

Skriftlig beretning for 2024 Sortemosen

**Torsdag d.5. september kl. 19.00 Afdelingsmøde og Generalforsamling i
torsdag d. 26. september kl. 19.00**

Begge møder holdes i fælleshuset, Hyldemosen 46.

Til alle beboere i Cowboybyen,

Denne beretning er gældende for både afdelingsmødet og generalforsamlingen i Ejerforeningen Sortemosen. De forslag, der skal behandles på Generalforsamlingen i Ejerforeningen vil forud blive drøftet på afdelingsmødet, så formanden for afdelingen har mandat til at stemme på generalforsamlingen.

Afdelingsmødet tager beslutning om indvendige forhold for lejeboligerne og generalforsamlingen i Ejerforeningen tager beslutning om udvendige forhold for såvel lejere som ejere.

Den almene boligafdeling er en samlet ejerlejlighed med fordelingstal 9.400/11.500 (ca. 100) stemmer, og hver af de 21 solgte ejerlejligheder har fordelingstallet 100/11500 (ca. 1) stemme. Ved generalforsamlingen er det den almene boligorganisation, som handler på boligafdelingens vegne.

Denne beretning er nok den mest udfordrende at skrive, mens jeg har varetaget dette job, vi har en stor mængde gode ideer der burde laves i vores bebyggelse, og vi er næsten nået i mål med en ny renovations ordning.

Vi er voldsomt udfordret på vores økonomi grundet inflationen og almene prisstigninger i de offentlige udgifter.

Vi har problemer med grundvandet flere steder i bebyggelsen, som vi har udgifter på at renovere, der er dukket indsvivning af vand i flere forskellige klynger, vi frygter at vi må se frem til en større økonomisk lussing ved en renovering af vores kloaksystem, hvis det fortsætter med at regne så meget i fremtiden.

1. Med tanke på de ønskede renoveringer af asfalt, nye carporte, belægning i klyngerne er der vedhæftet flere forslag på dette emne, der har været nedsat en gruppe /Bel-Car-Par udvalget/ som har arbejdet hårdt og positivt på flere projekter. Det har været spændende vi har nogle meget dedikerede beboere på tværs af Ejer og Lejer, tak for det. Jeg har nok være Djævlens Advokat til disse møder, da jeg påpegede at vi ikke har ressourcer til at finansiere det hele, uden der vil påløbe kraftige huslejestigninger, hvilket jeg vil komme tilbage til, økonomien.

2. Vi har heldigvis næsten fået gennemført projekt/ Ny renovation i Sortemosen/, hvor vi går fra parcel afhentning til fælles skralde containere, delvis nedgravet og en fælles storskraldplads, som desværre har mødt noget modstand på Herlev Kommune, men vi har møde med Teknisk afdeling snarest, hvor vi kan argumentere for vores placering af affaldscontainer.

Det positive er hvis vi får gennemført denne renovering kan vi formentlig spare i nærheden af 200,000 kr. årligt, som så næsten vil finansiere renoveringen.

3. Økonomien i Sortemosen, vi har en hård fremtid foran os med hensyn til vores økonomi, vi er heldigvis nogen lunde polstrede til de mange stigninger der ligger i fremtiden. Landsbyggefonden har iværksat et Gransknings gennemgang af alle Almindnyttige boligselskaber at vedligeholdelsesaktiviteter og nyanskaffelser, det er endt med at de anbefaler at vi henlægger flere penge til vedligeholdelse, for at bebyggelserne ikke forfalder, end vi tidligere har haft. KAB her arbejdet på sagen og det er endt med at vi kan 'nøjes' med ca. 300,000 kr. ekstra om året, det er godt klatret, da udgangspunktet var betydeligt højere.

Endvidere er vi ramt af store rentestigninger på vores byggelån som desværre først er indfriet efter en rentestigning, den renteudgift som stammer fra underskud i 2023 rammer os nu samtidig med store stigninger på forsikringer, renovation, lønninger, og grundskyld.

Det medfører desværre en huslejestigning på 988,77 kr. pr. måned fra d. 01.01.25.

Så det ser sort ud gennemførelse af andre store fornyelser i bebyggelsen de næste par år, ikke mindst grundet det næste afsnit.

4. Som sagt tidligere har vi store problemer vores grundvand som er vildt i stigning, grundet den store nedbørsmængde vi har haft og får i fremtiden. Vi har haft store problemer i bebyggelsen ved nr.125-131 der har vand i kældrene. Det er netop kommet flere til bud på dette renoveringsarbejde og det ser ud til at det billigste er på ca. 400.000 kr. vi har en del henlagt til det men vi kommer til at mangle ca. 200.000 kr. vi er i gang med at finde den rigtige og billigste måde at få det finansieret på.

Mørketallet i dette grundvands stigning er at der popper lignende skader op i andre klynger, vi frygter faktisk at vores kloak system skal gennemrenoveres hvis vi skal klare alt det vand som kommer ned. Det er en udgift jeg slet ikke tør tænke på, men vi må have det med i vores overvejelserne, for fremtiden.

5. Varme i fremtiden i Sortemosen, oven på de kæmpe prisstigninger på gas i 2022, havde vi alle travlt med at finde nye måder at varme op på. Der var fjernvarme som alle pressede på for få etableret hurtigst muligt og alternativ jordvarme.

Det er jo ikke sådan lige at grave jordvarme ned, så når alle var faldet lidt til ro og dagspriserne faldt til normalen, kunne Herlev Kommune og vestforbrændingen komme nærmere på hvornår det ville kunne lade sig gøre at etablere fjernvarme i Herlev nord, der vil blive indkaldt til møde fra vestforbrændingen og Herlev kommune i foråret 25, hvor der vil komme reelle forhandlinger om tilbud og gravearbejde. Prisen på tilslutning til fjernvarme se ud til at blive 15,000 kr. som blev italesat ved mødet med vestforbrændingen tidligt i år, så håber vi at det holder og bortskaffelse af gas fyret løber op i 10,000 kr. og en service aftale med vestforbrændingen, indebære at de ejer varmeveksleren, og servicere alt omkring den for ca. 3500 kr. pr år i 2024 priser. Den nyeste pris for fjernvarme er steget til ca. 15,000 på et hus med ca. 130 kvm. Prisen er jo den variable faktor på fjernvarmen vi betaler jo solidarisk for produktionen af fjern varme, man kan være bange for at prisen kunne stige som tiden går.

Den nyeste tidsramme for færdig betaling af vores gasfyr ser ud til at blive i 2029, det passer præcis med at vores gasfyr er færdig betalt. På den anden side er der jo heller ikke udsendt forbud mod at have gas som opvarmning fra Regeringens side.

Vi bliver jo heller ikke tvunget til at tage fjernvarme ind i vores huse, man kan alternativt få etableret jordvarme, som vi også har talt, om de nyeste tal jeg har hentet ind på etablering af jordvarme i Sortemosen, alt efter hvor varme veksleren skal stå, den kan ikke stå i køkkenet uden skabet skal, er på ca. 200.000 kr. pr. hus, det vil sig 20.000.000 kr. for 100 huse, det er mange penge at skulle finansiere over 30 år (Hvis vi kan få lån så længe). Men fidusen er at det eneste man skal betale for produktionen, er lidt el til pumpen ca. 1000 kW årligt. Det bliver jo meget billigere end fjernvarme, men etableringsomkostningerne skal jo betales de næste 30 år, derefter er det billigt for vores efterkommere.

6. Vi har fået tre nye ansatte på ejendomskontoret her i foråret, Andreas Levinsen Driftslederassistent, Maria Schøiler Sekretær og Katrine Rasmussen elev. Vi ønsker dem velkommen.

Bestyrelsens arbejde

Både afdelingsbestyrelsen og Ejerforeningens bestyrelse holder møde en gang om måneden, og vi har fastholdt at disse møder holdes samlet, da flere af medlemmerne går igen i bestyrelserne, og da vi ønsker at være sammen om de beslutninger, der træffes på møderne. Det fungerer upåklageligt.

Referater fra møderne kan læses på hjemmesiden og bliver også sendt på mail til de beboere, der har oplyst deres mail til bestyrelsen.

HUSK at informere og ansøge bestyrelsen, når I laver ting på jeres huse eller i haverne, som kræver dette.

Der er en del beboere, der bruger Facebook flittigt. Det er godt, at vi har dette kommunikationsmiddel til at nå hurtigt ud til hinanden som beboere i Cowboybyen, men det er vigtigt at gøre opmærksom på at det ikke er bestyrelsens forum. Har I spørgsmål eller noget, som I gerne vil have at bestyrelserne forholder sig til eller reagerer på, skal I derfor rette henvendelse direkte til bestyrelserne.

Vi har haft et godt og åbent samarbejde bestyrelserne i mellem, herunder også med ejendomskontoret og KAB og vi glæder os til det fortsatte samarbejde.

Formand for Ejerforeningen Siff Stutz og Afdelingsbestyrelsen Henrik Christensen samt repræsentanter for Ejerforeningens bestyrelse vil som de foregående år være til stede ved Afdelingsmødet for sammen med Afdelingsbestyrelsen at kunne uddybe beretningen og deltage i debatten. Til stede vil også være økonomimedarbejder Henning Jacobsen fra KAB, som bistår bestyrelsen med at fremlægge årsregnskab 2023 og budget 2024. Og Steven Budden vil være til stede som ordfører og besvare spørgsmål fra beboerne.

Vi ser frem til et godt afdelings- og beboermøde den 5. september og generalforsamling den 26. september.

Det bliver spændende de næste år hvordan vi kommer til at klare os i Sortemosen, men står vi sammen skal det nok lykkedes, en tak til alle beboere for støtten til vores arbejde i bestyrelserne.

Vel mødt!

Henrik Carl Christensen
Siff Stutz
Formand for afdelingsbestyrelsen
Formand for Ejerforeningen
Sortemosevej 211
Sortemosevej 77
Tlf. 50121839 mail: gukke@pc.dk