

Andelsboligforeningen Præstevangen 3B Birkerød
Generalforsamling den 19. april 2024

Årsberetning 2023 – 2024

Det forgangne år har for foreningens og bestyrelsens arbejde igen været domineret af projektet med at få monteret nye døre og vinduer samt overvejelser om vores varmforsyning på baggrund af den fortsatte uro om energipriserne.

Projekt nye vinduer og døre

Efter et langt tilløb har vi i løbet af sommeren fået monteret nye vinduer og yderdøre i alle lejligheder i 2023. Det er efter omstændighederne forløbet meget tilfredsstillende og uden store uventede ekstraomkostninger.

Vores tømrerfirma har udført opgaven meget fint og efter tidsplanen. Der har til gengæld været lidt problemer fra vinduesleverandørens side. Der er blevet leveret elementer med fabrikationsfejl og vi slås fortsat med Velfac om at få dem rettet tilfredsstillende.

Fælleshusets vinduer og døre er ikke blevet skiftet, men de vil også skulle udskiftes inden alt for længe.

Energimæssigt tyder tallene på, at de nye vinduer nogenlunde ”leverer” den forventede energibesparelse. På trods af antallet af såkaldte graddage (1) har været godt 5 pct. højere i andet halvår af 2023 i forhold til 2022 er vores samlede gasforbrug til opvarmning og varmt vand i perioden faldet med ca. 11 pct.

Varmeforsyning

Som følge af de voldsomt stigende energipriser i 2022 – hvor især gas steg voldsomt – opstod der et akut og stærkt presserende behov for at få ændret vores varmforsyning. Men det har desværre vist sig ikke at være så let og vil første kunne ske i løbet af et par år. Men heldigvis så er gaspriserne faldet så meget igen, at behovet for ændring af anlægget ikke føles så akut som i 2022.

De eneste foreliggende alternativer til fortsat gasfyring er enten at blive tilkoblet det kommunale fjernvarmenet eller få etableret et varmepumpesystem med ”lodret” jordvarme.

Vi har fået et overslag for etablering af en egen varmepumpe. Det ligger i størrelsesorden 3-4 mio. kr. og kan ikke anses for at være en realistisk løsning lige nu.

Der foreligger endnu ikke tilbagemeldinger om hverken pris eller tidshorisont for mulig fjernvarmetilslutning. Der afventes en kommunal plan for udrulningen her i vores område. En plan, som kommunen egentlig har lovet i 2023, men, som bl.a. på grund af problemer med forsyningsanlægget Norfors i Hørsholm, ikke er meldt ud endnu.

¹ Opgørelse af, hvor koldt det har været

Energibesparende tiltag

I tilslutning til overvejelserne om ny varmforsyning er det også løbende blevet overvejet om der kunne gennemføres energibesparende tiltag i vores bygningsmasse, der væsentligt kunne bidrage til mindre omkostninger på længere sigt.

Vi har nu udskiftet vinduer og døre og det har hidtil været vurderingen, at større investeringer herudover ikke har kunnet kunne betale sig.

I forbindelse med, at vi – som vi er forpligtet til - får udarbejdet nye energimærkerapporter i 2024 og 2025, som vil indeholde forslag og beregninger om mulige energibesparelser, vil det blive vurderet, om nogle væsentlige besparelser kan hentes gennem de tiltag, der måtte blive foreslået.

Uafhængigt heraf er det i løbet af året i øvrigt blevet undersøgt, om montering af solceller til at dække det fælles elforbrug kunne være rentabelt. Det er el til udebelysning og til drift af varmecentral med pumper osv.

Med de nuværende elpriser vil der være en tilbagebetalingstid på 15-16 år. Alt over 8-9 år anses ikke for rentabelt. Og der arbejdes derfor ikke videre med projektet.

Økonomi

Vores økonomi rapporteres særskilt ved aflæggelsen af regnskabet. Men ganske kort kan det siges, at foreningen har en ganske sund økonomi.

Ejendomsvurdering

Vurderingen af vores ejendom er ved udgangen af 2023 sat til 73,8 mio. kr. (Det er 400.000 kr. højere end sidste år). I lyset af, at vi har ofret 5,2 mio. kr. på nye vinduer kunne det synes som en meget lille stigning, men sagen er at ejendomsmarkedet for tilsvarende ejendomme har været svagt i 2023, så det, at vi overhovedet har fået en stigning, er faktisk meget positivt.

Nye vinduer og døre

Den største økonomiske begivenhed i året har været de nye vinduer, som samlet har kostet 5,2 mio. kr. Det er lidt mindre end det vedtagne budget, der var på 5,4 mio. kr. Til dækning af denne udgift er der optaget et nyt lån på 3,5 mio. kr. og resten er taget af vores opsparing.

Dette – sammen med den almindelige drift – resulterer i, at vores disponible, kontante formue ved indgangen til 2024 er nede på under 2 mio. kr. og at vi nu skal til at tænke på igen at spare op.

Forude venter – ud over den almindelige løbende vedligeholdelse – formentlig en større udgift til reparationer på grund af vandskader samt også udgifter til bl.a. fjernvarme, fornyelse af belægninger og ventilationsanlægget.

Renteswap

Bestyrelsen har i to omgange siden sidste generalforsamling i 2023 undersøgt mulighederne for at indfri det såkaldte renteswaplån på 26,7 mio. kr. og refinansiere det med et almindeligt realkreditlån.

Med den rente, der er gældende for tiden vil den pris, som skal betales for at indfri renteswappen og refinansiere beløbet med et nyt fastforrentet lån - uden afdrag i 10 år - betyde en forhøjelse af boligafgiften på gennemsnitligt 200 kr. pr. måned.

Bestyrelsen har vurderet, at en sådan ændring ikke vil være økonomisk attraktiv lige nu, selv om det ville betyde, at vi ville kunne følge låne- og rentemarkedet og muligvis ville kunne "tjene" på et kommende muligt fald i renten.

Andelskrone og boligafgift

Det er bestyrelsens indstilling, at andelskronen forhøjes fra 3,50 kr. til 4,00 kr. Dette bl.a. for at mindske gabet mellem den reelle ejendomsværdi og de fastsatte andelsværdier.

Det indstilles at boligafgiften sættes op med 5 %. Dette for at kunne iværksætte de nødvendige vedligeholdelsesarbejder uden at tære for meget på den disponible formue til løbende arbejder, men også for at kunne imødegå de prisstigninger vi udsættes for i form af håndværkerregninger m.m.

Helt specielt har kommunen også varslet en stigning i vores affaldsgebyr på ca. 2.000 kr. om året pr. bolig. Det er på grund af finansieringsproblemer med affaldsanlægget Norfors i Hørsholm og ikke noget vi kan ændre.

Vedligehold

Fugt/vandskader

I løbet af efteråret 2023 er det under de kraftige regnvejr konstateret, at *vand trænger ind i flere lejligheder ovenfra – muligvis igennem isoleringen i hulmurene.*

Problemerne vil blive nøjere undersøgt så snart vejret tillader det og udbedring vil blive igangsat. Der er i vedligeholdelsesplanen afsat et skønsmæssigt beløb til undersøgelse og foreløbig udbedring af skaderne. *Tilbud på endelig udbedring vil blive indhentet, så snart de grundlæggende årsager til vandindtrængningen er klarlagt.*

Belægninger

Fliser og asfalt på køreveje og parkeringsarealer er ikke blevet fornyet siden bebyggelsen blev opført i 1995 og bærer nu præg af de mange års brug. De vil blive renoveret i takt med prioriteringerne i vedligeholdelsesplanen, hvor belægningerne har en vigtig placering.

Ventilation

Ventilationsanlæggene i blok C og D er et ”smertensbarn”.

Ud over at få rensset ventilationskanalerne er der derfor afsat et beløb til i løbet af året at få undersøgt anlægget nærmere af et ingeniørfirma med speciale på området.

Når deres rapport foreligger vil det blive vurderet, hvor meget der skal investeres i forbedringer, der kan dæmpe støjen samt forbedre sugeevnen, de steder, hvor denne er lav.

Gasfyret – varme/varmt vand

Anlægget anses at fungere tilfredsstillende og tilses løbende. Der har været enkelte udfald, men de er hurtigt blevet udbedret.

Maling – Plankeværker, skure, altaner m.m.

Plankeværker, skure og carporte blev malet i de forløbne år ved frivillig hjælp fra beboerne. Plankeværkernes ydersider mod Bistrupvej og banen bør også snart males.

Stolper og andet træværk til altanerne i blok C og D samt de renoverede pergolaer trænger også til maling. Til altanerne bliver der – på grund af krav om stillads osv. – behov for professionel hjælp. Opgaven indgår i vedligeholdelsesplanen.

Det samme gælder listebeklædningen, der er på diverse facader. Den trænger også til ”opfriskning”. Det er desværre ikke lige klarlagt med maling. Andre løsninger overvejes fortsat.

Cykelskur

Flere beboere har overfor bestyrelsen fremsat ønske om etablering af et cykelskur – overdækket og aflåst.

Bestyrelsen har på den baggrund gennemført en lille undersøgelse blandt beboerne om behov for og holdning til at lave et cykelskur.

Undersøgelsen har -ikke overraskende – vist at det overvejende er blandt de yngre og aktive, at der udtrykkes behov og ønske om etablering af et cykelskur, mens de ældre ikke finder et sådant behov.

Bestyrelsen har – for at minimere omkostningerne – arbejdet med en plan om at inddrage to carporte og ændre dem til cykelparkering.

Alternativet ville være at bygge nyt i tilslutning til enten carportene ud for nr. 1-4 eller ud for nr. 18-21.

Bl.a. på baggrund af, at der forventes store udgifter til løsning af fugtskader og reovering af belægninger i 2024 og 2025 er planerne om cykelskur udsat indtil videre, men der arbejdes videre med planerne.

Belysning

Fra Andel Lumen - der servicerer vores elanlæg og udendørsbelysning – er der i februar modtaget et tilbud om at ændre vores skotlamper. Dels til energibesparende LED belysning, men også opsætning af lamper, der ikke blænder. En del beboere er jo i dag generet af blændende lamper i deres soveværelser.

Projektet, der kan give en betydelig besparelse på vores serviceabonnement, er optaget på vedligeholdelsesplanen i 2025.

Udvalg/grupper

Der er i øjeblikket fire aktive grupper: Vedligeholdelsesgruppen, havegruppen, festudvalget og græsteamet

Vedligeholdelsesgruppen

Vedligeholdelsesgruppen arbejder for tiden primært med aktuelle opgaver og revidering af vedligeholdelsesplanen.

Havegruppen

Havegruppen er nu i god gænge. Der er gennemført en række havedage og der ligger en plan for den kommende sæson, ligesom, der har været afholdt et "idemøde" i marts måned.

Festudvalg - fester

Festudvalget har i 2023 taget initiativ til forårsfest, efterårsfest, julefrokost og nytårskur, der alle gennemførtes med fin deltagelse.

Græsteam

Græsteamet har sørget for at vores plæner er slået og fremtræder i fin stand.

Der er i løbet af året forsøgsvis blevet installeret en robotklipper på det store sammenhængende areal ved fælleshuset. Den ser ud til at klare opgaven fint, så det vil fortsætte i den kommende sæson.

I ferietiden kniber det ind imellem med at komme rundt i "alle hjørner", hvor robotten ikke kører. Der kunne derfor godt være brug for yderligere et par frivillige til teamet.

Aktiviteter

Der er lørdagsfrokoster den 1. lørdag i hver måned i fælleshuset. Gåturene på hver anden tirsdag og madklubben samt de forskellige festaktiviteter i fælleshuset kører. Som noget nyt er der kommet gang i spilleaftener i fælleshuset hver anden onsdag.

Det store TV i fælleshuset har været godt benyttet ved de afholdte fodbold- og håndboldmesterskaber og der opfordres til at bruge det ved filmforevisninger eller andet af interesse.

Det er glædeligt, at det sociale samvær er kommet så godt i gang igen efter coronakrisens stille tid.

Salg/overdragelse af boliger

Der er i løbet af året sket overdragelse af 5 boliger.

Bolig 13 blev den 15. september overtaget af Jytte Christiansen – arving efter Svend Åge Christiansen.

Bolig 22 – Martin Westermanns tidligere bolig - blev den 1. oktober overtaget ved internt salg af Linda Christiansen fra bolig 18.

Den ledige bolig 18 blev – ved eksternt salg – overtaget af Lene Christensen den 15. oktober. Ligeledes ved eksternt salg blev bolig 21 overtaget af Carmen Tjørnelund den 1. december og bolig 15 blev i november solgt til overtagelse af Trille og Per Maarbjerg den 15. januar 2024.

Tak til alle aktive

Afslutningsvis skal der lyde en tak til alle de beboere, der aktivt bidrager til vedligeholdelsen af vores fælles ejendom og arealerne. Med fare for at have glemt nogle gælder det vedligeholdelsesgruppen, havegruppen, festudvalget, græsteamet og alle de, der deltager i havedagene. Det gælder også ukrudtsbrændere, flagsættere, elevatorrengørere og batteriindsamlere.

Uden aktiv deltagelse fra beboerne – også med at holde ”egne” haver og arealer i pæn stand - ville vores ejendom ikke fremstå så nydelig og attraktiv, som det er tilfældet.

Tak til alle der bidrager!

----0000000000----

4. april 2024