

Bestyrelsens beretning for året 2024

Jeg skal på bestyrelsens vegne byde velkommen til den ordinære generalforsamling i 2025.

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 / grundskyld af fast ejendom:

Som det ser ud nu!

Ejendomsskattebillet for 2025. (Grundskyldsbetaling).

D. 8. marts 2024 blev vores grundværdi nedjusteret fra 296.699.000 kr. til 240.564.000 kr.

Med en grundværdi på 240.564.000 kr. og med den indbyggede stigningsbegrænsning, skal vi i år betale 860.295,70 kr., hvilket er en stigning på 46.621,30 kr. (sidste år var beløbet 813.674,40 kr.)

Dertil regner vi med, at der kommer en regulering / manglende betaling for tidligere år på ca. 60.000 kr.

Dette kan give en samlet stigning på ca. 106.621,30 kr. i forhold til 2024.

En anden ting er, at vi i 2027 skal betale 981.501,12 kr. om året. Dette er en yderligere stigning på 121.205,42 i forhold til i dag, hvis ikke vi får ændret vores grundværdi. (240.564.000 kr.)

Dertil kan kommunen fra 2028 regulere den pt. fastsatte promille på 5,1, hvilket vil medføre en yderligere stigning eller fald.

I 2026 kommer der to efterreguleringer

1. Den endelige vurdering for 2023.

Når vi har modtaget den endelige vurdering, kan vi klage over denne.

2. Udover den endelige vurdering for 2023, er det planlagt at vi vil modtage den endelig vurdering for 2025. Dette er nyt fra sidste år.

Disse endelige vurderinger kan give ekstra regninger, som pt. ikke vides.

Stigningen i grundskyldsbetaling er også en af grundene til den forslåede huslejestigning.

Affaldsgebyrer til kommunen i 2025

Affaldsgebyrerne stiger igen. Denne gang med 48.476,80 kr., som er en stigning fra 534.205,84 kr. i 2024 til 582.682,64 kr. i 2025.

Der har være en samlet stigning på affaldsgebyrerne på ca. 246.750 kr. over fire år.

Dette er også en af grundene til den forslåede huslejestigning.

Stigningerne gennem de seneste fire år:

I 2022 steg affaldsgebyret med 50.003,59 kr., i 2023 med 75.145,24 kr., i 2024 med 73.078 kr., og i 2025 med 48.476,80 kr. Det er således en samlet stigning på 246.750 kr. over fire år.

Affaldsgebyr for 2025

Enheder 143

Volume 19.800

Gebyr for restaffald 198.000 kr.

Ordningsgebyr 383.240 kr.

I alt. 581.240 kr.

Rottebekæmpelsesgebyr 1.442,64 kr.

Valuarvurdering

Som I kan se på den udsendte valuarvurderingsrapport fra Stad valuar, har vi fundet en ny valuar.

Selv med en ny valuar var der igen i år fejl i valuarvurderingen.

En valuarvurdering er pt. gyldig i 18 måneder, men revisoren har brug for et pristjek hvert år. Så der skal derfor laves en rapport hvert år.

Den nye valuarvurdering pr. 31.12.24 er på 296.800.000 kr. Dette er en stigning på 40.850.000 kr. siden seneste vurdering på 255.950.000 kr.

Hensættelser: Værdiforringelser og Vedligeholdelse.

Sidste år valgte vi (generalforsamlingen) at øge vores samlede hensætter med 1.400.000 kr. Vi valgte at hensætte 5.900.000 kr. til en robust andelskrone og 6.000.000 kr. til vedligeholdelse, dvs. i alt. 11.900.000 kr.

Stigningen på 40.850.000 kr. giver os en mulighed for at øge vores hensættelser og dermed sikre os bedre mod fremtiden.

Vi forslår derfor, at vi øger vores hensætter til værdiforringelser af ejendommen med 7.600.000 kr., dvs. en stigning fra 5.900.000 kr. til 13.500.000 kr.

Vi vil også forslå, at vi øger vores hensætter til vedligeholdelse af ejendommen med 16.050.000 kr., dvs. en stigning fra 6.000.000 kr. til 22.050.000 kr., da vi ved, at vi har nogle større projekter

de næste par år. Hensættelsen vil medføre, at vi er godt forberedte på de kommende udgifter til vedligeholdelse.

Samlet vil vi således øge vores hensættelser med 23.650.000 kr., således at vi ender på 35.550.000 kr.

Det vil gøre, at vi er godt rustet til at holde en robust og stabil andelskrone.

Resten af stigningen i valuarvurderingen afsættes til en stigning i andelskronen med ca. 17.200.000 kr.

Hensættelser til kursregulering fra 2022

Hertil kommer vores hensættelser til kursregulering. På den sidste ordinære generalsamling valgte vi at hensætte 1.787.464 kr. til kursregulering.

Som følge af kursudsvinget, vil bestyrelsen i år forslå 1.448.599 kr. hensat til kursregulering, hvilket er et minus på 338.865 kr. i forhold til 2023.

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

Lidt om den nye andelsværdi – forudsat at regnskabet for 2024 godkendes

Andelskronen stue, 1. og 2. sal:

Andelskronen stiger til 62.289,63 kr. pr. 100 andelskroner inkl. tillæg.

Sidste år lå andelskronen på 57.898,80 kr. pr. 100 andelskroner inkl. tillæg.

Det giver således en stigning på 4.390,83 kr. pr. 100 andelskroner.

En 2-værelses lejlighed med et andelsbevis på 1.700 kr., vil således stige med 74.644,46 kr.

Det giver en andels pris på 1.058.924 kr.

Andelskronen taglejlighederne efter m2:

Andelsværdien for taglejlighederne pr. m2 stiger fra 17.891,88 kr. til 19.249,74 kr.

Det giver en stigning på 1.357,86 kr. pr. m2.

Det betyder at en taglejlighed på 55 m2 stiger med 74.682,30 kr., hvilket giver en andels pris på 1.058.680,43 kr.

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

Vil du se andelsværdien af din lejlighed, kan du se den sidst i årsrapporten.

Ejendommen er blevet "20 kvm" større ved at sammenlægge fire lejligheder. Det har ingen betydning i forhold til andelsværdien, fordi det kan reguleres i vores hensættelser.

Vi har klaget til kommunen og venter på svar.

Forklaringen på dette kommer under byggearbejde.

Salg af andele i 2024

I 2024 havde vi 11 salg + opstart til 2 salg som blev afsluttet først i 2025
Salg via ventelisten. 3 stk. i 2024

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

Vi er nu 143 lejemål i foreningen.

Pt. i 2025 er der solgt 3 lejligheder, heraf via ventelisten. 2 stk.

Vedr. salg af andel

Skal du/I 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 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 er pt. registeret 5 forældre køb (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 2024

Husk at forny jeres plads på ventelisten.

Reglerne for ventelisten bliver løbende opdateret, hvis der er brug for en, præciseres for at undgå, at noget kan misforstås. Sidste ændring blev foretaget d. 22.01.25.

Reglerne for ventelisten, kan I finde på vores hjemmeside under punktet "Informationer og regler – venteliste" eller få udleveret af kontakte bestyrelsen i kontortiden.

Vi kan stadig bruge købere på ventelisten. Kender I nogle, så henvis dem venligst til vores hjemmeside. Her er alle oplysninger, som de skal bruge for at komme på ventelisten.

Taglejligheder er pt. svære at sælge via ventelisten.

ProBo

Andelshaverne er gode til at tilmelde sig ProBo. Pr. 1. april 2025 havde vi en tilslutningsprocent på ca. 96.

Informationsdelen er ok.

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

På et tidspunkt finder vi nok 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.

Barnevogne og cykler.

Vi havde en oprydning hvor Michael satte gule strips på alle cykler, klapvogne og barnevogne. Alle cykler uden ejer, ca. 25 stk., er blevet afhentet.

I forhold til cykler der står i gården men ikke lever op til reglerne, så skrev bestyrelsen ud med en frist d. 16. september 2024. Vi fik herefter fjernet nogle af de defekte cykler.

I 2025 kommer der en oprydning både i for- og efterår, da der står for mange barnevogne og cykler.

Arbejdsdag

Bestyrelsen vil kigge på dette på næste møde og evt. planlægge en arbejdsdag. Nærmere information kommer på ProBo, når dagen er fastlagt.

Ny forsikring.

Vores gamle forsikringsaftale med TopDanmark med 5 års aftaleperiode udløb d. 1.april 2025. Spørgsmålet var derfor om vi skulle forny den. Vi valgte at undersøge vores muligheder via en forsikringsmægler.

Vi endte med at vælge en ejendomsforsikring fra Gjensidige forsikring pr. 1. april 2025 med en 3-årig aftaleperiode. Tilbuddet var billigere og havde bedre dækning.
Pris: 208.241 kr.

Ny arbejdsskadeforsikring fra IF. Denne dækker arbejdsskade, ulykke og arbejdsweekender.
Pris: 5.800 kr.

I samme forbindelse underskrev vi en aftale med Dansk System Assurance A/S. De er fremover vores mellemmand, når vi har en skade og har brug for forsikringen.

Inden Gjensidige forsikring ville forsikre os, var der en forsikringsmand forbi for at kigge på ejendommen. Efterfølgende fik vi en rapport med nogle anbefalinger.

De havde følgende anbefalinger:

Røgalarmer i opgangene. Det har vi allerede.

Røgalarmer i varmecentraler, på værkstedet og i vaskekældrene. Det er en god ide, derfor arbejder vi videre med dette. Røgalarmer er indkøbt og vi går snart i gang med opsætningen.

Opsætning af brandslukker ved affaldsskurene og i/ved varmecentralerne. Det er en god ide, derfor arbejder vi videre med dette. Vi har i forvejen slukkere på værkstedet.

Overspændingsbeskyttelse (transientbeskyttelse) ved eltavlerne. Vi vender dette med vores elektriker.

Lækagesikring af vand og varmforsyning. Vi vender det med vores blikkenslager.

Etablering af en udendørs lade station til elcykler og løbehjul batterier. Det er umiddelbart for vidt for os, men HUSK! Det er en dårlig idé at sætte noget til opladning uden opsyn grundet risiko for brand.

Oprydning opgangene:

Apropos Sikkerhed – sikring mod brand.

Det burde ikke være nødvendigt at bestyrelsen skal rundt i opgangene, og efterfølgende bruge tid på at kontakte/inddrage administrator for at lave påtaler på noget, vi alle ved, ikke er tilladt.

Opgangene er 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.

Fibernet

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

Pr. 01. april 2025 var der 128 andelshavere + ejendomskontoret = 129 tilslutninger, hvilket er en tilslutningsprocent på 89,51%.

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 sælgersansvar at opsige sin aftale med Fiberby.

Nye tilslutninger – nye andelshavere skal koble sig på i internetstikket og tilmelde sig hos Fiberby.

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 valget af tv-pakken til en anden tv-pakke, så skal andelshaveren kontakte administrator eller bestyrelsen skriftligt.

Vedr. bland selv aftaler:

Ønsker en andelshaver at få en bland selv aftale, skal andelshaveren selv kontakte YouSee vedr. dette, da det er en aftale imellem andelshaveren og YouSee.

Ændringer i brugerens tv-kanaler:

Ønsker en andelshaver ændringer i sin "bland selv pakke", skal andelshaveren selv kontakte YouSee, vedr. dette.

Opsigelse af bland selv aftalen:

Ønsker en andelshaver at opsige sin "bland selv pakke", skal andelshaveren selv kontakte YouSee, vedr. dette.

I kan finde reglerne på vores hjemmeside.

Vi er 143 andelshavere i foreningen

Status pr. 01.01.2025: 23 andelshavere har fuld pakke og 6 fuld bland selv + 2 mellem og 4 mellem bland selv. + 26 grund = 61 andelshavere benytter sig af fællesantennen. Der er således 82 andelshavere, der ikke anvender fællesantennen.

Afgift til Copydan:

Afgiften til Copydan blev justeret et par gange i 2024. Årsagen til dette var, at det var svært at få priserne for 2024 fra Copydan. Vi har informeret om dette via ProBo. Pt. mangler vi stadig at modtage de endelige priser for 2024.

Vi har fået Copydan priserne for 2025 og de er blevet opkrævet pr. 01.01.25.

Grundpakken koster 59,08 kr., mellempakke 64,57 kr., mellem bland selv pakke 64,33 kr., fuld pakke 74,82 kr. og fuld bland selv pakke 75,05 kr.

Pr. 01.07.25 stiger Copydan med 25%. Årsagen til denne stigning er, at man i folketinget har vedtaget at fjerne momsfrigørelsen på afgiften fra Copydan.

Pris pr. 01.07.25.

Grundpakken kommer til at koste 73,85 kr. (stigning med 14,77 kr.), mellempakke 80,71 kr. (stigning med 16,14 kr.), mellem bland selv pakke 80,41 kr. (stigning med 16,08 kr.), fuld pakke 93,53 kr. (stigning med 18,71 kr.) og fuld bland selv pakke 93,81 kr. (stigning med 18,76 kr.).

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 afgift året efter.

Regler for fællesantennen kan læses på vores hjemmeside.

Varmeregnskab

Den samlede udgift i varmeregnskabet for perioden 01.09.23 – 31.08.24 var 974.215,51 kr. Det er en stigning på ca. 166.033,26 kr. fra året før.

Vi har fået en afkølingsbonus for god afkøling på 11.445,79 kr.

Ud fra årsregnskabet 23/24 besluttede bestyrelsen at justere acantobetalingen hos dem, hvor det var nødvendigt.

Justeringerne ud fra årsregnskaber 01.09.22 – 31.08.23, kunne ikke bruge, da det ikke var et retvisende årsregnskab, da det havde været en lun vinter. Den samlede udgift i denne periode udgjorde 808.181,83 kr.

ISTA

d. 17.09.24 modtog vi et årsregnskab fra ISTA. Varmeregnskabet blev gennemgået og der blev fundet et par fejl, som er blevet rettet. Regnskabet blev efterfølgende godkendt.

Vedr. fejl og mangler på måler:

Vi har for første gang modtaget en liste fra ISTA. Det er to varmtvandsmålere og en radiator måler. De to varmtvandsmålere stod stille og skal derfor skiftes til nye. Radiatormåleren skal også skiftes.

Vi fandt selv yderligere tre fejl. ISTA har rettet fejlene og opsat nye måler.

Årsregnskabet for 2023/2024 blev afregnet i huslejen for november måned.

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

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 at der ikke 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.

Det varme vand

Vi kigger pt. på afregning af det varme vand. I dag betaler man kun for opvarmning af vandet og ikke for selve vandet.

Der er i ejendommen store forskelle på, hvad de enkle andelshavere bruger. Derfor vil det være retfærdigt, at den enkle andelshaver selv betale for sit vandforbrug. I dag er balancetallet omkring 20 m³.

Det vi sige at dem der bruger mindre end 20 m³, betaler for dem der bruger mere.

Derudover vil man måske tænke mere over sit forbrug, hvis man selv skal betale for vandet.

Til orientering: Når vi renoverer koldtvandsrørene i lejlighederne, så afsætter vi plads til en måler. Dermed er vi klar, når disse evt. skal opsættes.

Vi lukker for varmen til radiatorerne

Igen i år lukker vi for varmen i sommerperioden. Det bliver 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 om, hvem der betaler for 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 er tale om specialinstallationer såsom indbygningstoiletter og bekostelige køkkenarmaturer (fx Quooker med kogende vand m.m.), så giver ejendommen et tilskud svarende til en standard.

Det bør dog være ligegyldigt, hvem der skal betale. Såfremt vandet løber, så skal vandspildet straks stoppes.

Luk derfor for vandforsyningen, 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.

Årsgennemgang af lejlighederne i 2024 blev desværre ikke til noget. Vi håber, at vi har overskuddet til det i 2025

Årsgennemgang kontrol af ejendommen

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

Ejendommens installationer vil blive eftersat for tæring. Ventilens funktion afprøves. De skal virke og altid være tilgængelige.

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

Samtidigt vil vi benytte 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 som er en fordel både for os og for andelshaverne.

Der er rigtig mange andelshavere, der benytter sig af dette tilbud. Tak for det. 😊

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.

Vi har haft besøg af fremmede, der havde udset sig nogle cykler i gården. Den ene gang var de kommet ind via glsruden i gadedøren Bellahøjvej 112. Den/de andre gange ved vi ikke hvordan, de var kommet ind i ejendommen.

Vi har efterfølgende sikret gadedørene med glsruder (4 stk.), så det fremover ikke er en adgang til ejendommen.

Byggearbejde i lejlighederne

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

Information om ejendommens regler, anvisninger m.m., 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. Det blev vedtaget på generalforsamlingen i 2023.

Der er indført krav om 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 til sin egen kvalitetskontrol).

Fotodokumentationen virker. Vi har fundet fejl i lejlighederne, når vi har gennemgået 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, ellers får andelshaveren ikke sit depositum tilbage.

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 dem. Fremover vil andelshaverne blive bedt om at skabe plads, når vi skal til.

De sidste to sammenlægninger vi har haft, har "forøget" ejendommens samlet boligareal med 9 og 11 i alt 20 kvm.

Opgang Sandbygårdvej 5 var før fire lejligheder på 55 kvm, en lejlighed på 110 kvm, og en lejlighed på 78 m2. Dvs. i alt. 408 kvm.

Efter sammenlægningen har kommunen ændret størrelserne, således at der nu er to lejligheder på 58 kvm, to lejligheder på 108 kvm og en lejlighed på 87 kvm. Dvs. i alt. 419 kvm. Opgangen er dermed blevet 11 kvm større.

Opgang Bellahøjvej 112 var der før to lejligheder på 58 kvm., to lejligheder på 116 kvm. og en lejlighed på 124 kvm. Dvs. i alt. 472 kvm.

Efter sammenlægningen har kommunen ændret størrelserne, således at der nu er tre lejligheder på 117 kvm., og en lejlighed på 130 kvm. Dvs. i alt. 481 kvm. Opgangen er dermed blevet 9 kvm større.

Vi har skrevet til BBR, men de henviste til kommunen, så dem skal vi skrive til igen. Så må vi se, om vi kan få fjernet de 20 kvm.

Beboervaskeriet drift/problemer

Vi fik opsat to vaskemaskiner og én tørretumbler sidst i april 2024.

Efter kort tid opdagede vi, at den ene vaskemaskine var lidt utæt. Dette ordnede Electrolux med det samme og har siden være fejlfri. Den anden vaskemaskine har der ikke var problemer med.

Tørretumbleren har der imidlertid været en del fejl på. Der var et gennemgående problem med tørretumbleren ind i mellem, hvor den ikke fik startet varmepumpen op.

Electrolux har være her mange gang og skifte diverse dele. Til sidst fik tørretumbleren en ny varmepumpe.

Der var desværre også problemer med tørretumbleren efter udskiftningen af varmepumpen, derfor fik vi en ny tørretumbler. Den er der også problemer med.

Så aftalte vi en periode, hvor vi havde ændret fra tidsstyring (40 min) til fugtstyring (hvilket også skulle være 40 min.), da der dermed kunne indhentes flere data. Vi aftalte at sende 14 dages rapporter over fejl og mangler på tørretumbleren.

Efter en periode, gik vi tilbage til tidsstyring, da vi havde problemer med betaling af forbruget, når maskinen var sat på fugtstyring.

Electrolux havde i starten lidt svært ved at forstå vores problem, og de havde rigtigt svært ved at finde en løsning. Men heldigvis for os, fik de problemer med tre lignende tørretumblere i Esbjerg. Efter de havde haft tid til at bearbejde problemet i Sverige, lavede Electrolux en opdatering til styresystemet.

Da vores tørretumbler blev opdateret, forsvandt problemet med opstart af varmepumpen.

Efterfølgende opstod der et nyt problem. Overfyldte maskiner. Tørretumbleren stopper, hvis den bliver overfyldt og ikke kan komme af med den fugtige varme (fejl 40). Dette medfører, at den næste ikke kan bruge tørretumbleren, før vi har fået fjernet fejlen.

Husk derfor!

Vaskemaskinerne kan indeholde 8 kg. I overfyldte maskiner bliver tøjet desuden ikke rent.

Tørretumbler kan indeholde 14 kg. Hvis tørretumbleren ikke kan komme af med varme, så lukker den ned.

Tommelfingerregel max halvt fuldt, så kører det og tøjet bliver tørt.

Efterhånden som vi fik indsamlet data, kunne vi se, at priserne for en vask og tørring skulle opjusteres.

Derfor valgte vi at justere priserne pr. 1. april 2025, så en vaskemaskine steg fra 15 til 20 kr. og en tørretumbler steg fra 16,50 til 20 kr.

Beboervaskeri og ejendomskontor

Status:

Vi fik indrettet kontoret og flyttede fra det gamle til det nye ejendomskontor i august 2024. "Første" kontortid på det nye kontor, var d. 2. september. Officielt var det d. 7. oktober.

Det tog lidt tid at få håndværkerne til at aflevere det de skulle, så vi kunne afslutte byggesagen.

Da arkitekten havde modtaget papirerne fra håndværker, gik han i gang med at afslutte byggesagen hos kommunen. Kommunen ønskede lidt ekstra dokumentation, som efterfølgende er blevet sendt til dem.

D. 13. marts 2025 fik vi vores ibrugtagningstilladelse fra kommunen.

D. 14. marts 2025 fik vi afgørelsen om adresse fra kommunen.
Her er Bellahøjvej 124.st.tv. blevet til en selvstændig lejlighed (beboelse).

Og efterfølgende fik vi godkendt Annebergvej 2.st.th., som den nye adresse på ejendomskontoret.

Det gamle bestyrelseslokale

Det har været dejligt med den ekstra plads, vi fik, da vi flyttede til det nye ejendomskontor.

Vi har fået plads til vinter og sommer opbevaring.

Vi bliver desuden nødt til at flytte et kælderrum fra Bellahøjvej 114 til det gamle bestyrelseslokale. Om det er midlertidigt, er et spørgsmål. Vi er beviste om, at der er et beboerforslag vedr. brug af rummet.

Vores anbefaling til brug af rummet, er etablering af kælderrum og ekstra plads til ejendommen.

Der kan evt. etableres en byttecentral i rummet overfor gårdtoilettet, når det er blevet renoveret.

Om det gamle ejendomskontor i det hele taget var lovligt at anvende som ejendomskontor, er et godt spørgsmål. Når vi tænker på de krav, der er til indretning af det nye ejendomskontor, så tvivler vi.

6. Varmemesteren & medhjælper.

Michael er igen på 30 timer.

Vores tidligere medhjælper, der var ansat i perioden september-november 2024, stoppede d. 30.11.24.

Vi har ikke brug for medhjælp om vinteren.

Vi skal finde en halvtidsmedhjælper til april/maj måned og frem.

Altaner:

I maj 2024 blev regnskabet for altanprojektet udsendt.

Efterfølgende begyndte administrator at afregne og udbetale beløbene til andelshaverne, der havde betalt kontant, samt de andelshavere, der havde betalt via lån. I den forbindelse blev en del af de optagne lån tilbagebetalt, og den månedlige betaling blev nedsat

I regnskabet var der afsat 6.250 kr. til anslåede udgifter til rådgivere til 1-års gennemgangen.

1-års gennemgangen blev afholdt d. 28.11.24. Vi var rundt i lejlighederne, det var småting. Der er ting i tre af lejlighederne, som Altan.dk kommer og retter. De sidste ting skal vi "bare" holde øje med.

Vi aftalte på regnskabsmødet hos administrator, at restbeløbet på 1.726,86 kr., af det tilbageholdte beløb på 6.250 kr. fratrasket udgiften på 4.523,14. til 1-års gennemgangen, skal tilbagebetales til dem, der har indbetalt det.

Det betyder, at andelshavere der har betalt kontant, skal have det for meget tilbageholdte beløb tilbage, dvs. 156,99 kr. Samtidig skal de andelshavere, der har købt altanen via lån, ikke have noget tilbage, fordi det er administrator, der har betalt for årsgennemgangen, da de glemte at tilbageholde et beløb, inden de indfrie lånet.

Projektet er nu i ro indtil 5 år gennemgangen i 2028, såfremt der ikke opstår nogle problemer.

Bestyrelsen ind og ud

Sarah flyttede pr. 01.02.25 og stoppede dermed i bestyrelsen. Suppleant Mette blev derfor bestyrelsesmedlem.

Vinduer.

Vi skal i gang med at planlægge med maling eller udskiftning af vores vinduer. AST har valgt at få nye vinduer, grundet dårlige vinduer på 3 sal.

Vi nedsætter et udvalg og kigger på vores muligheder.

Arbejde i 2024

Branddøre fra opgang til kælder

Vi fik udskiftet de gamle døre fra hovedtrappe til kælder til en BD-30 dør.
27 stk. til 15.000 kr. pr. stk.

Der var lidt problemer med åbning og lukning af flere af de opsatte døre.

Arkitekten lavede derfor en rapport og sendte den til Dansk Dørsikring. Der var lidt problemer med at få justeret dørene ordentligt, men det lykkes til sidst (i maj 2024).

D. 20.05.24 blev gennemgangen af funktion på dørene afsluttet. Pt. er alt i orden.

Vi valgte i samråd med advokaten ikke at afholde 1 årsgennemgang, da alt virker, som det skal.

Pris. 527.660 kr.

Fugtskade/skimmelsvamp på hjørnet af Næsbyholmvej og Bellahøjvej

I starten af maj 2024 fik vi en henvendelse af en andelshaver på Næsbyholmvej 1 vedr. fugt på ydervæg. Vi sendte varmemesteren op og lave nogle fugtmålinger. Resultatet var ikke godt. Målingerne viste 100 % flere steder.

Kort efter fik vi en mail fra en anden andelshaver vedr. lagt af skimmelsvamp.

Vi har tidligere haft problemer med fugt i vægge på hjørnet af Næsbyholmvej og Bellahøjvej. Der er også tidligere blevet lokaliseret fejl, som efterfølgende blev udbedret. Desværre kan vi konstatere, at nogle af disse fejl ikke er blevet udbedret ordentligt.

Den 24.07.24 udsendte bestyrelsen et informationsbrev vedr. fugtskaden via ProBo.

Jeg vil kort gennemgå sagen.

Som vi skrev: For at sikre en professionel håndtering af renoveringen/byggearbejdet valgte bestyrelsen at overdrage ansvaret med håndværkerdelen til Christian og alt andet til vores administrator.

Der blev bestilt en fugtkonsulent til at undersøge situationen og udtage nogle prøver, så vi kunne se, hvad vi var oppe mod.

Resultatet viste, at der var skimmelsvamp på facaden bag gipsvæggen.

Christian udarbejdede en plan renoveringen. Han indhentede desuden håndværkere med de nødvendige kompetencer og satte arbejdet i gang. Dette blev gjort så hurtigt, det kunne lade sig gøre. Videre stod han for information til de berørte andelshavere.

I slutningen af maj, blev der opsat stillads på hjørnet Næsbyholmvej 1. Mandag d. 3. juni startede murerne med at lukke taget op, så de kunne finde årsagen til problemet.

Årsagen var, at Enemærke og Petersen, som har bygget vores taglejligheder, havde sjustet med overgangen mellem undertaget og gavlen, hvilket gjorde denne utæt.

Der blev fundet en løsning, som blev iværksat af murerne.

Arbejdet blev udvidet til også at omfatte hjørnet på Bellahøjvej 108, da der også her blev fundet nogle fejl. Dette blev tillige udbedret.

Vi valgte desuden at få facaden behandlet, så den afviser vand.

D. 12. juni modtog vi en rapport fra fugtkonsulenten. Christian igangsatte herefter det indvendige arbejde, som var beskrevet i rapporten.

Indvendig i 3 salslejlighederne blev gipsvæggene og isoleringen fjernet, så facaden kunne behandles og udtørre.

Der blev opsat tre affugtere, vi kunne begynde at trække fugten ud af facaden, som også beskrevet i rapporten. Der blev løbende taget prøver og målt fugtprocent i facaden indvendig. Svaret på disse prøver var afgørende for, hvad der herefter skulle ske.

Sidst i september stoppede affugtning i én af lejlighederne, og i start oktober stoppede affugtning i de resterende to lejligheder.

Ejendommen har afregnet elforbruget for affugtning med de tre andelshavere.

Herefter påbegyndte genopbygning. Løsningen for genopbygning blev gennemgået og der kom et par spørgsmål til denne løsning. Derfor blev der indkaldt en ingeniør til at evaluere situationen.

Den tilkaldte ingeniør kom med en bedre løsning. Denne blev derfor udført, hvilket betød, at facaden også skulle hulmursisoleres.

Inden genopbygningen blev påbegyndt, blev der, for en sikkerhed skyld, sprøjtet en ekstra gang.

I januar 2025 blev arbejdet afsluttet.

Lige en afrunding.

Bestyrelsen har selvfølgelig været i løbende dialog med vores advokat, Niels, og har gennemgået problemerne med ham.

- A. En sag mod Enemærke og Petersen er desværre ikke en mulighed, da garantien er udløbet.
- B. Skimmelsvamp er ikke dækket af forsikringen. Derfor ingen anmeldelse i starten.
- C. Fugtkonsulenten fortalte dog om en sag, hvor forsikring dækkede skaden. Vi lavede derfor en anmeldelse, men forsikringen sagde nej.
- D. Administrator blev spurgt om genhusning og huslejereduktion. Administrator svarede tilbage, at genhusning skal dækkes af andelshavers egen forsikring. For så vidt angår huslejereduktion, så er der ikke hjemmel i ejendommens vedtægter hertil.

Varmemesteren har i forbindelse med, at vi opdagede fejl og mangler i taget, været rundt i ejendommen alle steder, hvor der er etagespring og lavet fugtmålinger.

Vi fandt ét sted med høje fugtmålinger. Det var på Næsbyholmvej 5 – 7 mod gården.

Der blev opsat et stillads i gården ved gavlspringet på Næsbyholmvej 5 – 7. Mureren udbedrede problemet og udførte en forbyggende behandling.

Pris: stillads 40.547,13 kr. og murer 4.980,00 kr., dvs. i alt 45.527,13 kr.

Skulle der opstå/være skimmelsvamp andre steder i ejendommen, så kontakt straks bestyrelsen. Så kigger vi på det.

Vandskade i toppen af opgangen på Bellahøjvej 112.

Der blev opsat stillads i uge 35 og tømmeren åbnede taget i uge 36, så de kunne finde fejlen. Den gamle zink var ikke lavet ordentligt. Derfor blev der lagt en ny zinkbelægning.

Pris: 132.810,25 kr.

Skade på gavl på hjørnet af Sandbygårdvej og Annebergvej.

Der var revner i gavlen, så der faldt murstensstykker ned på terrasserne. Vi fik et tilbud fra mureren på ca. 180.000 kr., som vi takkede ja til. Arbejdet blev udført sidst i september/først i oktober. Med lidt ekstra arbejde blev prisen 184.464 kr.

Facade der var revnet på hjørnet af Sandbygårdvej og Annebergvej.

Renovering af facaden og montering af armeringsnet m.m. Tilbud fra mureren på ca. 140.500 kr. Arbejdet blev udført sidst i september/først i oktober. Prisen endte på 140.375 kr.

Der blev opsat en fælles vandmåler i vaskekældrene til vaskemaskinerne, og ombygget installationer til vaskemaskiner på Sandbygårdvej 5 og 9, og på Bellahøjvej 116 opsat en måler.

Vi fik lavet ejendomskontoret færdigt

Murer – blik, elektriker og maler

Herunder facade på hjørnet af Annebergvej og Bellahøjvej.
Arbejdet blev udført i juni og juli.

Lyskasser 3 stk.

Bellahøjvej 114, 122 og 124. De var defekte og der kom vand ind i ejendommen. Lyskasserne blev nedlagt. En blev lukket helt og de to andre fik mindre vinduer med en sokkel under.

Pris: murer 57.743,75 kr. og pris for tømmer 19.519 kr.

Sandbygårdvej 17 fik en ny stigestreng til koldt vand i køkken med forberedelse til vandmåler i november. Pris 32.232 kr.

I august fik vi udført den årlige rensning af vores to varmtvandsbeholdere. Pris. 15.100 kr.

Planer for arbejde i 2025

Murer gennemgang af kældergange og vaskekælder del 1, som består af reparation af nogle sokler og vægge. Pris 43.950 kr.

Del 2 skal udføres til sommer, når andelshaverne kan tørre deres tøj i gården.
Pris ? kr.

Vi har fået udvidelse af styrboksene i de to varmecentraler, så man kan tilgå den via en computer, og dermed følge med i driften og ændre i opsætningen, når det er nødvendigt. Pris 24.330 kr.

Gartner: aftale om beskæring af hække og træer, samt gødning. Pris 27.250 kr.

Opretning af belægning ved beboervaskeri/ejendomskontoret, da der samler sig vand.

Udskiftning af koldtvandsstreng i kældrene.

Vi har afsat 1.500.000 kr. i budgettet, da vi mener, at vi skal i gang nu.

Den første bliver Bellahøjvej 108. Vi venter dog på HOFOR, da vi mangler en ventil på Bellahøjvej, som vi kan lukke.

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

Nye varmtvandsbeholdere i år eller næste år, men gerne i år.

Varmecentralerne Sandbygårdvej 1 og 19. Pris ca. 315.000 kr.

Vi ved, at HOFOR over de næste år nedsætter fremløbstemperaturen. Det vil gøre det svært for os at lave en ordentlig afkøling.

Vi ved, at vi i dag kæmper lidt med at lave en ordentlig afkøling på varmevandsbeholderne, da varmtvandsbeholderne ikke har så mange spiraler, og fremløbstemperaturen løbende bliver lavere.

Årlig rensning af varmtvandsbeholdere i de to varmecentraler. Pris ca. 15.100 kr. (pris i 2024)

Skifter vi varmtvandsbeholdere nu, så får vi nye varmtvandsbeholdere med flere spiraler, hvilket vil give en bedre udnyttelse/omsætning af energien, der skal bruges til at varme vandet op.

En bedre afkøling giver også en besparelse i forhold til de gamle beholdere. Reca regner med 25 – 30 % bedre drift.

Renovering af kælderrum Bellahøjvej 114.

I 2024 fik vi lukket lyskassen og fjernet vandindtrængen gennem lyskassen til kælderrummet.

Nu er det tid til en renovering af kælderrummet, så vi kan få fjernet evt. skimmelsvamp.

Lyskasser.

Reparation/lukning af nogle lyskasser på Sandbygårdvej.

Opsætning af radiatorer i vaskekældrene (returvarme) på Næsbyholmvej 7, og vaskekælder + kælderrum på Sandbygårdvej 7 og vaskekælder på Sandbygårdvej 19.

Beretning slut