



SJELDANI nyhedsbrev

SJELDANI Boligadministration ApS - P. Knudsens Gade 1 - 2450 København SV - 3324 2111 - info@sjeldani.dk - www.sjeldani.dk

December 2023

Inden længe siger vi farvel til 2023 og goddag til 2024

Os der arbejder hos SJELDANI vil gerne sige tak for et aktivt og produktivt 2023, hvor vi igen har været yderst privilegeret, at få lov til, at være din administrator og rådgiver. Igen i 2023 er SJELDANI vokset – vi er blevet flere kompetente kollegaer og har fået flere spændende kunder. I midten af året gik vi sammen med By & Bolig Administration ApS, så du forhåbentligt oplever en styrket samarbejdspartner.

Vi sætter stor pris på et godt samarbejde og ikke mindst en åben dialog. Vi tror på, at dialog og åbenhed er nogle nøgleord, der er med til at skabe et godt og udbytterigt samarbejde for både dig og SJELDANI.

ÅRSAFSLUTNING 2023

2023 er ved at nå sin afslutning og det betyder, at for de foreninger der har årsafslutning 31.12, begynder vi snart at gøre dit regnskab klar til revisor. Det betyder også, at det er tid til at holde budgetmøder og få planlagt dato for den ordinære generalforsamling i 2024.



Din administrator er allerede godt i gang med planlægningen og har du ikke allerede hørt fra administrator, skal du forvente en snarlig henvendelse.

Vi glæder os til både budgetmøde og generalforsamling, da det netop er her vi hører, hvad der sker i din forening og hvilke tanker I har gjort jer for 2024.

VANDSKADE OG VEDLIGEHOLDELSESPLANER

2023 har budt på store mængder af nedbør, hvilket har givet udfordringer for mange foreninger. Det betyder samtidig, at der er forsikringsskader, genopretninger og ikke mindst frustrationer som skal håndteres.

Din administrator hos SJELDANI er klar til at bistå med råd og vejledning omkring vandskader og udbedringen. Det er ofte en forsikringssag, men desværre oplever vi også, at ikke alle skader dækkes af forsikringen. Det er derfor en god ide at sikre en god dialog med jeres forsikringsselskab.

Medarbejderne hos SJELDANI anbefaler altid, at foreningerne har en vedligeholdelsesplan, meget gerne 10-årig, der opdateres løbende hvert 3. år. Vedligeholdelsesplanen giver et godt billede af din ejendoms tilstand ligesom den kan danne basis for en god dialog omkring vedtagelse af kommende projekter og dialog om, hvordan arbejderne kan finansieres. En mulighed er, at mindre forslag til udgifter er med i budgetterne og derfor kan vedtages på foreningens generalforsamling.



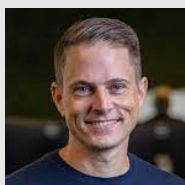
Jan Crone Foster fra MMAKE udtaler:

Når det regner så meget som det har gjort i dette efterår, så bliver fugtproblemerne ofte meget synlige for, der kommer vand ind ad facader og kældervægge samt op gennem kældergulve og gulvafløb. For at løse alle de udfordringer, så kræver det en udvidet fugtundersøgelse og en analyse af kloakkerne så vi kan få standset og begrænset evt. skader.

Det er klimaafdelingen i MMAKE's, der kommer ud og gennemgår ejendommen og får et overblik over situationen. De hyppigste udfordringer er følgende:

- Råd, svamp og rust i de bærende bjælker i etageadskillelsen mellem kælder og stueetagen. Disse skader opstår grundet længere tids op-fugtning, hvor konstruktionerne bare får det værre og værre som tiden går, og hvis der går svamp i træværket, så er det ofte nogle dyre skader at udbedre.
- Råd og svamp i bagtrapperne der fører ned i kælderen.
- Vi ser tit at etagedækkene i hovedtrappeopgangene er ved at ruste eller rådne op.
- For meget fugt i kælderen, så der opstår skimmelsvamp hvor sporerne kan påvirke beboere i stueetagen fordi de trækker op gennem sprækker i etageadskillelsen.
- Indbo der opbevares i kælderen, bliver ubrugeligt grundet fugt og skimmel.
- Skybrudssikre alle afløb i kælderen.
- Gamle afløbsrør og brønde af ler, beton og jern er oftest ikke tætte. Det betyder at de kan tilføre kældervægge og kældergulve fugt. Derudover kan rotter bygge rede ved at kravle ud i jorden og under kældergulve gennem forskudte samlinger er andre skader i rørene. Akutte skader med tilstopninger er dyre at udbedre, men hvis man renoverer sin kloak rettidigt, så kan man spare et senere totalopgravning.

Alt det og meget mere er vores fokusområder når vi ser på fugt, kloakker og skybrudssikring i en udvidet fugtundersøgelse.



MMAKE

Jan Crone Foster, Partner & Bygningskonstruktør

Mail: Jan@mmake.dk

Telefon: 2872 9752

Hjemmeside: www.mmake.dk



TILSKUDSORDNINGER I 2023

2023 har været en lidt af en jungle omkring tilskudsmuligheder. Københavns Kommune har haft flere puljer, hvor du har haft mulighed for at søge tilskud. To af puljerne har været til klimaskærm og varmepumper. Det kan derfor være en god ide, at undersøge din mulighed for tilskudsordninger, for de arbejder der skal udføres på din ejendom. Du er velkommen til at kontakte SJELDANI.



For 2024 er der stadig to puljer, som du har mulighed for at ansøge om indtil henholdsvis marts og april måned. Puljerne omfatter "bygningsrenoveringspuljen for større renoveringsprojekter" i Københavns Kommune, hvor ansøgningsfristen er den 1. marts og "støjpuljen for vinduesudskiftningsprojekter" i Københavns Kommune, hvor ansøgningsfristen er den 3. april

RENTER

Renterne i 2023 er kun gået en vej og det er op. For ejerforeninger med fælleslån har det betydet, at ydelserne på lånene skal sættes op for at bibeholde løbetiden. Det betyder samtidig en stigende udgift for de ejere, der deltager i fælleslånet.

For andelsboligforeninger betyder det, at renterne er steget til 5% for et 30-årigt realkreditlån. En andelsboligforening har flere muligheder, men meget afhænger af den enkelte forening. Har din forening lån med kort rente, typisk F1, F3 eller F5 skal du være opmærksom på, at få opsagt lånet i tide og få en drøftelse af dine muligheder. Lånet skal typisk opsiges mindst to måneder før terminen, hvis du skal have ændret på lånet.

Et andet punkt du skal være opmærksom på, er den afdragsfrihed der er aftalt på lånet. Får du ikke i tide opsagt lånet, risikerer du, at du udover at skulle betale en højere rente, måske også skal til at afdrage på lånet.

Nordea udtaler efter auktionen over rentetilpasningslån her i november, at vi lige nu har de højeste boligrenter i 15 år.

Winnie Worsøe, der er ansat hos SJELDANI, har arbejdet med lån til foreninger i mange år. Du er velkommen til at skrive til Winnie på winnie@sjeldani.dk og Winnie vil ringe til dig, for en uforpligtende snak.



Alle os hos SJELDANI ønsker dig en rigtig glædelig jul og et godt og lykkebringende nytår. Vi glæder os til samarbejdet i 2024.

Glædelig jul og godt nytår

