ind til lejlighederne på 1 sal. Skader som Altan.dk selvfølgelig har udbedret på deres regning.

Vi har haft et par gennemgange af altanerne, hvor vi har fundet nogle fejl som Altan.dk efterfølgende har udbedret.

Vedr. evt. fejl og mangler, så kommer vi med en etårsgennemgang sidst i 2024.

I årsregnskabet kan man se altanregnskabet indtil 31.12.23, hvoraf fremgår, at der er nogle tilbagebetalinger/et overskud på kontoen.

Administrator er i gang med at lave det endelige regnskab, hvor de sidste udgifter bliver medregnet hos de enkle andelshavere.

Når administrator er klar med dette, vil det blive fremsendt til de andelshavere, der har fået en altan og herefter vil der ske udbetalinger.

Alle vil få deres depositum retur minus evt. gæld. (fx radiatorflytning).

Alle der har betalt kontant, vil få evt. for meget indbetalt retur.

For så vidt angår andelshaver, der har fået en altan via lån, vil overskuddet blive brugt til at nedsætte lånet (der er optaget et lidt for stort lån).

Det endelige regnskab vil blive lagt på ProBo og på vores hjemmeside.

Og så afsluttes regnskabet for altanprojektet i årsregnskabet for 2024.

Arbejde i 2023

Opgangene:

Vi har fået fjernet hessian på vægge i stueetagerne og lavet diverse efterreparationer i bunden af opgangene. Derudover er der udført en behandling mod skimmelsvamp og efterfølgende malet.
Pris 536.266,19 kr.

Varmecentralerne 2 stk.:

Nye styrbokse og motorventiler til varmeveksler og varmtvandsbeholder i de 2 varmecentraler
Pris ca. 120.000 kr.

Vi har fået udført rensning af varmtvandsbeholder og varmeveksler i de 2 varmecentraler.
Pris ca. 30.000 kr.

Omlægning af vandforsyningen på hjørnet af Bellahøjvej og Annebergvej.

Etablering af nyt ejendomskontor og beboervaskeri.

Rensning af 2 varmtvandsbeholdere og 2 varmevekslere i varmecentralerne.

Diverse toiletter og blandingsbatterier.

Radiator omlægninger.

Arbejde i 2024

Vi har fået udskiftet døre fra hovedtrappe til kælder til BD-30 dør. 27 stk. x 15.000 kr. pr. stk.
Der er desværre problemer med flere af dørene rundt i ejendommen. Arkitekten har lavet en rapport og sendt den til Dansk Dørsikring. Så nu venter vi på deres svar.

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.

Vi skal have udført rensning af varmtvandsbeholdere i de to varmecentraler.

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

Måske:

Opsætning af radiators 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: Ikke med i vores planer lige nu.

Gennemgang af: Baderum for lovlig udførelse
Køkkener for lovlig udførelse
Rør i lejlighederne kontrol

Beretning slut