

Den 26/10 2017 kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerlejlighedsforeningen på Dommervænget 4-14, 4000 Roskilde på Hedegårdenes Skole, Københavnsvej 34, 4000 Roskilde.

Dagsorden iht. Vedtægterne:

1. Valg af dirigent (og referent)
2. Valg af stemmetællere
3. Bestyrelsens beretning for det forløbne regnskabsår 2016/17
4. Forelæggelse af foreningens regnskab for det forløbne regnskabsår til godkendelse
Forslag:
 - Bestyrelsen foreslår, at Årsrapporten godkendes og at overskuddet overføres til næste år
5. Forelæggelse af foreningens driftsbudget for det kommende regnskabsår 2017/18.
Bestyrelsen foreslår:
 - at forslaget godkendes, hvilket samtidig betyder,
 - at fællesbidraget, bidrag til Grundfonden, kælder-, have- og garagelejen reguleres pr. 01.06.2018 med stigningen i nettoprisindekset
 - a. Bestyrelsen stiller forslag om udskiftning af vaskemaskiner i 4D til kr. 60.000
 - b. Bestyrelsen stiller forslag om udskiftning af switche i bolignet til kr. 170.000
- 5.1 Forelæggelse af Bestyrelsens forslag til vedligeholdelse.
6. Indkomne forslag fra beboerne og bestyrelsen:
 - a. Der er indkommet forslag fra Kurt Laursen vedrørende garageporte
 - b. Der er indkommet forslag fra Edisa Djuzelovic vedrørende afskaffelse af parkeringsselskabet
 - c. Der er indkommet forslag fra Edisa Djuzelovic vedrørende bredbånds udbydere og eventuelt fibernet
 - d. Der er indkommet forslag fra Jørgen Holm-Jensen vedrørende ændring af foreningens navn
7. Valg af formand for 2 år

Jacob Gjedde er på valg og modtaget genvalg.

8. Valg af medlemmer til bestyrelsen

Bestyrelsesmedlem Jørn Boss er på valg og modtager genvalg.
Bestyrelsesmedlem Hans Hansen er på valg og modtager ikke genvalg.
Bestyrelsesmedlem Stephen Harder er udtrådt af bestyrelsen. Suppleant Hanne Toft opstiller som bestyrelsesmedlem for den resterende perioden på 1 år.
Der skal derfor vælges 1 nyt bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode

9. Valg af suppleanter

Suppleant Dorte Graholy er på valg og modtager ikke genvalg. Suppleant Hanne Toft opstiller som bestyrelsesmedlem i stedet for og der skal derfor vælges en suppleant for 2 år og en suppleant for 1 år.

10. Valg til udvalg (festudvalg, grøntudvalg, vedligeholdelsesudvalg eventuelt andre)

11. Valg af revisor. Bestyrelsen foreslår genvalg til Deloitte

12. Valg af revisor suppleant

13. Evt.

a. Skur ved blok A

Tilstede på generalforsamlingen var ejerne af ejerlejlighed nr.: 2, 5, 7, 8, 12, 16, 19, 20, 21, 23, 24, 25, 26, 28, 29, 30, 34, 37, 39, 40, 45, 50, 54, 55, 58, 60, 61, 65, 66, 73, 74, 75, 78, 81, 84, 85, 89, 97, 109, 110, 111, 113, 119, 120, 121, 130, 132, 134, 135, 138 og 143.

Dette giver et fremmøde på 4.437/13.034 målt på fordelingstal, svarende til 34,05 %.

Fra Real Administration deltog Tonni Sørensen og Anja Pettersson.

Ad. 1.

Tonni Sørensen blev valgt som dirigent og han konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig. Det blev bemærket at forslag 6.d var et forslag om vedtægtsændringer, og derfor krævede 2/3 flertal.

Ad. 2.

John Hansen og Ib Nielsen blev valgt som stemmetællere.

Ad. 3.

Formand Jacob Gjedde gennemgik kort bestyrelsens beregning, som er vedlagt nærværende referat.

Der blev forespurgt til størrelse af de opmærkede parkeringsbåse. Formanden oplyste, at opmærkningen er sket efter kommunens fastlagte størrelse.

Det blev oplyst, at bestyrelsen er i gang med at undersøge muligheden for at udnytte arealet ved blok 14 til parkering. Første undersøgelse viser, at det bliver et dyrt projekt.

Der blev spurgt til foreningens indtægt i form af parkeringsbøder. Det blev oplyst, at foreningen ikke har nogen indtægt heraf, ej heller udgifter hertil. Det blev endvidere oplyst, at parkeringsselskabet kun er på foreningens egne områder. Dommervænget "buen", er en fællesvej, som deles med A/B Dommervænget og den er ikke med i aftalen.

Bestyrelsens beretning blev herefter taget til efterretning.

Ad. 4.

Anja Pettersson fra Real Administration gennemgik regnskabet 2016/2017, som viser et overskud på kr. 87.681,00.

Der blev forespurgt til, hvornår der sidste var sket hovedrengøring i trappeopgangene. Bestyrelsen oplyste, at dette var sket i sidste regnskabsår 2015/2016.

Der blev spurgt ind til differencen på tilgodehavende vindueslån kr. 1.225.649 og vindueslånet kr. 1.311.855. Anja Pettersson forklarede, at vindueslånet bliver opgjort pr. kvartal, men da regnskabet ikke slutter pr. udgangen af et kvartal, er der en difference.

Der var ikke flere spørgsmål og regnskabet 2016/2017 blev godkendt med overvældende flertal.

Ad. 5.

Anja Pettersson gennemgik drifts- og likviditetsbudget for 2017/2018, som viser et driftsoverskud på kr. 28.483,00. Der blev endvidere oplyst, at bestyrelsen stillede forslag om regulering med stigningen i nettoprisindekset pr. 1. juni 2018 på fællesbidrag, bidrag til grundfond, kælder-, have-, og garageleje.

Ad. 5.a.

Bestyrelsesmedlem Hans Hansen fortalte, at vaskemaskinerne i 4D er fra 1998, og at de er de mest benyttede maskiner i foreningen. Miele har oplyst, at de ikke længere kan få reservedele til maskinerne. Det er meningen, at alle vaskemaskiner skal skiftes i foreningen over en årrække.

Forslaget blev sat til afstemning og blev godkendt med overvældende flertal.

Ad. 5.b.

Bestyrelsesmedlem Hans Hansen forklarede, at foreningen for 9 år siden havde fået lavet et bolignet via ComX. Her blev opsat en boks i alle lejligheder som tilfører tv-signal og internet. Bestyrelsen foreslår en udskiftning af switche i bolignettet, da dette medfører en langt bedre hastighed på internettet samt fjernelse af boksene i lejlighederne.

Der blev forespurgt til implementeringsperioden. Bestyrelsesmedlem Hans Hansen oplyste, at udskiftningen af switche foregår i kælderen, så selve udskiftningen ikke vil være et større projekt. Det vides dog ikke, hvornår udskiftningen kan ske via Dansk Kabel-TV.

Forslaget blev sat til afstemning og blev godkendt med overvældende flertal.

Hele budgettet for 2017/2018 indeholdende forslag fra bestyrelsen samt nettoprisindeksering pr. 1. juni 2018 blev herefter godkendt.

Ad. 5.1.

Bestyrelsesmedlem Hans Hansen gennemgik og forklarede den udsendte PowerPoint præsentation, indeholdende regnskab for 2016/2017, revideret budget for 2017/2018 samt forslag til budget for 2018/2019. PowerPoint præsentationen er vedlagt nærværende referat. Der blev i øvrigt henvist til beretningen fra vedligeholdelsesudvalget, som var vedlagt nærværende referat.

Det reviderede budget for 2017/2018 og budgettet for 2018/2019 blev sat til afstemning og blev godkendt med overvældende flertal.

Ad. 6.a.

Kurt Laursen fortalte kort om sit forslag omkring fjernelse af garageporte, som koster ca. kr. 1.500,00 pr. port. Kurt Laursen oplyste endvidere, at fjernelse af garageportene kunne medføre flere parkeringspladser samt mulighed for parkering af større biler i garagerne.

Det blev kommenteret, at flere af lejerne af garagerne, at de ikke ønskede at leje dem, såfremt portene blev fjernet. Garagerne bliver udlejet på baggrund af sikkerheden og for at undgå hærværk på bilerne. Endvidere er bilerne beskyttet for fugt, sne og regn.

Forslaget blev sat til afstemning og blev nedstemt med overvældende flertal.

Ad. 6.b.

Der var indkommet forslag fra Edisa Djuzelovic omkring afskaffelse af parkeringsselskabet. Forslagsstiller var ikke til stede.

Formand Jacob Gjedde oplyste, at bestyrelsen havde indgået aftale med parkeringsselskabet, fordi der var behov for at gøre noget. Foreningen havde modtaget en klage, da en ambulance ikke kunne køre ind, på baggrund af ulovlig parkering på foreningens område. Herudover havde bestyrelsen fundet ud af, at andelshavere fra A/B Dommervænget benyttede foreningens parkeringspladser.

Bestyrelsesmedlem Jørn Boss oplyste, at der i alt er 120 parkeringspladsen inkl. 57 garager og 12 "frie" parkeringspladser, hvor parkeringstilladelse ikke er nødvendigt. Derudover deles foreningen med A/B Dommervænget om 35 parkeringspladser foran blok 4/22, langs den store græsplæne. Da der her er tale om en privat fællesvej, kan foreningen ikke etablere parkeringskontrol, selvom de fleste af disse parkeringspladser er på foreningens matrikel. Ved udlevering af parkeringstilladelse har ca. 15 beboere udtrykt ønske om parkeringstilladelse nr. 2, samt ca. 15 beboere udtrykt ønske om udstedelsen af

gæstekort. Henset til at der i foreningen er 154 lejligheder, er der selvsagt ikke parkeringspladser nok til alle, hvorfor bestyrelsen arbejder videre med dette problem.

Forslaget blev sat til afstemning og blev nedstemt med overvældende flertal.

Ad. 6.c.

Der var indkommet forslag fra Edisa Djuzelovic vedrørende fibernet samt ny bredbåndsudbyder. Forslagsstiller var ikke til stede.

Formand Jacob Gjedde oplyste, at der er fibernet-signal ind til foreningen, som bliver fordelt til blokkene og ud til alle lejligheder via almindeligt kabel.

Der blev debatteret omkring udskiftning af udbyder. Foreningen har i dag et signal via You See (tv-signal) og Dansk Kabel-tv (internet). Bestyrelsen ønskede ikke at indhente et alternativt tilbud, da der er frit valg af udbydere for alle ejere.

Forslaget blev sat til afstemning og blev nedstemt med overvældende flertal.

Ad. 6.d.

Jørgen Holm-Jensen fortalte kort om sit forslag omkring ændring af foreningens navn. Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslaget var en vedtægtsændring, som medførte at forslaget skulle godkendes med kvalificeret flertal.

Formand Jacob Gjedde oplyste, at en vedtægtsændring, kræver en ny tinglysning af vedtægterne, som koster omkring kr. 8.000,00. Formanden foreslog derfor, at samle ændringer af vedtægterne sammen, således at der kun skal betales gebyr en gang.

Forslaget blev sat til afstemning og blev nedstemt med overvældende flertal.

Ad. 7.

Formand Jacob Gjedde blev genvalgt for en 2-årig periode.

Ad. 8.

Bestyrelsesmedlem Jørn Boss blev genvalgt for en 2-årig periode. Hanne Toft blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem for en 1-årig periode i stedet for Stephen Harder. Hanne Maymann blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem for en 2-årig periode. Thomas Bringsholm blev valgt som nyt bestyrelsesmedlem for en 1-årig periode i stedet for Michelle Fuglsang.

Ad. 9.

John Hansen blev valgt som ny 1. suppleant for en 2-årig periode. Pia Jakobsen blev valgt som ny 2. suppleant for en 1-årig periode.
Bestyrelsen består herefter af:

Formand Jacob Gjedde
Bestyrelsesmedlem Jørn Boss
Bestyrelsesmedlem Hanne Toft

Bestyrelsesmedlem Hanne Maymann
Bestyrelsesmedlem Thomas Bringsholm
Suppleant John Hansen
Suppleant Pia Jakobsen

Ad. 10.

Der var mulighed for at melde sig til vedligeholdelsesudvalget, som består af Kurt Laursen, Hans Hansen, Poul Ingerslev, Mads Wiuf og Tue Bach. Der blev ikke valgt nye medlemmer.

Ad. 11.

Statsautoriseret revisionsfirma Deloitte, København blev genvalgt.

Ad. 12.

Der blev ikke valgt en revisorsuppleant.

Ad. 13.

Renholdelse:

Der blev forespurgt til oprydning på fællesarealerne. Der er flere steder opmagasineret materiale, som skulle være smidt ud. Bestyrelsen igangsætter en oprydning snarest muligt.

Der blev oplyst, at der bliver stillet affald og skrammel i opgangene og at opgangene bliver benyttet til leg. Der henstilles til, at foreningens husorden bliver overholdt.

Der blev forespurgt til hvor tit, gangarealet udenfor skal fejes. Per Felt oplyste, at der ifølge kontrakt skal fejes en gang om måneden. Bestyrelsen retter henvendelse til vicevært Lars.

Faldstammer:

Hans Hansen fortalte, at foreningen tidligere har fået udarbejdet en vedligeholdelsesplan med et 20-årsbudget. De vigtigste poster i denne, facade og tag, er blevet udbedret. Næste punkt er kloakering, faldstammer og rør, som er omtalt i beretningen fra vedligeholdelsesplanen, som er vedlagt nærværende referat.

Vedligeholdelsesudvalget har arbejdet med en løsning til udskiftning af faldstammer og stierør, som hedder Modulet, som indeholder toilet og faldstamme modul. Løsningen er baseret på at flytte faldstammen fra køkken til badeværelse, således at alle rør løber samme sted i lejlighederne. Samtidig med renoveringen er det muligt at opsætte individuelle vandmålere.

Finansieringen heraf er et fælleslån pr. lejlighed med en ca. beregning i gennemsnit på kr. 600,00 pr. måned. Samtidig er det tænkt, at bidraget til grundfonden skal nedsættes i gennemsnit med kr. 200,00 pr. måned. Budgettet for grundfonden 2018/2019 viste et overskud på kr. 612.000, til at imødekomme en nedsættelse.

Der vil også være mulighed for at indfri det fulde beløbet med det samme, så man ikke indgår i et fælleslån.



Der vil blive afholdt en ekstraordinær generalforsamling omkring udskiftning af faldstammer og stierør.

Der blev forespurgt, om der er indhentet alternative tilbud. Hans Hansen oplyste, at der kun var indhentet et tilbud baseret på denne løsning. De blev opfordret til at undersøge flere muligheder.

Der blev forespurgt til muligheden for en strømpeforing. Hans Hansen fortalte, at foreningens rådgivere har oplyst, at rørene er i for dårlig en stand til at få en strømpeforing.

Facebook:

Der blev foreslået, at oprette en gruppe på Facebook. Formand Jacob Gjedde oplyste, at bestyrelsen ikke vil stå for en gruppe, da administrator af gruppen skal fjerne upassende kommentarer. Der er dog mulighed for at en ejer kan oprette en gruppe på Facebook, og sørge for at indholdet i gruppe og kommentarerne hertil er i orden.

Der blev forespurgt omkring fjernelse af fliser på legepladsen. Formand Jacob Gjedde oplyste, at der efter legepladseftersyn var kommet påbud om fjernelse af fliserne, da det ikke var godkendt faldunderlag.

Ad. 13.a

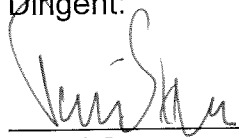
Ann Thomsen fortalte kort om sit forslag om opsætning af skur ved blok A. Det blev foreslået, at opsætte skuret ved 12A, men skal dog også samtænkes med det kommende nye skraldesystem, hvor i 2018 også skal oprette skure til vore affald. Bestyrelsen arbejder videre med idéen og sørger for at indhente tilbud. Det blev foreslået, at man benytter knallertgaragen til cykelparkering, da denne sjældent bliver benyttet.

Bestyrelsen overrakte en gave til Hans Hansen, med en stor tak for hans arbejde i bestyrelsen igennem mange år.

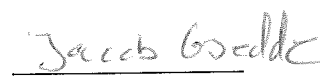
Da der ikke var yderligere under eventuelt, hævede dirigenten generalforsamlingen.

Roskilde, den 30 november 2017

Dirigent:


Tonni Sørensen

Formand:


Jacob Gjedde

Referent:


Anja Pettersson



Bestyrelsens beretning

Parkering har været et af de store punkter på dagsordenen i år. Bestyrelsen har informeret omkring de dårlige forhold både mundtligt til Generalforsamlinger og skriftligt i både bilruder og i vores Beboerblad. Det har simpelthen bare ikke virket! Så Bestyrelsen blev nød til at handle. Derfor blev der sat pullerter op, så beboerne holdt op med at parkere **ulovligt!**

For det er nemlig ulovligt at parkere på vores fortove idet vores Husorden siger: ”Der må kun parkeres inden for de afmærkede områder. Parkering af trailere, campingvogne og lignende er ikke tilladt. Det er derfor også ulovligt at parkere foran vores blokke da vejen er beredskabsvej og der har været tilfælde hvor ambulancer har haft svært ved at komme frem på grund af ulovligt parkerede biler. Vedrørende den ulovlige parkering på vores fortove var det også et stort problem for vores ældre beboere, børn og folk med barnevogne. Det er simpelthen ikke i orden, at fodgængere skal tvinges ud på vejen. Sluttelig giver det også problemer med snerydning og saltning når vores fortove anvendes som parkeringsplads!

Efter at vi havde etableret pullerter, skulle vi så til at skaffe flere parkeringspladser. Det gik op for os, at mange fra Andelsforeningen holdt på vores parkeringspladser. Derfor blev der indgået en aftale med et parkeringsfirma. Vi har fået en del henvendelser om at dette parkeringsfirma er meget strenge med at give p-afgifter. Men det er det de er ansat til! Bestyrelsen har ikke gjort dette for at genere beboerne og foreningen tjener ikke penge på disse p-afgifter. Bestyrelsen har gjort det for at skabe flere p-pladser! Så husk din p-tilladelse og husk at parkere indenfor striberne, så får du ikke en p-afgift! Bestyrelsen henstiller at eventuelle gæster holder på de fri pladser langs den store græsplæne ind mod Andelsforeningen eller nede ved Dommervænge Centret.

Bestyrelsen har valgt ikke at forny kontrakten med det tidligere viceværtsfirma Anders Andersen. Den beslutning er taget på grund af nogle generelle utilfredsheder med dette firma. Bestyrelsen oplevede ikke at der var problemer med vores gårdmand Lars, hvorfor bestyrelsen i forbindelse med den nye kontrakt med firmaet JR Park fik bevirket, at Lars fulgte med over til dette nye firma og vi derved kan fortsætte det gode samarbejde vi har med Lars!

Jørn Boss og Hanne Toft har gjort et kæmpe stykke arbejde for at få etableret nogle nye havekontrakter, herunder få en godkendelse af projektet hos Roskilde Kommune samt indhentning af tilbud på udførelse af arbejdet med de nye små haver. Det

arbejde takker Bestyrelsen dem rigtig meget for!

Vedligeholdelsesudvalget har – som altid – arbejdet med en masse projekter, som de selv beskriver i deres beretning. Ikke desto mindre takker Bestyrelsen for det kæmpe arbejde vores Vedligeholdelsesudvalg udfører – netop dette arbejde letter Bestyrelsens arbejde betydeligt.

Endelig også en stor tak til Per Felt for hans indsats med vores hjemmeside og masser af andre opgaver!

Til slut vil Bestyrelsen sige tak for et godt år.

Bestyrelsesformand

Jacob Gjedde

Grundfond 2016 - 19

- Regnskab 2016 - 17,
- Forslag til revideret budget 2017 – 18 og
- Forslag til nyt budget 2018 - 19.

Regnskab 2016 – 17 (side 1)

	Aktuelt	Budget	Kommentar
Tagpap, 4 blokke 2 garager - entreprenør	435.359	775.000	Alle tage færdige
Tage 4 blokke - rådgiver 15%	25.000	89.000	
Tageftersyn	44.063	40.000	
Renovering af kloakker - entreprenør	205.425	100.000	Totalrensning samt akutte reparationer
Motionering af ventiler	7.912	8.000	
Følgereparationer	0	6.000	
Serviceeftersyn fjernvarme	18.023	11.500	Inkluderer tidligere Danfoss eftersyn
Nye tagventilatorer - entreprenør	22.640	40.000	Udskifte to ventilatorer – kun én blev udskiftet

Regnskab 2016 – 17(side 2)

	Aktuelt	Budget	Kommentar
Undersøgelse rør og faldstammer	48.682		Forsinket
Kældertrapper renoveres	2.963	43.750	1 kældertrappe – udskudt til 2017 - 18
Mørtelfuger på garager incl. Rådgiver	0		udskudt til 2017 - 18
Maling af kældervinduer	0	62.500	Flugtvejene til de tidligere sikringsrum - udskudt til 2017 - 18
Renovering af tørreskure	0		udskudt til 2017 - 18

Regnskab 2016 – 17(side 3)

	Aktuelt	Budget	Kommentar
Diverse rådgivning (skader etc.)	11.850	10.000	
Grønt Udvalg	0	80.000	Overført til driftsbudget
Facaderenovering	24.737	0	Akut opgave – lister løse over nogle vinduer.
Forbrug i alt ovenfor	846.654	1.265.750	
Grundfond primo	-496.876		
Årets indbetaling	1.458.979		
Forbrug i alt ovenfor	846.654		
Grundfond ultimo	115.449		

Forslag til revideret budget 2017 – 18(side 1)

	Revideret budget	Oprindeligt budget	Kommentar
Tagettersyn	40.000	40.000	2 gange
Asfalt, vej og fortov - entreprenør	300.000	500.000	Reduceret af hensyn til prioritering af kloakker
Asfalt, vej og fortov - rådgiver 15%	45.000	75.000	
Renovering af kloakker - entreprenør	300.000	100.000	Opprioritering af kloakker
Motionering af ventiler	8.000	8.000	
Følgerreparationer	12.000	6.000	
Serviceeftersyn fjernvarme	18.000	18.000	
Nye tagventilatorer - entreprenør	90.000	40.000	Udskifte 2 ventilatorer, samt undersøgelser i 8A/8B

Forslag til revideret budget 2017 – 18(side 2)

	Revideret budget	Oprindeligt budget	Kommentar
Hvide loftplader, opgange	50.000	50.000	
Kældertrapper renoveres	120.787	43.750	2 kældertrappe
Mørtelfuger i garager renoveres	66.000	0	Udskudt fra 2016 - 17
Maling af kældervinduer	62.500	0	Udskudt fra 2016 - 17
Maling af indgangspartier	250.000	250.000	
Maling af jalousier	75.000	75.000	
Maling af sokler	100.000	100.000	
Renovering af tørreskure	80.000	40.000	2 tørreskure
Energimærke	0	25.000	Udskudt, skal udføres inden december 2020
Vedligeholdsgennemgang - rådgiver	25.000	25.000	Ny 5 årsplan fra rådgiver

Forslag til revideret budget 2017 – 18(side 3)

	Revideret budget	Oprindeligt budget	Kommentar
Diverse rådgivning (skader etc.)	10.000	10.000	
Grønt Udvalg	0	80.000	Flyttet til Driftsbudgettet
Forbrug i alt ovenfor	1.627.287	1.485.750	
Grundfond primo	115.449	-61.263	
Årets indbetaling	1.458.979	1.458.979	
Forbrug i alt ovenfor	1.652.287	1.485.750	
Grundfond ultimo	-77.859	-88.034	

Forslag til nyt budget 2018 – 19 (side 1)

	budget	Kommentar
Tagettersyn forår og efterår	40.000	2 årlige
Asfalt, vej og fortov - entreprenør	300.000	
Asfalt, vej og fortov - rådgiver 15%	45.000	
Renovering af kloakker - entreprenør	200.000	
Motionering af ventiler	8.000	
Følgerreparationer	6.000	
Serviceeftersyn fjernvarme	18.000	

Forslag til nyt budget 2018 – 19 (side 2)

	budget	Kommentar
Inspektion af højtandslukkere	8.000	
5-års eftersyn	10.000	Facader på 2 blokke
Nye tagventilatorer - entreprenør	40.000	
Kældertrapper renoveres	43.750	
Renovering af tørreskure	40.000	
Diverse rådgivning (skader etc.)	10.000	

Forslag til nyt budget 2018 – 19 (side 3)

	budget	Kommentar
Forbrug i alt ovenfor	768.750	
Grundfond primo	-77.859	
Årets indbetaling	1.458.979	
Forbrug i alt ovenfor	768.750	
Grundfond ultimo	612.370	

VEDLIGEHOIDSUDVALGETS BERETNING

Vedligeholdsudvalget er et udvalg under Bestyrelsen, og det har til opgave at sørge for, at de planlagte langsigtede renoveringer og vedligeholdsgenstande 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, Tue Bach og Poul Ingerslev.

NY TAGBELÆGNING

Blokkene 6-12 med tilhørende garager fik ny tagbelægning sidste år (blok 4 og 14 fik det året før). Der har været afholdt 1 års gennemgang, uden væsentlige anmærkninger. Vi har tegnet kontrakt med Nimtag om udførsel af to årlige tageftersyn. Forår og efterår.

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 vedligeholdsplanden har vi derfor ikke indregnet nogen fast plan for udbedring eller udskiftning af kloakrør.

I efteråret besluttede vi at få gennemført en gennemspuling af de kloakrør og –brønde, der befinder sig på vore matrikler. Efterfølgende fik vi en rapport med anbefalinger til reparationer. Nogle reparationer vurderedes til at være så akutte, at vi fik Bestyrelsens samtykke til at udføre dem. Derfor brugte vi ca. det dobbelte af det budgetterede beløb på kloakker sidste år.

Vi ved der er yderlige ting, der bør repareres, så vi budgetter med 300.000 kr. mod tidligere 100.000 kr. i regnskabsåret 17/18. Nogle af pengene vil blive brugt til at analysere vores kloaksystem. Man skal huske på at kloaksystemet blev konstrueret som et fælles system for hele bebyggelsen Dommervænget. Både Ejendomsforeningen og Andelsboligforeningen. Så i samarbejde med Andelsboligforeningen vil vi få en ekspert til at analysere hvilke komponenter der:

- Udelukkende betjener os
- Udelukkende betjener dem
- Betjener begge foreninger

Det har betydning for, hvem der har ansvar for vedligehold og reparationer.

Vi tror at en sådan analyse kan resultere i at vi får kendskab til ekstra udgifter.

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 vedligeholdsbudget i de seneste år: Vedligeholdsudvalget har gerne villet kunne melde tilbage, om de nuværende indbetalinger fra medlemmerne til Grundfonden (f.eks. 773,06 kr. for en lejlighed på 82 m²) på lang sigt er for meget eller for lidt.

Vi har tidligere fået foretaget en tilstandsvurdering - baseret på tv-inspektion - af de rør og faldstammer, som leder vores spildevand bort fra lejlighederne, også kaldet faldstammer. Tilstandsvurderingen viser, at vi i den nærmeste fremtid bør udskifte de rør, 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.

Vi har ikke fået foretaget en undersøgelse af tilstanden af forsyningsrørene til koldt og varmt vand. Men vi har ikke hørt nogle eksperter udtale at de kan holde mange år endnu. Så det er også en tikkende bombe, ligesom faldstammerne, måske med en længere lunte.

Derfor er vores vurdering nu, at vi bør planlægge en erstatning af nuværende faldstammer og forsyningsrør med en såkaldt Modulett løsning. Der er orienteret om denne i en skrivelse omdelt til samtlige beboere 21. september 2017.

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.

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
- Samt udskiftning af stigrør (forsyning af varmt og koldt vand).

Alle disse fem 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.

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.

Finansiering

Til generalforsamlingen sidste år var der en beretning om de overvejelser som Vedligeholdsudvalget var kommet frem til på daværende tidspunkt.

Vi havde håbet at vi til generalforsamlingen i år ville være i stand til at fremlægge et konkret projekt, som kunne komme til afstemning. Dette er vi ikke i stand til. En af årsagerne, er at projektet bliver dyrt, så vi er nødt til at overveje hvordan det kan finansieres.

På nuværende tidspunkt indbetales der ca. 1,5 million kr. årligt til Grundfonden, der kan anvendes til vedligehold. Enten i år eller i fremtiden. I Grundfonden kan vi nemlig spare op.

Vores langtidsbudget viser at Grundfonden kan betale for renovering af faldstammer om 15 – 20 år. De fleste vil sikkert mene, at det er for lang tid at vente.

I stedet kan anvende den metode, der i sin tid blev anvendt i forbindelse med udskiftning af vinduer. Her optog foreningen et fælleslån over 20 år. Den enkelte beboer kunne således vælge mellem at betale hele beløbet (Ca. 100.000 kr. per lejlighed) kontant eller afdrage over 20 år.

Vi har forskellige estimater for hvad den foreslåede udskiftning af faldstammer med en Modulett løsning vil koste. Det vi kan sige er at det bliver i samme størrelsesorden som for vinduesprojektet.

Hvis Modulett løsningen vedtages, betyder det at Grundfonden ikke skal betale for det. Vores langtidsbudget viser at vi så kan nedsætte den månedlige indbetaling til Grundfonden. Vi har ikke lagt os fast på hvor stor en reduktion af indbetaling til Grundfonden, der bliver tale om at foreslå.

Men for at opsummere:

- Der kommer en ekstraudgift til at afdrage på et fælleslån. (Måske 600 kr. per måned)
- Der kommer besparelser på indbetaling til Grundfonden. (Måske 200 kr. per måned)

Med disse tal vil den reelle ekstra udgift være 400 kr. per måned.

PLANLAGTE, MEN IKKE PÅBEGYNDTE OPGAVER

Følgende opgaver var planlagt til udførelse i 2016/17: Renovering af kældertrapper, udbedring af mørtelfuger i garager, maling af kældervinduer Disse opgaver er i forskellige grader af færdiggørelse.

SAMARBEJDE MED ANDELSBOLIGFORENINGEN

Der har været afholdt et par fælles møder, mellem vores Vedligeholdsudvalg og deres Driftsudvalg. Vi har aftalt at mødes igen.

KOMMENDE OPGAVER

Asfalt

Dette er ny opgave vi tager hul på. Oprindeligt ville vi bruge 500.000 kr. Det er nu reduceret til 300.000 kr. En reduktion på 200.000 kr., der svarer til en tilsvarende forøgelse af kloakker. Vi har ikke diskuteret hvad vi vil prioritere. Flere P-pladser? udskiftning af asfalt foran opgangene? foran garagerne?

Diverse maleopgaver

Der er afsat beløb til diverse maleopgaver. Inden vi sætter noget konkret i gang, vil få en vurdering af om det bør laves i dette regnskabsår, eller om det kan vente.

Energimærke.

Det er en rapport, der skal fremlægges ved salg af lejligheder. Den nuværende er fra december 2010. Oprindeligt gjaldt den i 5 år. Så blev det forlænget til 7 år. Og den er nu forlænget til 10 år. Så den skal først laves inden december 2020.

Tilstandsrapport fra rådgivende ingeniør.

Den seneste er fra maj 2013 og har blandt andet dannet baggrund for vores langtidsbudget, som Vedligeholdsudvalget arbejder ud fra. Vi ønsker en ny totalgennemgang, så vi kan opdatere vores langtidsbudget, med opdateret viden.