

2025 – et travlt år i foreningen

2025 har været et travlt og begivenhedsrigt år i vores forening. I løbet af året har vi haft hele 16 lejlighedsoverdragelser, hvoraf 2 har været interne flytninger. Det er altid en stor begivenhed, når nye beboere flytter ind, og vi vil gerne benytte lejligheden til at byde alle nye andelshavere og beboere hjerteligt velkommen i foreningen. Vi håber, at I vil falde godt til og blive glade for at bo her.

Nye lejlighedsdøre

Årets største projekt har uden tvivl været udskiftningen af samtlige lejlighedsdøre. Fra foråret og hen over sommeren har alle lejligheder fået nye hoved- og bagdøre.

De gamle, tynde trædøre er nu erstattet af moderne sikkerhedsdøre, som er både mere tætte, bedre lydisolerede og naturligvis mere indbrudssikre. Bestyrelsen har modtaget mange positive tilbagemeldinger fra andelshaverne, og det glæder os, at projektet er blevet så godt modtaget.

I samme forbindelse fik vi også udskiftet dørene til lofter samt vaske- og tørrekældre. De nye døre er her branddøre og er samtidig blevet forsynet med nøglebriklåse. Vi vil gerne minde alle om at holde dørene lukket, så de kan fungere som den brandhæmmende sikkerhed, de er tænkt som – til gavn for os alle.

Fornyelse af legeområdet

Vi fik endelig gennemført en tiltrængt renovering af gårdens legeområde. Der er etableret nyt faldunderlag, opsat ny sandkasse samt et nyt legeredskab med gynger og rutsjebane. Det er dejligt at se området blive brugt flittigt til glæde for foreningens børn.

Renovering af bagtrapper

Vi havde håbet at være nået langt med renoveringen af de slidte bagtrapper på nuværende tidspunkt. Det har imidlertid vist sig at være mere komplekst end først antaget.

I forbindelse med indhentning af tilbud stod det klart, at ambitionen om en væsentlig opgradering af bagtrapperne ikke kunne gennemføres inden for det budget, som generalforsamlingen havde godkendt. Projektet vil derfor blive fremlagt igen på generalforsamlingen i 2026 – denne gang med et væsentligt højere budget.

Orangeri

Projektet med etablering af orangeri er heller ikke nået så langt, som vi havde håbet. Det skyldes i høj grad kommunens behandling af sagen. Der er ikke givet byggetilladelse på det oprindelige grundlag.

Status er nu, at orangeriets areal skal reduceres en smule i forhold til det oprindelige forslag, og at der skal tinglyses en deklaration på ejendommen vedrørende placeringen. Denne proces er ved at falde på plads, og det er vores håb, at byggetilladelsen kan udstedes inden for de kommende måneder, så projektet kan igangsættes.

Projektet er derfor medtaget på budgettet for 2026.

Rensning af ventilationskanaler er droppet

Ifølge vedligeholdelsesplanen, der blev vedtaget af generalforsamlingen i 2025, var det planlagt, at vi i 2025 skulle gennemføre et projekt vedrørende rensning af de individuelle ventilationskanaler i alle lejligheder. Projektet har været behandlet på flere bestyrelsesmøder, og der har været foretaget besigtigelse af ventilationskanalerne af flere firmaer med speciale i ventilation. Vurderingerne har imidlertid været modsatrettede. Foreningens tekniske rådgiver har derfor foretaget en selvstændig gennemgang af forholdene. På baggrund af denne vurdering er det konkluderet, at en rensning ikke i nævneværdig grad vil forbedre ventilationen i lejlighederne, og at effekten ikke vil stå mål med de omkostninger og den ulejlighed, projektet vil medføre for den enkelte andelshaver.

Bestyrelsen har derfor besluttet at nedlægge projektet.

Overgang til nøglebrikker

I forbindelse med udskiftningen af loft- og kælderdøre har den tidligere bestyrelse besluttet at overgå 100 % til nøglebrikker for adgang til fællesarealerne. Senest har den nuværende bestyrelse gennemført den tidligere bestyrelses beslutning om, at også låsene i hoveddørene mod gaden skulle skiftes. Herefter skal der anvendes nøglebrikker for adgang til alle opgange og øvrige fællesarealer.

Baggrunden er, at der gennem årene er bortkommet mange af de såkaldte "blå" hoveddørsnøgler, hvilket har udgjort en sikkerhedsrisiko. Med nøglebriksystemet kan bortkomne brikker spærres og dermed gøres ubrugelige.

Husk derfor at melde det til kontoret, hvis du mister en nøglebrik, så den kan blive spærret med det samme.

Økonomi

Foreningen har grundlæggende en sund økonomi og en meget lav gæld. Vi er kommet igennem 2025 uden behov for at optage yderligere lån. Det skyldes blandt andet, at projekterne med bagtrapper og orangeri er blevet forsinket. Hvis disse projekter gennemføres i 2026 som forventet, vil det dog være nødvendigt at optage yderligere lån til finansieringen. Vi står samtidig over for flere større projekter i de kommende år:

- Udskiftning af alle vinduer
- Udskiftning af det cirka 100 år gamle varmeanlæg, herunder ny synlig rørføring i lejlighederne og etablering af radiatorer under vinduerne
- Taget, som blev etableret i 1982, forventes at skulle udskiftes om anslået 8–12 år

Det er altså betydelige investeringer, der venter forude. Derfor fastholder vi strategien om mindre, løbende stigninger i boligafgiften. Det styrker foreningens betalingsevne og sikrer, at vi kan opnå den nødvendige lånefinansiering, når projekterne skal realiseres.

Vandskader

I 2025 måtte foreningen dække en usædvanlig stor udgift som følge af en vandskade fra 2023, hvor det ikke var muligt at placere et ansvar. For at forebygge lignende situationer i fremtiden har vi justeret vores vedtægter i 2025, så ansvarsplaceringen fremover bliver tydeligere.

Bestyrelsen opfordrer alle andelshavere til regelmæssigt at kontrollere deres installationer. Gennemgå vandførende rør og slanger for at sikre, at de er i god stand, og vær opmærksom på samlinger, der kan vise tegn på tæring eller korrosion. Husk også at kontrollere rørføringer på bagtrappen ind til din lejlighed.

Røgalarmer og affaldssortering

To tilbagevendende temaer i foreningen er røgalarmer og affaldssortering.

Der er nu kommet bedre ro omkring røgalarmerne efter installation af en ny model og udskiftning af batterier i alle alarmer. Vi har desuden ansat et par friske unge beboere, som sørger for hurtigt tilsyn og udskiftning ved behov. En hurtig indsats forudsætter dog, at vi alle melder ind til kontoret, hvis en alarm bipper og trænger til nyt batteri – eller hvis en alarm er taget ned og efterladt på trappen.

Affaldsskurene er fortsat udfordret, særligt af store mængder pap. Papkasser efterlades alt for ofte usammenfoldede og med indhold, der ikke hører til i papcontaineren. Mange gør det rigtigt – og tak for det. Lad os hjælpe hinanden med at få alle med. Og husk at lære vores børn, hvordan man sorterer affald korrekt. Det er en fælles opgave.

Trappevask

Bestyrelsen besluttede i efteråret at skifte til en ny leverandør af trappevasken. Baggrunden for beslutningen var enkel: kvalitet og økonomi. Vi var ikke tilfredse med den hidtidige kvalitet og valgte derfor at indhente nye tilbud på opgaven.

Det er bestyrelsens vurdering, at vi nu har opnået en bedre kvalitet – og samtidig til en væsentligt lavere pris.

100-års fødselsdag i 2026

Og nu til noget helt særligt.

Vores forening og ejendom fylder 100 år. Vi er muligvis den første og ældste andelsboligforening på Islands Brygge – og det skal naturligvis fejres.

Der er derfor nedsat et festudvalg, som er i fuld gang med planlægningen af en festlig fødselsdag lørdag den 29. august 2026. Vi glæder os til en dejlig dag, hvor alle foreningens andelshavere og beboere er velkomne.

På bestyrelsens vegne

Tak for et godt og aktivt år i foreningen.