

Andelsboligforeningen

Højskolelunden

20. marts 2025

Bestyrelsens beretning for 2024

Salg af andele:

I 2024 fik vi 4 lejligheder til salg. I de foregående par år har der ikke været nogen til salg.

Som noget nyt har vi ladet et rådgivende ingeniørfirma - Botjek - gennemgå lejlighederne. De finder fejl og mangler og beregner værdien af eventuelle forbedringer. Det fritager bestyrelsen for en opgave og et ansvar, som vi kunne have svært ved seriøst at løfte.

Bestyrelsen går ud fra maksimalprisen fra regnskaberne, når der skal sælges lejligheder. Vi regulerer så prisen med de fradrag eller tillæg som Botjek fremkommer med, og sætter en ny maksimalpris, som lejlighederne må sælges for. Alle 4 lejligheder blev solgt til maksimalpriserne.

Vi glæder os over de nye beboere, der giver nyt liv og idéer til foreningen.

Venteliste:

Vi har en lang venteliste til vores lejligheder. Vi fornemmer dog, at mange skriver sig på ventelisterne længe før, de er klar til at flytte, da de ved at ventelisten er lang.

En skrap udlånspolitik fra bankerne, kan også gøre det svært at finansiere et køb, hvis man har et hus, man skal have solgt, før man kan købe sig ind hos os.

Udskiftning af målere:

Vandværket ønskede i 2024 at skifte koldtvandsmålerne i lejlighederne. Vi ønskede også at få skiftet vores varmemålere og varmtvandsmålere. De skulle skiftes senest i 2026, men vi valgte at skifte dem før tid, da vi så kunne få fjernaflæste målere og overgå til at få ISTA til at udarbejde varme- og varmtvandsregnskabet. Det er et meget stort arbejde, som Preben Jepsen tidligere har haft med at få disse regnskaber på plads.

Harrebysmeden gik i gang med projektet i juni og havde været alle lejligheder og kældre igennem i slutningen af august. Samtidig med at han skiftede alle målere, så fik vi også skiftet en del rør i anlægget. Det var de steder, hvor

messingrør var forbundet med galvaniserede rør. Det havde flere steder givet alvorlige tæring.

Andre vedligeholdelsesopgaver:

Først på året færdiggjorde PD-Elevator den renovering af vores elevatorer, som de startede på i efteråret 2023.

I foråret havde vi et fugefirma til at efterse fuger ved altaner, døre og vinduer. Mange fuger blev skiftet.

Vi fik også alle tagrender og nedløbsrør gået igennem og repareret i årets løb.

Ud for 3'ers carporte er asfaltområdet udvidet ved at muldjorden er fjernet, og der er lagt et tykt lag stabilgrus. Asfaltfirmaet Arkil blev bestilt allerede i august til at lægge asfalt på området og reparere vores vej. Vi må overveje en anden leverandør på det område.

Røgalarmer:

Vi fik opsat alarmer i alle lejligheder og fællesområderne. Det var ikke den store succes i starten, da mange af dem gik i gang uden grund. JP-Elservice pillede dem ned igen, og vi fik nye op. De fungerer tilsyneladende som de skal.

Regnskabet for 2024:

Årets resultat er på 171.850 kr. Regnskabet balancerer med 41.179.448 kr. Vi foreslår at henlægge dette års overskud til kommende vedligeholdelsesopgaver. Bestyrelsen anser resultatet for at være tilfredsstillende.

Budget for 2025:

I 2025 er der planlagt sandblæsning og vandskuring af alle mure, der ikke tidligere er behandlet.

Vi har fået udarbejdet en 10-årig vedligeholdelsesplan af rådgivere fra Botjek. Den peger på nogle forhold, vi bør få repareret snarest. Her kommer således også en del udgifter i 2025.

Vi skal også til at arbejde med en løsning for opladning af elbiler.

Samlet betyder det, at vi i 2025 forventer et negativt resultat på 137.344 kr.

Vi ønsker ikke at forhøje boligafgiften.

Hygge:

Der har været 2 have- og rengøringsdage. Den første var i juli, hvor vi sluttede af med grillpølser.

Den anden var i november, hvor vi startede med morgenkaffe.

Der var god deltagelse begge dage, og stemningen var som sædvanlig rigtig god.

I december holdt vi traditionen tro julefrokost på Højskolen. Der var også rigtig god deltagelse og højt humør.

Tak:

Tak til alle jer, der hjælper med at holde det pænt ude og inde. Særlig tak til Preben Jepsen for hans store indsats som foreningens administrator. Preben har valgt at stoppe som administrator, og fra årsskiftet 2025 begyndte han at overføre opgaver til Marie Vestergaard og sætte hende ind i opgaverne i Højskolelunden. Vi glæder os til samarbejdet.

På bestyrelsens vegne

Jørn Erik Juul

Formand

Bestyrelsen:

Jørn E. Juul	Aage Gram	Benny V. Hansen	Conja Jensen	Niels Christian Andersen
Formand	Næstformand & Bygningsinspektør	Kommissær for affaldshåndtering	Sekretær & kasserer	Suppleant og vicesekretær