

Beretninger for året 2015 - 16

Bestyrelsesberetning:

Det har været en oplevelses rigt bestyrelses år. Det startede med en kæmpe sne storm. Her stod vi alle i sne til livet og vi kunne ikke få vores biler ud. Snerydning firmaet Complet, var meget udfordret og havde mange undskyldninger for ikke at gøre deres arbejde til tiden. Det blev en meget dyr affære, trods forhandlinger. Da deres 3-årige kontrakt udløb i år, har vi derfor valgt ikke at forny den. Bestyrelsen er i gang med at indhente nye tilbud.

Der har været problemer med kakerlakker i år, det fik vi fixet hurtigt og effektiv. Jeg mener det gik nogenlunde smertefrit for beboerne. Kakerlakker er et stigende problem i Danmark, så hvis man ser en i sin lejlighed, så har man oplysningspligt.

I foråret startede det store tagbyggeri. Selv synes jeg det er gået rigtig godt. Der var en smule problemer, nogle utætheder. Men de blev løst meget tilfredsstillende og vi fik lavet de resterende tage. Så nu kan vi endelig sige, at klimaskærmen er i intakt og dem på 2. sal behøver ikke at bekymre sig mere.

Grønt Udvalg er blevet opløst af bestyrelsen. I stedet af Jørn Boss gjort ansvarlig for de grønne områder og haverne. Det har fungeret rigtig godt. Bestyrelsen ser gerne at der kommer ny tilslutning, af positive ildsjæle, til det Grønne Udvalg.

Vi er gået i gang med at efterse alle vores kontrakter, for at se om der er noget vi kan gøre billigere, til samme eller bedre kvalitet.

Jeg vil på bestyrelses vegne sige tak for et godt år. Jeg glæder mig til at tage et år mere.

Med venlig hilsen

Bestyrelsesformand

Jacob Gjedde

Beretning fra festudvalg

Festudvalget har afholdt fællesspisning på græsset i juni måned.

Der kom ca. 12 personer. Det var super hyggeligt, og heldigvis ventede himlen med at "åbne sine sluser" til vi var færdige med at spise.

VEDLIGEHOIDSUDVALGETS BERETNING

Vedligeholdelsesudvalget er et udvalg under Bestyrelsen, og det har til opgave at sørge for, at de planlagte langsigtede renoveringer og vedligeholdelsesopgaver bliver udført. Dette finansieres via Grundfonden, som alle betaler til svarende til i alt ca. 1,5 millioner kr. om året.

Udvalget består af Hans Hansen (bestyrelsesansvarlig), Kurt Laursen, Rasmus Abrahamsen og Poul Ingerslev.

INDIVIDUELLE MÅLERE FOR VARMT VAND

Som vi berettede om på sidste generalforsamling, skal vores bebyggelse strengt taget med udgangen af 2016 have installeret individuelle målere for det varme vand, dvs. mindst to målere i hver lejlighed. Man kan dog få dispensation, hvis man kan godtgøre, at installationen af individuelle målere vil blive uforholdsmæssig dyr – altså at den forventede besparelse ikke står mål med installationsudgifterne. Roskilde Kommune har valgt foreløbig ikke at presse på for installationer, men på et tidspunkt kan vi forvente et udspil fra dem, og for det tilfælde har vores rådgiver udarbejdet et notat, som vi så kan sende til kommunen. Notatet viser, at udgifterne til installation af individuelle målere for det varme vand vil blive på mindst 705.000 kr. (og for både koldt og varmt vand: 1.370.000 kr.). Vi skriver "mindst", fordi disse beregninger ikke tager højde for udgifter i forbindelse med at skabe adgang til vandrørene i køkkenerne – og det vil sandsynligvis være ganske betydelige udgifter.

Vedligeholdelsesudvalget mener, at det kun er et spørgsmål om tid, før vi bliver mødt med et krav om installering af individuelle målere – om ikke før, så i hvert fald i forbindelse med renovering, hvor håndværkerne jo alligevel skal i gang. Vi har derfor stadig de individuelle målere med i baghovedet, når vi tænker på andre renoveringsopgaver, jfr. punktet nedenfor om rør og faldstammer.

NY TAGBELÆGNING

Blokkene 6-12 med tilhørende garager har fået ny tagbelægning (blok 4 og 14 fik det sidste år). Som besluttet på forrige generalforsamling, gennemførte vi projektet på et år, i stedet for på to år som oprindeligt planlagt.

Det var et stort og arbejdskrævende projekt, som bortset fra en særdeles uheldig start (stilladserne var opsat ulovligt, dvs. uden den afskærmning, som skal forhindre f.eks. børn i at kravle op), blev gennemført uden de store problemer, og vi kan nu glæde os over, at hele vores bebyggelse har en ny tagbelægning. Sammenholdt med de forrige års renovering af facaderne, kan vi nu konstatere, at vores bygningers "klimaskærm" er så god som den kan være.

Vi kan også glæde os over, at det endelige regnskab for projektet (1,2 mio. kr.) viser en kraftig besparelse i forhold til det vi havde budgetteret med, bl.a. fordi vi heldigvis ikke havde brug for at bruge penge til "uforudsete udgifter".

Nu kan der forhåbentlig gå rigtig mange år, før vi skal bekoste ny tagbelægning igen. I mellemtiden er det så vores opgave at passe godt på tagene. Det gør vi bl.a. ved at få dem efterset og fejlet rene to gange om året af et professionelt tagfirma. Desuden har det været en del af kontrakten med de nye tage, at der foretages et 1-års eftersyn, hvor vores rådgiver og tagfirmaet sammen gennemgår tagenes tilstand sammen med os,

og vi tager stilling til, om alt stadig er, som det skal være. Oveni dette har vi planlagt 5-årige eftersyn med vores rådgiver, så vi sikrer os mod uforudsete gener og udgifter.

RENOVERING AF KLOAKKER

Vores kloaksystem kan snart fejre 50-års fødselsdag. Og der kan ske meget på 50 år! – f.eks. at der gror rødder fra træerne ind i kloakledningerne. Det er meget svært at forudsige, om – og hvor – der kan opstå problemer med vores kloakrør. I vedligeholdelsesplanen har vi derfor ikke indregnet nogen fast plan for udbedring eller udskiftning af kloakrør. Derimod har vi skønsmæssigt afsat 100.000 kr. om året til renoveringer, som vi så kan iværksætte, hvis der skulle vise sig behov for det. F.eks. fik vi sidste år renoveret den del af kloaksystemet, som skabte oversvømmelser på nogle af parkeringspladserne. Men indtil videre har vi altså heldigvis ikke haft brug for noget lignende i år. Men man ved aldrig!

TILSTANDSVURDERING AF RØR OG FALDSTAMMER

Som mange vil vide, kan udskiftning af rør og faldstammer være lidt af et helvede i en etagebebyggelse! Den slags koster for det første rigtig mange penge, og for det andet kan udskiftningen af rør og faldstammer medføre, at beboerne må forlade deres lejlighed i flere uger. Dette punkt har derfor været den uhyggelige ubekendte i vores vedligeholdelsesbudget i de seneste år: Vedligeholdelsesudvalget har gerne villet kunne melde tilbage, om de nuværende indbetalinger fra medlemmerne til Grundfonden (f.eks. 765,48 kr. for en lejlighed på 82 m³) på lang sigt er for meget eller for lidt.

Vi har nu fået foretaget en tilstandsvurdering - baseret på tv-inspektion – af de rør og faldstammer, som leder vores spildevand bort fra lejlighederne. Tilstandsvurderingen viser, at vi i den nærmeste fremtid bør udskifte de vandrør, som leder lejlighedernes affaldsvand frem til den fælles faldstamme – rørene er så tærede, at det ikke er tilrådeligt blot at rense dem – i mange tilfælde vil det risikere at skabe brud på rørene, og dermed vandskader i de underliggende lejligheder.

Derfor er vores vurdering nu, at vi bør planlægge en udskiftning af de vandrette rør fra køkkenvask til faldstamme, samtidig med en rensning og foring af den eksisterende lodrette faldstamme. Dertil kommer en renovering/foring af den del af afløbene, som leder vandet fra toilettet og badeværelsesgulvet til faldstammen.

Vedligeholdelsesudvalget er ikke i stand til endnu at foreslå Bestyrelsen en konkret løsning. Men vi kan i hvert fald komme med følgende problemstillinger, som skal afklares sammen med de rent budgetmæssige:

Adgang til fælles installationer:

Projektet med at udskifte/renovere rør og faldstammer forudsætter, at håndværkerne kan komme til installationerne i de enkelte lejligheder. Dvs. at håndværkerne har adgang til de rør, som ligger oven på køkkenskabene i lejlighederne st. og 1.sal, samt rørene inde i den "ingeniør-skakt", som befinder sig i køkkenerne i hjørnet mellem komfur og køleskab.

Om dette fastlægger Vedtægterne (§7, stk.4), at "*Medlemmerne er forpligtet til at give ejerlejlighedsforeningen og de af ejerlejlighedsforeningen engagerede personer adgang til og rådighed over vedkommendes lejlighed i det omfang ejerlejlighedsforeningens bestyrelse finder dette nødvendigt for foretagelse af den udvendige vedligeholdelse eller af hensyn til varetagelse af ejerlejlighedsforeningens øvrige formål, jfr. paragraf 3*".

De praktiske spørgsmål, som dette rejser er bl.a.:

- Skal foreningen forlange af den enkelte lejlighedsejer, at denne stiller sin lejlighed til rådighed med umiddelbar adgang til ingeniørskakten, f.eks. med fjernet komfur og afmonteret plade ind til ingeniørskakten?
- Skal foreningen betale for eventuelle ekstra udgifter i forbindelse med "adgang", f.eks. afmontering af udbyggede køkkenskabe eller -borde?
- Skal foreningen betale for ekstra udgifter i forbindelse med genetablering af køkkenskabe- -borde, flisebelægning, osv. (tømrer, maler, m.v.) efter udført arbejde - eller skal foreningen kun betale, hvad der svarer til genetablering af det oprindelige inventar?

Afklaring af, hvad der er fælles, og hvad der er individuelt:

Foreningens vedtægter fastlægger, at:

§ 7, stk.1: *"Den udvendige vedligeholdelse foretages af ejerlejlighedsforeningen, medens den indvendige vedligeholdelse påhviler de enkelte ejerlejlighedsejere."*

§ 7, stk.2: *"Indvendig vedligeholdelse omfatter ikke alene tapetsering, maling, hvidtning m.v., men også vedligeholdelse og fornyelse af gulve, træværk, murværk, puds, døre og alt lejlighedens udstyr i øvrigt, herunder el-ledninger, el-kontakter, radiatorer, vandhaner og -ledninger, sanitetsinstallationer, kort sagt alt, hvad der er installeret indenfor ejerlejlighedens vægge. Hvis forsyningsledninger og afløbsledninger udenfor en lejlighed udelukkende betjener lejligheden, har ejeren også vedligeholdelsespligten for disse ledninger."*

§ 7, stk.3: *"Udvendig vedligeholdelse omfatter bl.a. vedligeholdelse og fornyelse af lejlighedens forsyningsledninger og ejendommens fælles installationer udenfor de enkelte ejerlejligheder, ind til disses individuelle forgrening til de enkelte lejligheder, udvendigt murværk, tag og hulrumsisolering, hoveddøre, vinduer (udvendigt) og altaner, trappeopgange samt fælles anlæg og fællesarealer, rør, faldstammer, aftrækskanaler m.v."*

Vedligeholdelsesudvalget mener, at det kan være vanskeligt at foretage renovering af afløbsrørene, hvis vi skal følge vedtægternes bestemmelser til punkt og prikke. For så skal foreningen strengt taget ikke stå for (og betale) udskiftning af de dele, som kun betjener én lejlighed – men kun de dele, som betjener 2, 3 eller 6 lejligheder. Vedligeholdelsesudvalget mener, at det eneste rigtige er at udskifte hele systemet på én gang, og derfor vil vi foreslå, at den renovering, som foreningen forestår og betaler, omfatter hele afløbssystemet fra henholdsvis køkkenvask, toilet og gulvafløb. Vi regner med at kunne fremlægge et konkret forslag til dette projekt på næste generalforsamling, efter at det også er blevet behandlet af Bestyrelsen i årets løb.

Afklaring af, hvor meget der skal laves på én gang

Sammenfattende kan vi sige, at følgende skal laves:

- Renovering af vandrette afløbsrør fra køkkenvask
- Renovering af afløb fra toilet og gulv i badeværelse
- Renovering af lodrette faldstammer

- Installering af individuelle målere for varmt (og koldt?) vand

Alle disse fire projekter er omfattende, og de forudsætter alle, at håndværkerne får den fornødne adgang til lejlighederne og deres installationer. Dette koster både besvær og penge! Det vil derfor være en stor praktisk og økonomisk fordel, hvis alle fire projekter bliver udført samlet. Og det kunne vi så begynde at spare op til nu, men der er bare det ved det, at nogle af renovationerne dårligt kan vente så længe. Alternativt kunne vi låne pengene til det samlede projekt – så ville vi minimere udgifterne og besværet i de enkelte lejligheder, men til gengæld ville vi selvfølgelig i de næste 20-30 år skulle betale renter og afdrag på lånet. Dette er nogle af overvejelserne, som vi arbejder med i Vedligeholdssudvalget.

Et yderligere argument for at slå renoveringerne sammen til ét projekt er, at vi blive nødt til at ansætte en projektleder til at styre indsamling af nøgler, færdigmelding af de enkelte lejligheder, osv. – dette har foreningen ikke selv ressourcer til. Også denne udgift vil givetvis blive meget større, hvis den skal fordeles ud på flere projekter.

MOTIONERING AF VENTILER

Vi har en serviceaftale med et firma om, at de en gang om året gennemgår alle vandrør i kældrene og de tilsvarende ventiler. Gennemgangen for 2016/17 er for nylig foretaget, og der er konstateret fejl og mangler på en del af ventilerne (kalket til, utætte, o. lign.). Vi går nu i gang med at lave en plan for de nødvendige reparationer og udskiftninger, og i den forbindelse vil vi se nærmere på, om det vil være hensigtsmæssigt at udskifte nogle af rørene samtidig, når der alligevel skal lukkes for vandet.

SERVICEEFTERSYN AF STYRING AF FJERNVARME OG VAND

Foreningen har tegnet en servicekontrakt vedrørende årligt eftersyn af styringen af fjernvarmen og det varme brugsvand, og til dette formål er der budgetteret med 18.000 kr. årligt. I år har vi desværre måttet betale 52.793 kr. på den konto, fordi der var gået kludder i firmaets fakturering i de foregående år, og vi derfor ikke betalte da. Så de ekstraudgifter vi har betalt i år, har vi tilsvarende sparet de foregående år.

Det er udvalgets vurdering, at styringen af varme og vand fungerer fint, og i 2015 betalte vi således kun 1.333 kr. i afkølingstarif til forsyningen.

TAGVENTILATORER

De fleste af ventilatormotorerne på tagene er fra byggeriets start, så indimellem sker det, at en motor "står af" og er så slidt, at den ikke kan repareres. Vi kan naturligvis ikke vide, hvornår de enkelte motorer giver op, så vi har skønsmæssigt afsat 40.000 kr. om året i vedligeholdsbudgettet – dette tal skal nok sættes i vejret, som årene går (sidste år brugte vi 64.170 kr.). De nye motorer bruger en del mindre strøm, end de originale, så på lang sigt nedbringer vi el-regningen.

PLANLAGTE, MEN IKKE PÅBEGYNDTE OPGAVER

Følgende opgaver er planlagt til udførelse i 2016/17, men ikke påbegyndt endnu: Renovering af kældertrapper, udbedring af mørtelfuger i garager, maling af kældervinduer, og renovering af tørreskure. Disse opgaver vil blive udført i foråret 2017.

SAMARBEJDE MED ANDELSBOLIGFORENINGEN

I juni blev der holdt et fælles møde mellem vores bestyrelse og vedligeholdssudvalg og de tilsvarende udvalg i Andelsboligforeningen. Det blev bl.a. besluttet, at de to foreningers vedligeholdssudvalg skal mødes en

gang imellem for at udveksle erfaringer med vedligeholdsarbejder, håndværkere, osv. Vedligeholdsudvalget ser frem til et sådant samarbejde, som vil kunne forøge kvaliteten af vores arbejde, og måske også formindske udgifterne ved at vi går sammen om håndværkeraftaler, hvor det er hensigtsmæssigt for begge foreninger.