

Beretning for året 2003 / 2004

1. Administration / Bestyrelsesarbejdet

Først og fremmest velkommen til nye medlemmer af foreningen.

Der har været afholdt 8 bestyrelsesmøder siden sidste generalforsamling. Desuden har vi klaret mindre sager ved e-mail korrespondance. Det er jo et godt værktøj, der er til stor hjælp i det daglige, medmindre en PC går i stykker.

I bestyrelsen har vi konstitueret os med Annie Dirksen som næstformand. Vi har også fordelt opgaverne, så belastningen af de forskellige medlemmer bliver mere jævnbyrdig. Der har været et godt samarbejde i bestyrelsen, hvilket jeg takker for, da det gør det nemt at være formand.

Annie Dirksen og Ole Hvilsom Larsen overlader pladsen til nye kræfter. En tak til begge for deres indsats for vores fælles ejendom.

2. Vinduesprojektet og øvrig vedligehold.

Vi har nu fået nye vinduer alle sammen. Selv synes jeg resultatet er blevet godt. Jeg synes også at det ser pænt ud.

Desuden har vi fået malet træværk ved indgangspartier og jalousier hvide. Også med godt resultat.

Der er aftalt reparation af revner i sokler.

3. Området

Vi har stadig aftale med firmaet Kiltin A/S at de skal tilse rottefælderne. Viceværten har gjort opmærksom på at man skal undlade at lægge mad ud til eksempelvis fugle. Sandet i legekasser og hundetoilet er udskiftet.

Viceværten udfører mindre vedligeholdelsesopgaver med maling af bænke etc.

Desuden var det nødvendigt at genoprette en væltet plantestensmur ved blok 14.

4. Service og renholdelse

Det er Hedeselskabet A/S, der varetager dette. Der har været to viceværter. Det er mit indtryk, at den nuværende er en meget ansvarlig person, der går op i at udføre et professionelt arbejde. Gennem sin gang i området har han øje for tilstanden af bygninger etc.

Han foreslår at løse opgaver, der er påtrængende, og hvis bestyrelsen er enige, indgår vi aftale med Hedeselskabet A/S herom.

5. Udvalg

I den forgangne periode lykkedes det at få gang i tre udvalg.

Legepladsudvalget

Legepladsudvalget har afholdt nogle møder og undersøgt, hvad det vil koste at få alle legepladser renoverede. Det vil koste i størrelsesordenen 200.000 kr. Vi foreslår derfor at der afsættes 50.000 kr. per år, indtil vi er kommet igennem.

Kabel TV udvalget

Vi har uddelt spørgeskemaer for at afdække hvad behovet er for forskellige teknologiske udvidelser i Dommervænget på TV/Kommunikationsområdet.

Resultaterne er som følger:

81 besvarelser indkom, svarende til 84% af boligerne.

Heraf:

95% Ønsker fælles kabel TV løsning

82% Ønsker fælles telefoni løsning

(af de adspurgte: 91% har fastnet, 6% firmabetalt tlf, 28% ringer til udlandet)

65% Ønsker fælles internet løsning

(af de adspurgte: 61% har internet 14% firmabetalt internet, 23% kører med forbrugsafhængigt)

Vi ønsker at lede efter en løsning hvor enten kun Kabel TV løsning indgår, eller alle 3 løsninger.

Duet er en facilitet vi formentligt ikke kan honorere ved fælles løsning.

Vi er på nuværende tidspunkt i gang med at aftale møder med forskellige leverandører, med henblik på at indhente nogle tilbud.

Grønt udvalg

I det grønne udvalg har vi fået lavet en ny husorden som kun mangler et følgebrev som skal sendes med ud. Ellers har vi været rundt på området og lavet en liste over de ting vi kunne arbejde med de næste år, det gør det jo noget nemmere hvis der bliver afsat en sum penge.

Vi har ikke holdt nogle møder i efteråret og det er alene fordi jeg ikke har indkaldt til nogle da jeg vidste at jeg ville stoppe som bestyrelsesmedlem og som medlem i udvalget. På dagsordenen til generalforsamlingen kan jeg ikke se et punkt om valg til udvalg, hvordan skal det foregå? så vi sikre os at det ikke kun er fra en blok der kommer ind i udvalget? og hvor mange skal der være?

Samtidig nedlagde vi Vinduesudvalget efter veludført arbejde.

Bestyrelsen er glad for udvalgene, og ser gerne at de suppleres i aften.

Samtidig har vi i det kommende budget foreslået at to af udvalgene forlods får et beløb de kan disponere udfra, når behov opstår.

6. Vedligeholdelsesplan

Vedligeholdelsesplanen er ajourført, for at tage hensyn til de fuldførte arbejde.

Der er ikke foretaget en ny gennemgribende gennemgang af bygningerne. Det forventer vi skal ske i 2006.

Vi må dog konstatere at det nuværende beløb, der indbetales til grundfonden ikke er tilstrækkelige til at finansiere de forventede vedligehold over den næst ti års periode.

Vi skal derfor på et tidspunkt bestemme os for om vil forøge dette beløb, eller om større vedligehold skal finansieres på samme måde som vinduesprojektet.

For næste periode foreslår vi at varmvandsbeholderne udskiftet til varmevekslere. Vi har indhentet tilbud og forventer at det kan udføres til næste sommer.

7. Fra sidste generalforsamling.

Faldstammer – og liggende ledninger fra køkkenvasken

I forbindelse med køkkenrenovering hos et bestyrelsesmedlem, var LEA bygherrerådgivning ude og bese afløbsinstallationerne. Vurderingen er at der ikke for nærværende er grund til at nære bekymring for faldstammerne.

En ny vurdering kan overvejes ved næste revision af vedligeholdelsesplanen i 2006.

Skraldordning

Det grønne udvalg har kigget på det, og det har også jævnligt været diskuteret i bestyrelsen. Det er et punkt vi må fortsætte med i næste periode.

Husorden slået op

Det grønne udvalg har lavet en ny husorden. Vil snart blive slået op.

Samarbejdsaftalen med Hedeselskabet

Det er vores opfattelse at Hedeselskabet udfører de aftalte opgaver. Især efter at der er kommet ny vicevært.

Vaskeri – aftale revurderes LEA lovede at undersøge

Vi har haft den eksisterende aftale til eftersyn. Der er ikke grund til at ændre den.

Derimod kommer vi til at forholde os til vaskerierne på grund af et andet forhold.

Det nuværende system er baseret på Danmønt kort. Disse ophører indenfor den nærmeste fremtid. Vi skal derfor tage stilling til en anden måde at afregne på.

Vandmålere

LEA har lavet et notat vedrørende Vandmålere.

Det er vedhæftet efter denne beretning.

Konklusionen er at det kan lade sig gøre, men det vil koste 5 – 7.000 kr. eksklusive moms, per lejlighed.

Umiddelbart er det ikke økonomisk tiltrækkende, selvom der kan være mange gode grunde til at have individuel afregning.

Hans Hansen, formand

NOTAT

EF Dommervænget 4-14 - Notat til brug for bestyrelsesmøde 2003-10-02

Installation af vandmålere

Fremføring af varmt og koldt brugsvand samt cirkulation (BV, BK og BC) sker ved stigstrengene i installationsskakt mellem køkken og badeværelse.

BK og BV fordeles herfra til henholdsvis køkken og bad. Det kolde vand til badeværelset føres tæt ved gulv, og er således svært tilgængelig. Vandrør til badeværelset føres skjult i væg/skakt, og er ikke tilgængelige fra badeværelset.

I nogle lejligheder er der adgang til skakten via demontérbar lem, men mange steder har køkkenombygninger medført at adgang til skakten er vanskelig. Badeværelsesombygninger kan ligeledes have medført lokale ændringer i rørføringer i skakten.

Såfremt der skal monteres vandmålere til hver lejlighed kræves således følgende:

- Åbning og efterfølgende retablering af installationsskakt og eventuelle individuelle løsninger
- Ændring af BK-installation til bad så den hæves til tilgængelig højde
- Montering af 1 stk. BK- og 1 stk. BV-måler inkl. afspærringsventiler pr. lejlighed
- Montering af let aftagelig lem i installationsskakten, så målere kan aflæses og serviceres

Omfanget, og dermed omkostningerne, kan variere en del som følge af de forskellige køkken- og badløsninger, men en "standardlejlighed" forventes at kunne udføres for håndværkerudgifter på ca. kr. 5. – 7.000 ekskl. moms.

Ovennævnte er baseret på oplysninger fra tilgængeligt tegningsmateriale, samt oplysninger fra ejendommens vicevært og blikkenslager.