

## Bestyrelsens årsberetning 2015

Bestyrelsen har ændret sig lidt det sidste år. Steen som blev valgt som formand ved sidste generalforsamling, fik sig et dejligt hus, og valgte derfor at flytte. Derfor er han ikke med i bestyrelsen mere. Jacob der var næstformand, blev konstitueret formand og Jørn trådte til som næstformand. Det medførte at vi manglede et bestyrelses medlem, men Hans Jørgen var så sød at træde til. Hvilket bestyrelsen var rigtig glad for.

Siden sidste generalforsamling er der blevet gennemført en del projekter. Vi har langt om længe gået i gang med renovering af tage, og er allerede færdige med blok 4 og 14. Det gik næsten helt problemfrit, ikke nogen større ekstra omkostninger. Tagene er endda blevet lidt billigere.

Et andet gammelt problem vi har fået fixet er kloakerne. Det har været et længere projekt, både med kamera undersøgelse og stor udgravning. Det har medført, at den store vandpyt langt om længe er forsvundet, jubii.

Herudover er det blevet rensset ventilation, hvilket har gjort en kæmpe forskel for indeklimaet. Der er blevet istandsat legepladser, de mangler dog stadig maling.

Parkering har været et problem igen i år, og bestyrelsen har igen i år gjort et stort stykke arbejde for at komme det til livs. Vi har både kontaktet kommunen og ringet til politiet. Hertil skal det dog pointeres, at det ikke er bestyrelsen der udsteder parkeringsbøder. Det hjælper derfor ikke at klage til bestyrelsen over sin parkeringsafgift. Bestyrelsen har kun påpeget en parkeringsproblemstilling overfor kommunen, og hvordan de har handlet, har bestyrelsen ikke nogen indflydelse på.

Indenfor den nærmeste fremtid, vil parkeringspladserne bliver mærket op, igen.

Hunde har også været noget der er kommet på tale i år. Der er klager over at de går frit, at ejerne efterlader hundenes efterladenskaber og at hundene tisser i naturen. De hundeejere der bor i E/F Dommervænget har fået fremlagt denne problemstilling. Det har gjort, at bestyrelsen besluttet at få etableret en hundegård nede foran blok 4. Tiltaget er vedtaget på en tidligere generalforsamling.

På sidste generalforsamling blev det besluttet at få etableret et fest lokale. Det er ikke blevet gjort endnu, pga praktiske årsager. Det viste sig nemlig at den mur der var i lokalet, var bærende. Den skal derfor fjernes på en hel bestemt måde. Vi har haft rådgiver på projektet, og regner med at det snarest vil blive sat i gang.

Bestyrelsen håber på at se så mange som muligt til generalforsamling.

Med Venlig Hilsen  
Bestyrelsen

## **Beretning fra Vedligeholdssudvalget – G/F 2015**

Vedligeholdssudvalget har til opgave at aflaste Bestyrelsen ved at sørge for, at større vedligeholdsarbejder bliver lavet - og i det hele taget at sørge for, at bebyggelsen har en vedligeholdelsesplan (finansieret gennem Grundfonden), som bliver gennemført. Vedligeholdssudvalget arbejder med tingene, og når større beslutninger skal tages, indstiller udvalget til Bestyrelsen, og udfører derefter dens beslutninger.

I det forløbne år har Vedligeholdssudvalget koncentreret sig om at gennemføre den 2-årige investerings- og vedligeholdelsesplan, som blev vedtaget af generalforsamlingen i oktober 2014, og som indebar en fordobling af medlemmernes månedlige indbetaling til Grundfonden.

### **Tage**

Arbejdet med ny tagbelægning på Blok 4 og Blok 14 med tilhørende garager er afsluttet. Samlet set har årets projekt holdt sig på den budgetterede udgift, selv om vi har fået udført ekstraarbejder.

### **Asfalt**

Som vedtaget på generalforsamlingen i 2014 satser vi på, at større renoveringer af asfaltbelægningen på vores område kan udskydes til 2018/19. I mellemtiden får vi lappet de værste og farligste huller i asfalten af Anders Andersen om foråret.

### **Kloakering**

I den forløbne periode har arbejdet fokuseret på at råde bod på kendte skader, dvs. indgangene til blokkene og de tilhørende P-pladser. I den kommende periode (2016/17) vil vi udbedre eventuelle opståede skader, eller undersøge kloakkernes tilstand i yderligere områder.

### **Rør og faldstammer**

Vores rådgiver har gjort opmærksom på, at vores rør og faldstammer efterhånden er så gamle, at vi bør overveje udskiftninger og renovering. Og det kommer ikke helt som en overraskelse, eftersom foreningen med jævne mellemrum har udgifter til reparationer og udskiftninger. Vedligeholdssudvalget har igangsat et større udredningsarbejde med at få beskrevet den nuværende tilstand og dertil hørende plan for renovering eller udskiftning.

Dette arbejde pågår stadig, og vi er endnu ikke nået til det punkt, hvor vi kan indsætte realistiske tal i budgettet for, hvor meget vi skal sætte til side i de kommende år til den nødvendige renovering/udskiftning af rør og faldstammer. Vi regner med til næste generalforsamling at kunne fremlægge et realistisk budget for dette, men vi kan allerede nu sige, at der er tale om betydelige beløb. Dette punkt vil derfor være af stor betydning for vores vurdering af, om det nuværende beløb for indbetalinger til Grundfonden evt. kan sættes ned.

### **Individuelle målere for det varme vand**

Der er indført lovgivning, som betyder, at bebyggelser som vores skal installere målere for de enkelte lejligheders forbrug af varmt vand inden udgangen af 2016. Som det er nu, bliver de enkelte lejligheders forbrug af varmt vand vurderet efter en tommelfingerregel (fremgår af varmeopgørelsen fra ista), som er baseret på såkaldte "Varmt vand-værelseshaneandele". Denne opgørelsesmetode tager ikke hensyn til det faktiske forbrug - f.eks. vil en enlig person i en lejlighed betale det samme beløb for varmt vand som en familie med 4 teenagere i en tilsvarende lejlighed.

Vores problem med den ny lovgivning er, at udgiften til indkøb og installation af målere kan vise sig at være så stor, at den forventede besparelse på beboernes varmtvands-regning ikke står mål med den. Derfor åbner lovgivningen mulighed for dispensation for de tilfælde, hvor udgifterne til installationen er for store i forhold til de forventede besparelser.

Dertil kommer, at det vil være hul i hovedet at installere individuelle målere i en rør, som få år derefter alligevel skal udskiftes. Derfor arbejder Vedligeholdssudvalget for tiden på en plan om at søge kommunen om udsættelse. Udvalgets forventninger er, at vi i løbet af det kommende år vil kunne præsentere en plan for en samlet udskiftning af rørinstallationerne, sammen med installation af målere for det varme vand. I den forbindelse bør vi selvfølgelig også indtænke installation af målere for det kolde vand.

I arbejdet med denne sag indgår følgende nøgletal, som vores rådgiver har udarbejdet:

Indkøb og installation af varmtvandsmålere: 4.581 kr. pr. (gennemsnits)lejlighed  
Målerkontrol og varmeregnskab: 293 kr. om året pr. (gennemsnits)lejlighed  
Udskiftning af målere (måske hver 6. år): 1.583 kr. pr. (gennemsnits)lejlighed

Installation af individuelle målere for det varme (+ evt. kolde) vand vil for nogle lejligheder betyde private omkostninger i tillæg til foreningens, idet der er nogle lejligheder, hvor køkkenet er lavet om sådan, at der ikke længere er umiddelbar adgang til fællesinstallationerne i skakten. Det samme gælder for senere udskiftninger af målerne.

### **Facaderenovering**

Projektet med reovering af facadefuger og betonsokler er afsluttet, og 1-års gennemsynet er gennemført med bemærkninger om, at visse fejl i betonsoklerne skal udbedres. Vi er ikke sikre på, hvor mange år de nye fuger holder. Efter den planlagte 5-års gennemgang vil vi komme med en ny vurdering af den fremtidige vedligeholdelse af facaderne.

### **Ventilation**

For tiden gennemføres den planlagte rensning af ventilationsskakterne, og forhåbentlig kan beboerne mærke en forbedring! Da vi samtidig ved, at vores ventilationsmotorer på tagene er ved at være trætte, regner vi med at skulle udskifte mange af dem i de kommende år. Vi har derfor bedt vores rådgiver om at komme med et bud på, hvilken type og model vi bør installere for eftertiden.

### **Renovering af kældertrapper**

Ifølge vedligeholdsplanen bør vi reovere kældertrapperne ved A-opgangene, fordi de er præget af tæring og vandindtrængning. Udvalget har gennemgået alle kældertrapper med rådgiveren, og planlægger at reovere en af dem som en start.

### **Mørtelfuger på garager**

Garagernes mørtelfuger indvendigt bliver tæret – formodentlig på grund af salt. Samtlige garager er blevet gennemgået af rådgiveren og en plan for fugning er på vej.

### **Maling af kældervinduer**

For et par år siden blev de udvendige sider af kældervinduerne malet. Tilbage står den indvendige side, plus de kældervinduer, som i mange tilfælde befinder sig de udlejede kælderrum. De skal selvfølgelig også holdes ved lige, og dette er planlagt for det kommende år.

### **Renovering af tørreskure**

Tørreskurene fremstår stort set som de blev lavet ved bebyggelsens start. Dog er tagene for nylig blevet udskiftet. Tilbage står reovering af selve træværket, som efterhånden er meget medtaget. Vedligeholdsudvalget er i færd med at udarbejde en plan for reoveringen i 2016/17.

### **Diverse rådgivning**

Vedligeholdsudvalget oplever indimellem udefra kommende krav om undersøgelser eller redegørelser, som vi skal kunne stille op til – i indeværende periode f.eks. krav om undersøgelse af tilstanden af ydermurene. Udvalget foreslår derfor, at vi i investerings- og vedligeholdsbudgettet afsætter 10.000 kr. årligt til rådgivningsopgaver, som ikke er direkte affødt af vedligeholdsplanen.

### **Øvrige opgaver**

Vedligeholdsudvalget udfører andre opgaver end de reoveringer og forbedringer, som fremgår af foreningens langsigtede vedligeholdsplan. Vi sørger også for forebyggende vedligehold, som f.eks. tilsyn med tagenes tilstand, varmestyringen og kloakkerne. I årets løb er disse blevet justeret i forhold til de opgaver, som er placeret under foreningens driftsbudget.

### **Forslag til investerings- og vedligeholdsbudget for 2015/16 og 2016/17**

I henhold til ovenstående, samt til den investerings- og vedligeholdsbudget, som blev vedtaget på generalforsamlingen 23. oktober 2014, har Vedligeholdsudvalget udarbejdet et investerings- og vedligeholdsbudget for 2015/16 og 2016/17 til fremlæggelse på generalforsamlingen.

## Forslag til GF 2015

Alle priser er inkl. moms. (ca. 2013)

Version: 01.10.2015	2014-15	2015-16	2016-17
Tage			
Tagpap, alle blokke minus 4E - entreprenør		700.000	700.000
Ny tagpap 4 garager (4, 8, 12, 14)		75.000	75.000
1 års eftersyn			0
Tage - rådgiver 15%	13.563	74.000	89.000
Tageeftersyn forår		20.000	20.000
Tageeftersyn efterår		20.000	20.000
Renovering af kloakker - entreprenør	97.469	200.000	100.000
Destruktiv unders. af vand/varme - entrep.		62.500	
Destruktiv unders. af vand/varme - rådg. 15%	4.528	2.500	
Motionering af ventiler		7.775	8.000
Følgerparationer		12000	6.000
Serviceeftersyn fjernvarme		11.500	11.500
Inspektion af højt vandslukkere		7.611	
1-års eftersyn	,00		
Facaderenovering 4 blokke - entreprenør	968.696		
Facaderenovering 4 blokke - rådgiver	93.750		
1-års eftersyn		,00	
Rensning af ventilationskanaler - entrep.		60.000	
Nye tagventilatorer - entreprenør		40.000	40.000
Nye tagventilatorer - typevalg		10.000	
Kældertrapper renoveres		68.750	43.750
Mørtelfuger på garager incl. Rådgiver		145.000	
Maling af kældervinduer			62.500
Renovering af tørreskure		40.000	
Diverse rådgivning (skader etc.)		10.000	10.000
Grønt Udvalg	38.681	80.000	80.000
Forbrug i alt ovenfor	1.216.687	1.646.636	1.265.750
Grundfond primo	609.659	183.254	-17.128
Årets indbetaling	790.282	1.446.254	1.446.254
Forbrug i alt ovenfor	1.216.687	1.646.636	1.265.750
Grundfond ultimo	183.254	-17.128	163.376

## ÅRSRAPPORT FOR GRØNT UDVALG, 2014-2015.

Der har i årets løb været en del ændringer i Grønt Udvalg som nu har følgende sammensætning: Jørn Boss, 6.C.1.th. (Bestyrelsesansvarlig), Gitte Dueholm, 10C.st.th. (Bestyrelsesmedlem), Per Felt, 4.E.1.Dør-1 og Elisabeth Rasmussen, 10.C.2.th.

Udvalget har indtil dato afholdt et møde og gennemført en Havevandring med Anders Andersen den 15 SEP 2015. Fra denne Havevandring kan nævnes følgende: **Blok-4: Hul i hækken ud mod Dommervænget. Anders Andersen (AA) tager nogle rest snebærbuske fra opgravningen ved Blok-14 og dækker ind for den manglende beplantning. Hjørnet ved opkørslen til Blok-4.** Stensætningen+beplantningen bliver konstant ødelagt af fulde nattegæster på vej fra byen samt skraldebiler med mere. Stensætningen er derfor blevet skrånet og der bliver ikke gjort mere ved beplantningen lige her og nu. **Etablering af Hundeskov.** Det delvis lukkede område er nu forsynet med en låge og der bliver opsat en affaldsspand op. Samtidig vil de huller der er i hækken blive dækket ind. Det er så op til brugerne at sørge for at denne ordning kan fortsætte ved at samle efterladenskaber op og i øvrigt samarbejde med dem der vil benytte græsplænen til spil.

**Langside bedet bag ved alle blokkene.** Det store aske træ bliver i første omgang ikke fældet, men klippet lidt op. Vi kan godt lide at der ikke er en lang tæt mur af rebis, liguster med mere langs stien, men at der også er "huller" med prydblister og anden vækst. **2 steder på stien samles vandet i lunger.** Udvalget vil drøfte dette med Vedligeholdelsesudvalget for at finde en løsning på problemet. Det kunne være at lave en faskine løsning i græsset på kanten af stenene. **Hjørne bedet nord for enden af Blok-10.** Planter til omkring den 01 OKT 2015 med ca. 12 stk. fairy bund dække roser og samtidig bliver Trold Hasselen trukket ud fra væg så den kan få lov til at udfolde sig. Der kan tages en forsyntia fra bedet under Blok-10's vinduer hvis der mangler en plante andre steder.

**En del af bøgepuren er gået ud.** Dette bliver afklaret/udbedret i forbindelse med overdragelsesmøde med det firma der stod for vores skråningsprojekt (vedligeholdelsesudvalget). Der kommer nye buske samt bliver plantet mere vedbend. **Beplantning ved soklerne på vores blokke.** Der er enighed om at det pynter med beplantning foran blokkene ved soklerne og udvalget vil arbejde videre med dette. **Vores legepladser er blevet kontrolleret.** Vi har afholdt et sikkerhedseftersyn af legepladserne og diverse reparationer er gennemført. Sandet i sandkasserne er ved at blive udskiftet, og efter dette håber vi af legepladserne og sandkasserne bliver af det firma vi har engageret. **Manglende belysning på stierne ind mod svømmehallen.** Vi har skrevet til Roskilde Kommune om dette problem og afventer stadig svar herpå.