

03.04.2022

Bestyrelsens beretning for året 2021

Jeg skal på bestyrelsens vegne byde velkommen til den ordinære generalforsamling 2022.

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

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

Evt. valg ellers Niels.

Dirigenten får ordet.

Inden jeg begynder på bestyrelsens beretning, vil jeg bede forsamlingen om at rejse sig og mindes de andelshavere, der er afgået ved døden. (20. sek.) Tak.

Igen i 2021 blev vi nødt til at udsætte vores ordinære generalforsamling i april på grund af Corona.

Vi fik den så afholdt d. 24. juni.

Bestyrelsen havde stillet 4 forslag vedr. vedtægtsændringer
§ 5 Stop for andelsbeviser – § 10 fremleje - § 13 justering af andelsværdi - § 20 dagsorden + et forslag om en ny valuarvurdering.

Forslagene til vedtægtsændringer blev vedtaget på den ordinære generalforsamling, samt forslaget om at indhente en ny valuarvurdering og indkalde til en ekstra ordinær generalforsamling senest sidst i september.

Vi afholdte så en ekstraordinær generalforsamling d. 30. september, med et pænt fremmøde på 70 andelshavere inkl. fuldmagter til en ekstra ordinær generalforsamling.

De 4 Vedtægtsændringer blev endelig vedtaget og den nye valuarvurdering blev også vedtaget, hvilket resulterede i en regulering af andelsværdi og dermed den ny andelskroneberegning der blev udsendt til andelshaverne sammen med indkaldelsen.

Ejendomsskatter:

De stiger til 1.181.360,45 kr. i 2022. En stigning på 50.003,59 kr. der er primært en stigning i affaldsgebyret. (Bioaffald – de grønne poser)

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

1.131.356,86 kr. i 2021. En stigning på 3.442,15 kr. der er primært en stigning i affaldsgebyret

Ejendomsværdien:

Valuarvurderingen som blev vedtaget på vores ekstraordinær generalforsamling sidste år. 255.000.000 kr.

I forbindelse med vedtagelse, valgte vi også at hensætte 12.750.000 kr. hvilket var en stigning i hensættelsen på 7.100.000 kr.

Vi har valgt i regnskabet at fordele de 12.750.000 kr. på 6.750.000 kr. til evt. vedligeholdelse og 6.000.000 kr. til imødegåelse af værdiforringelse af Ejendommen. Sådan at vi kan fastholde en robust andelskrone.

Der vil blive indhentet en ny valuarvurdering til regnskabet for 2022.

Andelsværdi:

Udgangspunktet er valuarvurderingen på 255.000.000 kr.

Minus vores valgte hensættelse på 12.750.000 kr. og minus etableringsværdien på 3 sal lejlighederne som er sat til ca. 29.600.000 kr. og så skal der reguleret for vores lån + / -

Når dette regnestykke er lavet, så har vi vores friværdi som man så skal divideres med det samlede antal kvm (12.021). Så har vi prisen pr. m2.

Salg af Bellahøjvej 124.st.th. pr. 1. juni 2021

I forbindelse af salget fik vi muligheden for at få regulereret andelsbeviset.

Her havde vi en 1-værelses lejlighed med et stort andelsbevis på 1.700 kr. hvilket var ca. 450 kr. for højt. Det rigtige beløb er ca. 1.250 kr. så beløbet passer med størrelse af lejligheden.

Ejendommen/bestyrelsen købte derfor de 450 andelskroner, som vi betalte 169.000,00 kr. for **(168.812,68 kr.)**

Vi vil foreslå, at man fjerner de 450 andelskroner i det samlede andelsindskud **(andelssum)** på stue, 1 og 2 salslejlighederne og dermed får reguleret **LIDT** i den oprindelige fejl der er i andelskrone beregningen imellem tag og resten.

Vores sammenlignings lejligheder er en 2-værelses andelslejlighed **(55 – 65 kvm)**. med et andelsbevis på 1.700 kr. og en 55 kvm taglejlighed.

I årsregnskabet 2021 med de 450 kr. er forskellen på 48.714,04 kr. og fjerner vil dem så er der en forskel på **47.441,61 kr.** Dvs. når **de 450 kr. bliver fjernet under stue, 1 og 2 sal. udligner vi den samlet forskel med 1.272,43 kr.**

Derfor kan vi kun anbefale af vi vedtager den foreslåede andelskrone beregning i årsregnskabet.

Lidt om Andelsværdien for 2022 – forudsat at regnskabet godkendes

Andelskronen: (stue, 1 og 2 sal.)

Vi stiger til 52.595,13 kr. pr. 100 andelskroner Sidste år 52.423,92 kr. hvilket vil give en stigning på 171,21 kr. pr. 100 andelskroner.

En 2-værelses lejlighed med et andelsbevis på 1.700 kr. vil stige med 2.910,57 kr. Hvilket giver en andels pris på 894.117,22 kr.

Andelskronen: (taglejlighederne efter m²)

Taglejlighederne: Andelsværdien pr. m² = 17.087,84 kr. til 17.119,25 kr
En stigning på 31,41 kr. pr. m².

Hvilket betyder at en taglejlighed på 55 m² stiger med 1.727,55 kr.
Hvilket giver en andels pris på 941.558,75 kr.

(Balance 1700 A-kr. – 52,5 kvm.= 4.643,48 kr.)

(Balance 1700 A-kr. – 55 kvm. = 47.441,61 kr.)

Salg af andele i 2021.

Vi endte på 8 salg + 6 salg, som vi afslutter her i 2022.

(N. 1. 2.tv. + S. 1. 2. + S. 15. 3. + S. 19. 3. + A. 4.stt.h. + B. 108. 3.)

Af de 8 salg fik vi 3 lejligheder til salg via ventelisten. Vi fandt køber til 2 af lejlighederne.

Den tredje lejlighed var en taglejlighed og her var det ikke muligt at finde køber på ventelisten.

(S. 7.st.th. + S. 15. 2.th.)

2022

Pt. er vi på 6 salg med opstart i 2021, + 3 nye + 1 nyt på vej. De 3 nye er via til ventelisten.

Status er den samme vi er 146 lejemål (145 + 1)

Status på forretningsgangen for salg:

1 del af salg ligger stadig i Solbjerg og 2 del er flyttet over til administrator. Så må vi se hvornår 1 del bliver flyttet – om den bliver flyttet.

1 del.

Det vil sige opsigelse + lovlighedserklæringer skal afleveres til bestyrelsen, som så bestiller vurdering hos vurderingsmanden.

Herefter overtager administrator salget og overtager også evt. 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, hvor vi informerer om regler og praktiske ting i ejendommen. Herunder brikker, nøgler, aflæsninger, navn på gade, opgang og ved dør m.m.

Vi retter og opdaterer løbende vores information på hjemmesiden så I kan se hvad man skal gøre, såfremt man ønsker at sælge.

Ventelisten 2022.

Vi har oplevet nogle misforståelser vedr. ventelisten. Derfor vil jeg lige gennemgå regler og måden vi administrerer ventelisten på, så vi undgår misforståelser.

Vi har kun **en** venteliste til salg af lejligheder i andelsboligforening Solbjerg.

Vores venteliste er opdelt i 4 kategorier og denne opdeling har vi haft meget længe (Det er den ældste ansøgning som jeg lige kunne finde med denne opdeling, er fra 1994.)

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. bliver der ikke

På ventelisten kan man kan være aktiv eller passiv.

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

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

Prøver man at forny før 1. okt. eller glemmer man at forny, så bliver man slettet.

For at gøre det nemmer for ansøgerne og os selv har vi har lavet en opdateret udgave af vores formular "Ansøgning om optagelse på ventelisten".

Den nye ansøgning til ventelisten giver ansøgeren mulighed for at præcisere sine ønsker bedre, så de ikke bruger deres tilbud på noget de ikke ønsker, hvilket vi oplevede før i forbindelse med salg af taglejligheder (**prisen**). og prisen / grundet manglende arbejde.

Vi håber at de nye tiltag kan ændre på dette.

Her er nogle eksempler på opdateringen:
Nu er der en mulighed for at sætte en max pris.

Nu er lejligheder er nu opdelt i 3 grupper:
Stue, 1 og 2 sal. – taglejligheder – 2 sal der er udvidet til 3 sal.

Husk! Ønsker du at ændre på nogle af dine valg i den oprindelige ansøgning skal du kontakte ejendommen skriftligt eller via mail.

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

Samt vores sikkerhed på at ansøger bliver behandlet i henhold til sine ønsker.

Derudover giver det os mindre arbejde med ventelisten, ved kun at skrive til ansøgere der ønsker lejlighedstypen vi tilbyder.

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 ellers kontakte bestyrelsen via mail eller i kontortiden.

Så husk at sende en ansøgning, hvis det er det du ønsker.

Afskrivningsregler:

Vi har revideret "reglerne" for afskrivning af forbedringer i andelsboligforeningen Solbjerg.

Vi har gennemgået dem med vores advokat og vores vurderingsmand, som siger god for dem.

Afskrivningsreglerne er sendt ud via ProBo så i kunne se dem inden generalforsamlingen. Det er 4 sider.

Jeg vil lige hurtigt løbe vores forslag igennem.

Afskrivninger af forbedringer og tilpasset løsøre samt information om løsøre

Forbedringer:

Har du fået udført forbedringer (byggeændringer og moderniseringer) ifølge ejendommens "Regler for byggesager", kan disse medregnes som forbedringer ved salg.

Du skal udarbejde en liste der rum for rum redegøre for dine byggeændringer / modernisering, samt vedlægge dokumentation for dine udgifter.

Listen over godkendte forbedringer, samt regninger skal senest afleveres til vurderingsmanden, ved vurderingen, for at det kan medregnes.

OBS! Der skal også afleveres en kopi af ovenstående til bestyrelsen,

Principper for afskrivning:

Værdiansættelsen af forbedringer og tilpasset løsøre skal tage udgangspunkt i Andelsboligforeningen Solbjerg regler og afskrivningsperioder, såfremt forbedringerne er i den forventede stand i forhold til alder og vedligeholdelse.

Forbedringer så som terrassedøre inkl. udvendig trappe og gelænder, køkkener, tilpasset garderobeskabe, klikgulve m.m. afskrives normalt over 20 år.

Hvorimod permanente forbedringer så som blænding af døre, fjernelse af vægge, opsætning af vægge, opsætning af nye lofter, lægning af "nye brædde- eller klinke gulve", udvidelse af badeværelse, m.m. afskrives på denne måde: De 10% afskrives over 20 år. De resterende 90% afskrives ikke.

OBS! En forbedring kan ikke medregnes 2 gange.

Eksempler: blænding af en dør (dør hul) og derefter genetablering af dør (dør hul) samme sted. Nedtagning af en væg og derefter opsætning af en ny væg samme sted. Køkkenelementer opsætning af nye, fjerner værdien af de gamle.

Altaner:

Altaner på 1. og 2. sal.

De første 10 år ingen afskrivning, derefter afskrives 10% over 20 år. De resterende 90% afskrives ikke.

Døre (blænding / reetablering):

De 10% afskrives over 20 år. De resterende 90% afskrives ikke.

Elinstallationer:

Renovering af elinstallationer.

De 50% afskrives over 20 år. De resterende 50% afskrives ikke.

Udvidelse af elinstallationerne/ekstra stik.

De 50% afskrives over 20 år. De resterende 50% afskrives ikke.

Garderobe:

Garderoberum. Afskrivning af garderoberum 3. sal. i opgangen.

De 10% afskrives over 20 år. De resterende 90% afskrives ikke.

Garderobeskabe tilpasset/indbygget. (tilpasset løsøre)

De afskrives over 20 år.

Gulve:

Lægning af nye trægulve brædder.

De 10% afskrives over 20 år. De resterende 90% afskrives ikke.

Lægning af nye klinkegulve.

De afskrives over 20 - 30 år.

Lægning af nye klikgulve.

De afskrives over 20 år.

Lægning af nyt undergulv for et klikgulv. (bærende gulv)

De 10% afskrives over 20 år. De resterende 90% afskrives ikke.

Køkkenelementer.

Køkkenelementer afskrives i op til 30 år.

Lofter:

Beklædning af eksisterende loft med gipsplader.

De 10% afskrives over 20 år. De resterende 90% afskrives ikke.

Beklædning af eksisterende loft med gipsplader, nedhængte lofter.

De 10% afskrives over 20 år. De resterende 90% afskrives ikke.

Opsætning af lydlofter.

De 10% afskrives over 20 år. De resterende 90% afskrives ikke.

Reparation af loft ved ikke bærende vægge.

De 10% afskrives over 20 år. De resterende 90% afskrives ikke.

Vægge:

Fjernelse / opsætning af vægge.

De 10% afskrives over 20 år. De resterende 90% afskrives ikke.

Sikkerhedsdør:

De første 10 år efter opsætning er der ingen afskrivning, derefter afskrives sikkerhedsdøren over 20 år.

Tagterrasser:

De første 10 år ingen afskrivning, derefter afskrives 10% over 20 år. De resterende 90% afskrives ikke.

Terrassedør: inkl. udvendig trappe og gelænder

Terrassedøren og trappen.

De afskrives over 20 år.

Murerarbejde.

De 10% afskrives over 20 år. De resterende 90% afskrives ikke.

Gelænder. (fratrasket ejendommens tilskud).

De 10% afskrives over 20 år. De resterende 90% afskrives ikke.

Toilet – bad:

Udvidelse af toiletrum.

De 25% afskrives over 20 – 30 år. De resterende 75% afskrives ikke.

Renovering af toiletrum:

De afskrives over 20 - 30 år.

Løsøre:

Definition på løsøre er alt inventar der ikke er en fast del af lejligheden.

Eksempelvis er garderober ikke fast inventar, blot fordi garderoberne er skruet fast med 2 skruer i bag beklædningen.

Dvs.: Sælges der fx køleskab løsstående komfur, garderober mv. er det køber, der ønsker at indgå denne handel. Afskrivningen fastsættes af vurderingsmanden.

Tilpasset løsøre

Det er, hvis der er skåret ud til en emhætte i køkkenet. Så vil der, hvis den tages ned, mangle noget i køkkenet. Alt tilpasset løsøre, betragtes som fast inventar og regnes med i salget. Afskrivningen fastsættes af vurderingsmanden.

Et salg / en handel kan ikke være betinget af løsøre.

Digital kommunikation

Vi stiller et forslag om digitale generalforsamlinger, så vi har denne mulighed såfremt det skulle være nødvendigt.

Vi begrundet når vi når til forslaget.

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

ProBo

Siden 1. januar 2021 har vi så fået ProBo. Et værktøj vi kan bruge til at informere og komme i kontakt med andelshaverne, samt et værktøj der giver beboerne mulighed for at kontakte varmemester og bestyrelse og lave opslag til de andre beboere.

Andelshaverne er rigtige gode til at tilmelde sig. Pr. 24.03.22 har vi en tilslutning på 94 % hvilket er = med 138 ud af 146 mulige lejligheder / andele.

Vi er stadig i gang med at lære at bruge ProBo. Vi håber – prøver at blive bedre.

Beboerne bedes også lige se hvem de sender til. Svarer man på en fælles besked fra bestyrelsen eller fra en beboer så får alle der har fået beskeden også dit svar.

Vi er løbende i dialog med ProBo. Vedr. beskeder så har vi foreslået at det kommer til at virke som vi kender fra "svar via mail". (kun afsender eller alle)

Beboerne bedes også lige se hvem de sender til. Svarer man på en fælles besked fra bestyrelsen så får alle der har fået beskeden dit svar.

Klager / Støj fra nabo

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

Hvornår er det støj og hvornår er det ikke. Det kan være meget svært af definere.

Vores forventning/ vores håb er at andelshaverne selv har prøvet at løse "deres problem" ved at tage kontakt til støj-kilden og herigennem få det italesat problemet.

Det er den bedste måde, at løse problemet på.

Kan det ikke løses, 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.

Der er opstået nogle nye klagepunkter, som hører hjemme under kategorien at vise 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. Eks.

På altaner
På trapper stuelejlighedernes
Stole og borde langs bygningen.

Vi anbefaler at man benytter fællesarealerne med opsatte askebægre af ejendommen.

Det ville dejligt om man også brugte askebægre og ikke tagrender, kloakkerne i gården . Vi opsamler vandet herfra og bruger det til blomstervanding m.m.

Dette gælder også for kloakken på gaden udfor Sandbygårdvej 7.

”Ro” i gården

Her vil vi opfordre til, at man generelt viser hensyn i gården til hinanden i forhold til støj.

Måske også 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 ikke tilladt i gården, hverken for store eller små”

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

Gården +

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. Så 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.

Oprydning opgangene:

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

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 flugt vej vi har.

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

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

Derfor har bestyrelsen kontaktet de andelshavere, der brugte opgangen til opbevaring.

Vi var rundt:	08.12.21.	31 stk.
	20.12.21.	14 stk.
	12.01.22.	7 stk.
	16.02.22	4 + 3 nye = 7 stk.

Vi tager en ny runde til i april måned og finder vi noget, så må vi havde hjælp af administrator. Hvem skal så betaler for dette?

Og så vil vi fremadrettet lavet en løbende kontrol.

Til jer på 3 sal der ikke har et garderoberum, så er muligheden der stadig.

Anvisningen er på hjemmesiden og prisen er omkring 10.000 kr. **der er hvad de sidste andelshavere der har fået lavet et garderoberum har betalt 10.000 kr.**

Lav en ansøgning og få en lovlig opbevaring på opgangen.

Fællesantennen

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

Du kan vælge imellem 5 tv – pakker.

1. Grundpakke
2. Mellempakken
- 2.a. mellempakken "bland selv 10" (grundpakken + 10 valgfri kanaler)
3. Fuldpakke
- 3.a. Fuldpakke "bland selv 36" (grundpakke + 36 valgfri kanaler)

Ønsker en andelshaver at tilmelde – at afmelde eller ændre skal andelshaverne kontakte administrator eller bestyrelsen skriftligt.

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

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

Vi kan se en tendens over de sidste par år, at andelshaverne stille og roligt vælger tv-pakkerne fra eller går ned i pakkestørrelsen.

Fuldpakke inkl. bland selv 36 kanaler

01.04.2019	01.04.2020	01.06.2021	01.05.2022	
61	52	42	41	28,08%

Mellempakken inkl. bland 10 kanaler.

16	16	13	12	8,22%
----	----	----	----	-------

Grundpakke.

39	36	32	28	19,18%
----	----	----	----	--------

Tilslutninger

116	104	87	81	55,48%
-----	-----	----	----	--------

Uden tv-pakke

32	42	59	65	44,52%
----	----	----	----	--------

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

Husk:

Afgiften til Copydan bliver opgjort årlige d. 31.12. herefter er afgiften på den enkle lejlighed låst det næste år. Det vil sige at man er forpligtiget til 12 betalinger på xx,xx kr. alt efter pakkevalg. Evt. manglende indbetaling vil blive opkrævet i forbindelse med ændringer, eller opsigelse af tv-pakken.

I forbindelse med salg / opsigelse:

Ønsker køberen ikke at overtage sælgers aftale med YouSee, **skal sælger opsige sin aftale med YouSee via administrator eller bestyrelsen.**

Ønsker køberen at overtage sælgers aftale med YouSee forsætter der som hidtidig.

Regler for fællesantennen kan se hjemmesiden.

Har du planer om at ændre dit tv-pakkevalg, så skal det senest være pr. 01.12.2021 hvis du vil undgå Copydan afgifter.

Fibernet.

Anlægget blev i 2019 opgraderet til 1000/1000.

Pr. 01.04.2022 er der 127 tilslutninger til Fiberby. Tilslutningsprocent på 86,39% (127:146x100)

Ønsker en andelshaver at afmelde/stoppe sin aftale med Fiberby, skal andelshaver 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 sælger ansvar at opsige sin aftale med Fiberby.

Fugtskade på Næsbyholmvej / Bellahøjvej

Da de løbende fugtmålinger i lejlighederne viste at fugtprocenten i væggene var ok blev der sat maler på. så sagen er afsluttet.

Men vi vil løbende tage fugtemålinger for en sikkerheds skyld. Den første kontrolmåling i januar 2022 var ok, den næste kommer i juni.

Varmeregnskab

ok

Den samlede udgift i varmeregnskabet for perioden 01.09.XX – 31.08.XX

Var 870.165,88 kr. året før ca. 835.411,15 kr.

I gen skulle vi igennem de sædvanlige 3 udkast til regnskab før vi fik det endelige regnskab d. 25. oktober 2021

Vedr. aconto betalingen.

Lige en opfriskning vedr. betaling af acontobetaling + evt. tillæg.

Som vi har aftalt, så har vi har en minimumbetaling på 6.05 kr. pr. kvm pr. md. Den kan man ikke komme under.

Vi har aftalt at man kun regulerer forbruger når man overstiger acontobetalingen, eller hvis tillægget er blevet for højt. Hvilket giver få justeringer, da acontobetalingen passer til langt de fleste.

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

Prisen på varme?

Vi har vel alle været lidt bekymret kommer der en efterregning? Og selvfølgelig har vi fået nogle henvendelser fra andelshavere.

Vi har været i kontakt med HOFOR-fjernvarme og de fortalte at der ikke var nogen prisstigning på vej.

Skulle der komme prisstigninger, kan i være sikker på, at i bliver informeret om disse stigninger og hvis den nuværende betaling ikke er nok, så hæver vi acontobetalingen til det nødvendige.

Fra i år uddeler vi ikke årsafregning, men sender information ud via ProBo når års varmeregnskabet kan ses på Ista online. De andelshavere der ikke er på ProBo og nok heller ikke ISTA online, vil få udleveret års varmeregnskabet i deres postkasse og dem der har brug for hjælp må kontakte bestyrelsen.

Vi har være i dialog med ISTA vedr. fejl og mangler, Vores kritik går på at de ikke reagerer på de fejl der opstår i driften.

1. Det er manglende kontakt til deres måler. 2. Måler der har nulstillet sig selv (ved årsskiftet). 3. Måler der er gået i fejl.

Der sker ikke noget før vi opdager fejlen og derfra er det op ad bakke at få løst problemet.

Denne gang er vi i dialog med en driftsleder, så vi håber på en løsning.

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.

Årlige gennemgang af lejlighederne i 2021.

Ejendommens installationer blev eftersat og der blev registreret opvaskemaskiner, vaskemaskiner m.m. i lejlighederne, samt kontrollerede om der ved en fejltagelse er blevet tilsluttet emhætter til aftrækskanalerne.

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

Det var godt at vi var rundt.

Vi fandt følgende fejl og mangler:

Ejendommen havde 15 steder hvor ejendommen skulle udføre reparation.

Tæret rør – samlinger. Rørgennemføringer, defekte termostater, defekte bl. batterier.

Vi fik efterfølgende ordnet vores fejl og mangler dog minus 3 steder. De afventer en større udskiftning. (N. 7. 1.tv. + S. 1. 1.tv. (N. 7.)

Der var 18 steder hvor andelshaverne skulle udføre reparation.

Det var primært tærede rør – manglende håndtag på afspæringsventiler, manglende drypbakker,

Nogle af fejl og mangler var de samme som året før, der er derfor lavet et kontrolsystem.

Andelshaverne der havde fejl og mangler fik tilbudt at deres fejl og mangler kunne blive ordnet af ejendommens blikkenslager i forbindelse med reparation af ejendommens fejl og mangler. Desværre var der kun en del der tog imod dette tilbud.

Status på fejl og mangler hos andelshavere - 14 er ordnet. 2 små mangler og 2 afventer en større udskiftning. Vi skal have en snak med administrator vedr. hvad vi kan gøre for at få fejl og mangler afsluttet.

Årsgennemgang i 2022.

Vi regner med at det bliver i oktober eller november måned.

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

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

Opbevaring af nøgler til andelshaverne lejligheder.

Et tilbud til andelshaverne.

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

Der er rigtig mange andelshaver 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"

Vedligeholdelsesplan for Solbjerg.

I september måde sidste år tog vi kontakt til Møgelhøj arkitekterne for at få et tilbud på en vedligeholdelsesplan for ejendommen.

Vi indgik en aftale på 18.750 kr. moms og efterfølgende blev der udarbejdet en vedligeholdelsesplan.

Med vedligeholdelsesplanen følger et budget for fremtidig arbejder.

I budgettet kan vi se hvornår rådgiver mener at de forskellige arbejder skal igangsættes. Og dermed kan vi planlægge / rette vores økonomi til så vi får vedligeholdt ejendommen ordentligt.

Der kan og der vil blive rettet i budgettet, nogle arbejder vil blive rykket frem og andre arbejder tilbage. Efterhånden som vores viden bliver større, når vi får svaret på de undersøgelser som vi nu sætter i gang.

Vedligeholdelsesplan er lagt på ProBo og på vores hjemmeside d. 21.03.22

Det der står først er:

Udskiftning af koldt vands strengene i kældrene og opsætning af antikalk system.

Fugtmålinger bag op bulet hessianen og efterfølgende fjernelse af hessian på vægge i stueetage og efterrep. 15.000 kr. x 27 opgange.

Gennemgang af : Baderum for lovlig udførelse
Køkkener for lovlig udførelse
Rør i lejlighederne kontrol
Fugerne omkring dørene til kælderen. (brandsikkerheden)

I 2025 Maling / nye vinduer
Kontrol af zinkplader m.m.
Behandling af træværk på kviste
Fuger i gården – dem der mangler
Indfatning på hoveddøre
Puds- og evt. malerreparationer af kældervægge.
Reparationer af beton i udvendige kældernedgange i gården.

2027

Udskiftning af døre fra hovedtrappe til kælder til BD-30 dør. 27 stk x 15.000 kr. pr. styk. I 2027 måske noget der skal rykkes frem

Trapperum renoveres

2030

Kontrol af zinkplader m.m.
Puds- og evt. malerreparationer af kældervægge.
Reparationer af beton i udvendige kældernedgange i gården.

2032

Behandling af træværk på kviste
Maling vinduer (ikke ved nye vinduer)

2035

Kontrol af zinkplader m.m.
Puds- og evt. malerreparationer af kældervægge.
Reparationer af beton i udvendige kældernedgange i gården.

2037

Trapperum renoveres

Arbejdsdag.

Bestyrelsen planer på en arbejdsdag i september, nærmere information når dagen er fastlagt.

Vi regner med:

- At male kældervægge og sokler gaden / gården
- At behandle haveborde
- At ryddet op i cykler og barnevogne

Vi må se på fremmøde og vejret. 😊

Efterfølgende vand, øl og pizza.

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 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!
Og fortæl dine håndværkere at gadedøren IKKE må stå åben

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

Byggearbejde i lejlighederne.

Vores regler er, at byggearbejde og modernisering udover maling og tapetsering skal søges hos bestyrelsen og at du skal have en skriftlig tilladelse inden du går i gang.

Information om ejendommens regler, anvisninger med mere kan du finde på vores 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. (Din håndværker skal tage dem for sin egen kvalitetskontrol)

Og det virker vi har efterfølgende fundet fejl i lejlighederne, når vi gennem går de modtaget 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 har overvejet at flytte de tunge byggesager til en byggesagkyndig på andelshavers regning.

Men vi er landet på en mellemvej, som indtil nu virker.

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, så byggesagen kan afsluttes.

Bare lidt info, hvis muligheden skulle opstå.

Lejlighedssammenlægning hos kommunen er blevet en besværlig omgang, hvis det er over 2 opgange. Derfor går vi efter samme omgang (tv + th. eller op – ned).

Vaske- opvaskemaskiner

Her er der også indført krav om foto dokumentation af installationen, når vaske-opvaskemaskine er tilsluttet. Og det virker.

Der var 2 fejl på den første maskine der blev opsat efter reglen om foto dokumentation, er blevet indført.

En manglede en spulehane, det var en alm. stophane og så var Aqua stoppet vendt på hoved. Fejl rettet. Nye foto modtaget.

Lige til jeres orientering.

Det er ikke altid at dem der kommer med en ny maskine, er helt opdateret på de almindelige gældende regler. Men installationer er jeres ansvar.

Sølvfisk / skægkræ

Vi har indført sprøjtning 4 gange pr. år i kælderområderne.

Bestyrelsen har lavet en informations skrivelse vedr. sølvfisk og skægkræ som blev lagt på vores hjemmeside d. 16. februar 2022

Sikkerhedsdøre. (2022)

Vi er i gang med 5- års gennemgangen. I den forbindelse udsendte vi et skema hvor vi bad jer om at påføre eventuelle fejl/mangler.

Skemaet blev uddelt i alle postkasser og vi fik 67 udfyldte skemaer retur svarende til ca. 46 %.

EN stor tak til dem der gav sig tid til at udfylde og returnere skemaet.

Vi har efterfølgende været i kontakt med de fleste af jer der, på skemaet har påført nogle fejl/mangler, enten direkte eller via mail.

Vi må konstatere at projektet alt i alt har været en succes!

For jeres orientering har vi listet de problemer der var påført:

- Nogle få har meldt tilbage om et løst håndtag
- Nogle har haft problemer med at få dørspionen til at virke
- En enkelt har konstateret at tætningslisten på dørtrinnet var gået løs
- Nogle få steder har vi konstateret at malingen var "krakeleret"
- En enkelt har konstateret at "låseriglerne" indimellem driller

Vi har taget kontakt til vores leverandør om de fejl/mangler der vedrører dem, og afventer deres svar.

Eftersynet med leverandøren er foreløbigt fastsat til mandag d. 25. april i tidsrummet kl. 14.00 til 16.00. Hvis tidspunktet bliver ændret og vi skal have adgang til din/jeres lejlighed vil i blive varslet.

Bestyrelsen

Altaner

Projekt 3.

AST har havde fundet problemer med nogle af altandørene fra altanprojektet i 2018 derfor kontakte de os.

Vi har fået opsat 7 altaner fra den periode:

N. 3. 2., S. 11.2.th., S. 17. 2., S. 19.1., A. 6. 1., A. 4. 1., A. 114. 2.tv.

Vi sendte Thomas skal rundt og kikke på altandørene. Thomas fandt fejl i maling på 5 ud af de 7. (A. 4. + B. 114 ok)

Vi kontakter derefter Altan.dk + info til AST.

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. 22.11.21.

Projekt 5

Hele forløbet blev fortalt på den sidste ordinære generalforsamling.

Så jeg vil kun lige gentage et par ting.

De 2 sidste projekter er ikke blev til noget. (4 og 5)

Og sidste gang endte vi alle sammen med en regning på 20.888,18 kr.
(administrator 12.500 og rådgivning 8.388,18 i alt. Pt. i alt. kr. 20.888,18 kr.)

Vi håbede virkelig at projekt 5 blev til noget. Der var kommet lidt flere til, men det gik galt, da en del af andelshaverne ikke var klar.

Nyt projekt?

Vi kan se at vi skal senere skal behandle et forslag om et nyt altanprojekt, med en mulighed for en finansiering over huslejen, som vi har set med sikkerhedsdøre og vinduer.

Bliver denne mulighed godkendt, så bliver det spændene at se om det er det der skal til.

Vi kommer til bage til dette under forslaget til altaner.

Arbejde i 2021

Gadedørene: oprindeligt planlagt til 2020 Tømrer "renoveringen" af gadedørene er udført (Monterer metalliste, fjerner nøglecylinder, rep. diverse lister, samt ny dørpumpe. Gl. dørpumpe flyttes til dør til kælderen.	Ca. 241.000 kr.
Maling af gadedøre inde – ude	Ca. 150.000 kr.
Murer: Diverse reparation af væggene i kældrene (kældergange OK + ½ af vaskekældrene.)	Ca. 115.000 kr.
Vi forsætter – har fået fjernet riste ved gadedørene. Næsbyholmvej Sandbygårdvej Arbejdet er udført.	Ca. 30.000 kr. Ca. 75.000 kr.
Sætningsrevner / ny fuger under vinduer, var den store ting i 2021: Næsbyholmvej 7. N. 7. 2 sal i hjørnet. Sandbygårdvej 1 – 11 som blev udvidet med Sandbygårdvej 13 – 19 da de fuger var rigtig dårlige Fra rullestillads og alm stillads. Til at starte med var det nok at gå efter sætningsrevner runder vinduerne, men da vi kom længer ad Sandbygårdvej var fugerne imellem vinduerne, så dårlige at vi valgte at tage dem med.	Ca. 697.500 kr.
Opsætning af rottespær på faldstammer i kældrene. Vi lavede et forsøg på Sandbygårdvej 3 – 9 og resultat var gode. Samtidig fjernet vi rottet spæret i samlebrønden vaskekæderne S. 9. (tit stoppet) af fedt og engangsvaskeklude. Vi har efterfølgende udvidet forsøget til også at gælde S. 1. + N. 7. + B. 112 og 114.	Ca. 60.000 kr.
Opsætning af fælles vandmåler i vaskekældrene for vaskemaskinerne (N. 1 & 7 + S. 1. + B. 110)	
Porten – ny Pumpe. (diverse små problemer)	Ca. 32.000 kr.
Fornyelse af vores energimærke	Ca. 25.000 kr.
Revidering af vores vedligeholdelsesplan	Ca. 18.750 kr.
Opsætning af radiatorer i vaskekældrene (returvarme) Arbejdet er udført på Sandbygårdvej, Annebergvej, Bellahøjvej og Næsbyholmvej 1. Mangler Næsbyholmvej 7.	Ca. 85.000 kr.
Omlægning og udvidelse af terrasse udf. Bellahøjvej 112 gården.	
Højbede udfor N. 3 - 5. (gården). Og Højbede udfor B. 120 – 122. og delvis udskiftning af beplantning. Etablering af højbede og delvis udskiftning af beplantning. Begge bede plantes færdige i sidst juni / juli måned.	Ca. 115.000 kr.
Legeplads inspektion af sikkerheden, samt reparationer	Ca. 32.500 kr.

Arbejde i 2022

Udskiftning af koldt vands strengene i kældrene.

Den første bliver B. 108.

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

Opsætning af radiatorer i vaskekældrene (returvarme)

Næsbyholmvej 1. er udført

Mangler: Næsbyholmvej 7., Sandbygårdvej 7 og 19.

Opsætning af fælles vandmåler i vaskekældrene for vaskemaskinerne + ombygning af installation til vaskemaskiner.

(S. 15 & 19 + A 8 & 4 B 122, 120 & 112)

pt. mangler 3 vaskekælder.

(S. 5 & 9 + 116)

Koldt vands streng S. 11 fra første og op utæt

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

Opsætning af rottespær på faldstammer i kældrene.

Vi vil forsætte med N. 1, 3, 5, + B. 108, 110 og 116 så har taget ½ delen af ejendommen

Nye gårdbelysning på facaden. Næsbyholmvej 3 – 5 + Annebergvej 6 – 4 og Bellahøjvej 116 – 114

De gamle lamper er nedtaget og forarbejdet til de nye er laver. Den valgt lampe er ikke til at få, derfor er vi på udkik efter en ny.”

Skal vi ikke skrive nogle af de andre projekter vi forventer at udføre fra vor Vedligeholdelsesplan?

Eller måske bare øvrige projekter fra vedligeholdelsesplan

Fugtmålinger bag op bulet hessianen.

Fjernelse af hessian på vægge i stueetage og efterrep. 15.000 kr. x 27 opgange.

Gennemgang af : Baderum for lovlig udførelse

Køkkener for lovlig udførelse

Rør i lejlighederne kontrol

Fugerne omkring dørene til kælderen. (brandsikkerheden)

Udskiftning af døre fra hovedtrappe til kælder til BD-30 dør. 27 stk x 15.000 kr. pr. styk. I 2027 måske noget der skal rykkes frem

Nogle vigtige ting her fra 2022

Varmemester

Thomas valgt at opsige sin stilling som varmemester i Solbjerg d. 27. januar med virkning pr. 1. marts.

Thomas blev ansat d. 22. august 2011 og vi havde ham i ca. 10,5 år.

For Thomas var tiden kommet til at søge andre udfoldninger kommet. Thomas har søgt og fået en stilling som driftsleder i **Newsec**

Vi ønsker ham held og lykke fremover.

Ny varmemester.

Vi gik så i gang med at søge efter en ny varmemester via Jobindex.

Vi fik 23 ansøgninger og kaldte 2 x 3 ansøger til samtale og af de 6 ansøgere valgte vi at indkalde 2 af ansøgerne til en samtale nr. 2.

Det var 2 gode kandidater, så vi var i en god situation.

Men det var svært at vælge, begge havde noget godt at tilbyde os, men valget faldt på Michael Hansen som er startet hos os d. 1. april.

I forbindelse med ansættelse af ny varmemester har bestyrelsen kikket på varmemesterens arbejdsopgaver.

Vi har revideret / lavet et nyt årshjul med varmemesterens opgaver. Vi har aftalt med vores nye varmemester at vi samme løber det igen og rette til såfremt det er nødvendigt.

Opgaverne regner vi ikke med at der skal ændres på men måske intervallerne. Det hele skal give mening.

Når vi (bestyrelsen og varmemesteren) lige har haft lidt tid at kikke på årshjulet, så lægger vi årshjulet på vores hjemmeside.

Kontaktoplysninger.

Varmemesterens telefonnummer er det uændret. 81 71 48 06

Det er Solbjergs nummer til varmemesteren. (arbejdstelefon)

Varmemesteren vil være træfbar i arbejdstiden. Men helst i kontortiden 12.00 – 12.30

Har i brug for at skrive til varmemesteren kan i gøre det på ProBo ved at oprette en serviceopgave eller pr. mail.

Varmemesteren får ny mailadresse varme-mester@outlook.dk

I en periode vil den gamle mailadresse bruges til at videresender mail til den nye mailadresse, som i så vil modtage svar fra.

Varmemesterens lejlighed = funktionærbolig

I forbindelse med ansættelsesprocessen kunne vi bemærke at der ikke var søgning på boligdelen.

Folk har deres egen lejlighed og de ønsker ikke at opsiges deres lejligheder til en funktionærbolig der skal fraflyttes såfremt man stopper som varmemester.

Vi har rådført os med vores advokat Niels og han råder os til, at afvikle lejligheden, så vi kun er andelshavere i ejendommen. Det er det bedste for alle.

Bestyrelsen har valgt at følge Niels råd og har derfor sat et salg af lejligheden i gang.

Vi har fået lovlighedserklæringer og en vurderingsrapport.

Lejligheden er blevet udbudt på vores venteliste og nr. 1 i gruppe 1 har sagt ja.

Hvilket betyder, at vi kan afslutte salget af Næsbyholmvej 3. 2. og opstarte et nyt salg af købers lejlighed. Som selvfølgelig bliver udbudt via ejendommens venteliste.

Møntvaskeriet

Solbjerg er blevet tilbudt at købe møntvaskeriet, da Jan der ejer møntvaskeriet, tænker på at lukke det engang sidst på året, han mener at det er ved at være tid.

Bestyrelsen er interesseret i at købe det. Derfor vil vi spørge generalforsamlingen om de også syntes det er en god ide, som vi kan arbejde videre med.

Møntvaskeriet består af en 2 værelseslejlighed Bellahøjvej 124.st.tv. på 59 kvm. og en erhvervsdel på 92 kvm med delvis kælder under.

Vores forslag er at vi køber møntvaskeriet og sælger lejlighed fra og i erhvervsdelen indretter et beboervaskeri med et par vaskemaskiner og et par tørretumbler og et ejendomskontor oppe i luften, det ville være dejligt.

Vores tanker er at lukke mod indgangen fra gaden ved at sætte almindelige vinduer i og bruge døren der er til gården som fremtidig indgang.
Vi ved godt at det er en ordentlig omgang der skal til, men vi kan tage det i nogle etaper.

På nuværende tidspunkt drejer det sig om synes i også det er en god ide.

Synes i det, så vil vi indlede forhandlinger med Jan og når vi har en aftale, vil vi indkalde til en ekstra ordinær generalforsamling for at få denne aftale godkendt af Generalforsamlingen.

Beretning slut

EVT. håndsopregning for at se stemningen

Gebyr til ejendommen:

Vores gebyr / forbrugsafgifter fra 2. juli 2007:

Vi kan se på vores regninger at prisen på strøm er steget 100% i perioden 1. januar 2021 og til 1. januar 2022

Derfor har vi stillet forslag om en regulering.

Vand til vaskemaskiner	+ 25% til 62.50 kr.
El til vaskemaskiner	+ 100% til 150 kr.
El til tørretumbler	+ 100% til 250 kr.

+

Tilslutningsafgift på	500 kr.
Drift og vedligeholdelse.	

Pris pr. kW. Januar 2021 kr. 2,22 - Pris pr. kW. Januar 2022 kr. 4,41

Altaner. Projekt 6

Som jeg sagde i beretningen

Bliver denne mulighed godkendt, så bliver det spændene at se hvor mange der vil være med.

Men stadig - Skal vi have et nyt altanprojekt, bliver vi nødt til at gribe det an på en anden måde.

1. Vi må opfordre andelshaver der melder sig til et projekt og evt. vælger modellen jeg betaler selv, enter har eller via banken. Vælger man via banken så få afklaret med banken om de kan låne eller ej. KAN JEG – VI VÆRE MED?

2. Betaling via ejendommen? Hvor stor stigning vil jeg være med til?

Det vil komme på den generalforsamling hvor vi skal vedtage projektet.
Låne type 20 år – 30 år?

3. Bliver projektet vedtaget.

Alle der ønsker forpligter sig via en kontrakt med ejendommen, hvor vilkår vil fremgå.

Selv betaler skal stille en bankgaranti på xx + betaler xx kontant.
Betaler via en huslejestigning + ? Det må vi få afklaret.

Hvad kan lade sig gøre:

Opstartsomkostning kroner – hvor meget koster det at komme i gang.

Hvordan betales disse udgifter - det vil være afklaret inde generalforsamlingen.

Denne gang max 2 skud i bøssen

Vi håber at i kan få det til at ske.