

Bestyrelsens beretning for E/F Nordrevænge 2025

Til generalforsamlingen mandag den 7/1 2026

2025 har været endnu et år med stor aktivitet i bestyrelsen, ikke mindst som følge af tagprojektet og de afledte opgaver. Året har krævet stor indsats fra bestyrelsen og tålmodighed fra beboerne. Vi sætter stor pris på samarbejdet og den generelle forståelse for, at flere af årets tiltag har været nødvendige for at sikre ejendommens drift og fremtid.

Tagprojektet er startet op

Tagprojektet har fyldt meget i årets løb og vil fortsat være hovedfokus i det kommende. Foråret gik med forberedelse af udbudsmaterialet. I juni og juli blev der gennemført mere end 50 timers ornitologiske observationer, som kunne sandsynliggøre, at der ikke bor fredede mursejlere i ejendommen, og dermed behøvede tagprojektet ikke at blive tilrettelagt efter deres yngleperioder. I juli blev projektet sendt i udbud, og grundet udgifterne til asbestsanering blev der indkaldt til ekstraordinær generalforsamling med henblik på at udvide budgetrammen. Denne kunne vi på glædelig vis aflyse, da licitationsresultatet i august – mod forventning – landede inden for det eksisterende budget, inkl. asbestsaneringen.

Første etape i tagprojektet er nu i fuld gang, og de erfaringer, der gøres her, kommer de følgende etaper til gode. Selvom alle parter gør, hvad de kan for at minimere gener, vil byggeriet naturligt påvirke mange af os og kræve lidt ekstra tålmodighed. Vi er meget glade for samarbejdet med både Julie fra Omni Bygningsrådgivning og vores byggesagsadministrator Tim fra Cobblestone, som løbende rådgiver os om projektets økonomi.

Asbest-fund medfører underskud i foreningens årsregnskab

Miljøprøver udført under projekteringen i foråret viste asbest i loftsområdet og senere også i kælderen. Det satte gang i et omfattende og uforudset arbejde, som krævede store ressourcer fra bestyrelsen og stor samarbejdsvilje fra beboerne. Der blev taget over 400 prøver. Den 9. juni afholdt vi beboermøde, hvor Brian fra DJ-MG orienterede og besvarede spørgsmål. Asbesten er nu forsvarligt indkapslet, så man trygt kan færdes i ejendommen fremover – på nær spidslofterne over loftsrummene, som rengøres efterhånden som tagprojektet skrider frem. Arbejdet løb op i ca. 1,5 mio. kr., og selvom en del af beløbet bogføres på tagprojektet, påfører udgifterne til asbestbehandling i kælderen foreningens årsregnskab et relativt stort underskud, som dækkes af egenkapitalen.

Overgang til Blend

I august overgik vi til kommunikationsplatformen Blend. Overgangen har ikke givet større ændringer for beboerne, og kommunikationen fungerer overordnet som hidtil – blot i et nyt layout. Det er vigtigt, at alle beboere – både lejere og ejere – tilmelder sig Blend, så man ikke går glip af vigtige beskeder om alt fra vandskade til ændringer i tagprojektet. Dette gøres ved at kontakte administrator.

Vores Facebook-side bruges til kommunikation beboer-til-beboer. Bemærk dog, at bestyrelsen ikke kan forventes at svare på Facebook, men skal kontaktes på: nordrevaenge@gmail.com.

Maling af opgangene

Bestyrelsen valgte i 2025 at få malet yderligere syv opgange udover det oprindeligt budgetterede antal. Dermed kunne vi i august afslutte en flerårig indsats for at løfte ejendommens indvendige udtryk og vedligeholdelsesstand.

Opgradering af fibernetværket

I januar 2025 gennemførte foreningen den opgradering af fibernetværket, som blev vedtaget på generalforsamlingen 2024. Resultatet er et fremtidssikret og mere stabilt netværk, der allerede i dag giver højere stabilitet og gennemsnitshastighed i spidsbelastningsperioder – især i ejendommens yderpunkter.

Samarbejde med naboer

Vi har løbende dialog med vores naboforeninger. Et eksempel er asfalteringen i 2024, som blev gennemført i samarbejde med A/B Vibevænget og Fonden Fuglevænget på vores private fællesvej, og som er med i dette regnskabsår. Ligeledes har vi haft dialog med konsulenthuset VML MAP på Glentevej, hvor natlige lysgener især i vinterhalvåret er et problem. Efter vores henvendelse har de indført faste rutiner, hvor solgardiner rulles ned om aftenen og natten.

Beboersager og husorden

Der har i årets løb været en håndfuld større og mindre beboersager. Bestyrelsens udgangspunkt er altid, at beboere så vidt muligt selv skal løse konflikter indbyrdes, og at vi som udgangspunkt gerne rådgiver, men først handler ved brud på husordenen. Vi har erfaret, at formuleringer i den eksisterende husorden kunne misforstås og ikke var i overensstemmelse med vedtægterne. Derfor har vi udarbejdet et forslag til en præcisering, der tydeliggør reglerne uden at ændre deres indhold eller stramme dem.

Copenhagen Architecture Biennal

Vores gårdhave var i september en del af Copenhagen Architecture Biennal, hvor publikum kunne opleve, hvordan en lang, smal gård kan forenes med både natur og regnvandshåndtering. Arrangementet præsenterede gårdhaven som et eksempel på en moderne, grøn baggård med integrerede løsninger til skybrud og besøget fra CAB er tilbagevendende.

Brandforhold i rørgennemføringerne mellem etager

Kommunen har givet påbud om udbedring af ulovlige brandmæssige forhold ved installationers gennemføringer mellem lejligheder i forbindelse med VVS-projektet fra 2017. Vores byggerådgiver har besigtiget ejendommen sammen med en brandteknisk rådgiver fra DBI, og projektet igangsættes i takt med afslutningen af tagprojektets første etape. Bestyrelsen foreslår at afsætte 300.000 kr. i budgettet.

Brandsikkerhed

På bestyrelsesmødet i november blev det besluttet at løfte ejendommens generelle brandsikkerhed ved at opsætte 6 kg pulverslukkere i alle opgangene. Bestyrelsen forventer at vælge leverandør og endelig løsning i starten af det nye år. Der afsættes 35.000 kr. i budgettet.

Tak for i år!

I august flyttede Trine, og Malthe flytter i starten af 2026. Stor tak til jer begge.

2025 har været et travlt år, som kun har kunnet lykkes gennem godt samarbejde mellem beboere, bestyrelse og rådgivere. Vi glæder os til 2026!

Med venlig hilsen Bestyrelsen, E/F Nordrevænge, nordrevaenge@gmail.com