

Formandens beretning for året 2013/2014.

Indledning

Bestyrelsen har været gennem en del omvæltninger internt gennem det sidste år. Formand Edisa Djuzelovic trådte tilbage 2. april 2014 af personlige årsager, og næstformand Steen Johnson har siden varetaget formandens opgaver, som bl.a. er at godkende regninger til betaling hos administrator. I den forbindelse kom det frem at der var ubetalte regninger helt tilbage fra maj 2013 hos diverse firmaer. Steen Johnson har efterfølgende sørget for at advisere ubetalte regninger til betaling hos administrator og ringet til de pågældende firmaer og beklaget situationen. Vores rygte i Roskilde er vist blevet genetableret. Hanif Seyed har været medlem af bestyrelsen, men knap så deltagende, og måtte trække sig fra bestyrelsesarbejdet 1. september 2014, også af personlige årsager. Først kom Gitte Dueholm ind i bestyrelsen som almindeligt bestyrelsesmedlem, og Hanne Dam blev ny næstformand. Dernæst tiltrådte Hans Jørgen Rasmussen som bestyrelsesmedlem, så vi har i det sidste år haft brug for begge vores suppleanter i bestyrelsen.

Der er i årets løb blevet afholdt 11 ordinære bestyrelsesmøder. Der er blevet afholdt 2 ekstraordinære bestyrelsesmøder i løbet af året, hvoraf det ene har været en arbejdsfrokost.

Bestyrelsen har dækket de fleste større opgaver ved to personer som kontaktpersoner. Ved byggemøder ved vedligeholdelse af bygningerne har Hans Hansen været tovholder med Steen Johnson som stedfortræder. Ved møder angående skråningerne har Hans Hansen været tovholder og Steen Johnson har været stedfortræder. Hans Hansen har varetaget opgaven omkring vaskekort efter Sigga Joensen fraflyttede området. Omkring opfølgning på kontrakten vedrørende vores grønne områder har Steen Johnson været tovholder og Gitte Dueholm har været stedfortræder. Gitte har yderligere varetaget beboerhenvendelser, og Hanne Dam har arbejdet med Ista-tilbud og parkeringsforhold. Både som suppleant og som bestyrelsesmedlem har Hans Jørgen Rasmussen varetaget opgaven omkring asfalt.

Vedligeholdelse af bygninger

Projektet er en forsættelse af det projekt der blev startet op sidste år. Projektet gik ud på at fugerne der løber lodret på bygningerne var gamle og slidte. Det betød der kunne komme vand ind under fugerne, som løb ned i soklerne. Når frosten så ramte og vandet blev til is som udvider sig, så sprængte det beton af soklerne, og ville over tid nå ind og ødelægge armeringsjernet i bygninger. Fugerne er blevet skiftet, og soklerne repareret. Samtidig fik vi malet soklerne i samme grå farve som på forsiden af bygningerne, og vi fik rensset og malet søjlerne hvide igen. Arbejdet er nu tilendebragt.

Etablering af skråninger ved blok 6, 8, 10 og 12.

På sidste generalforsamling blev det besluttet at lave skråninger i stedet for støttemure foran blok 6, 8, 10 og 12. Arbejdet udføres af Lindrand under tilsyn af Andersen og Grønlund. På nuværende tidspunkt kan man ved selvsyn konstatere hvorledes det ser ud. Der mangler bunddække, i form af vedbend, ud for træerne ved blok 6, 10 og 12. Der skal også plantes bøgehæk for enderne af skråningerne. Begge dele vil ske i oktober/november, afhængig af vejret. Desuden har Lindrand lavet ting, der falder inden for deres ekspertise. Der er lavet nogle reparationer i forbindelse med kloakdæksler. Vi har også bedt dem om at lave ny sribning i forbindelse med parkering på selve Dommervænget, samt nødtørftig reparation af asfalt.

Hjemmeside

Da Edisa Djuzelovic trådte tilbage som formand midt i sin periode, betød det at foreningen mistede kontakten til webmaster, og til koderne der hører med til siden. Hjemmesiden var reelt ude af foreningens hænder. Per Felt, der før har stået for hjemmesiden, takkede heldigvis ja til at hjælpe bestyrelsen med at oprette en helt ny hjemmeside med et nyt navn. Den hedder nu www.efdv.dk. Koderne til siden er opbevaret hos administrator, så vi ikke ryger ind i bøvvl med evt. skiftende formænd eller andet i fremtiden. Hjemmesiden er under konstant udvikling og forbedring.

Parkering

Vi har igennem mange år efterhånden, haft en udfordring med ulovligt parkering i Dommervænget. Specielt er problemet størst ved stykket i svinget mellem blok 4 og blok 6. Grunden til, at problemet er størst der, er at de ulovligt parkerede biler forårsager meget dårlig oversigt i svinget, så det er svært at få overblik, og passe på, specielt cyklister. Et andet problem er, hvis der skal brandbil eller anden udrykning op til blok 4 eller 6 så vanskeliggør de ulovligt parkerede biler adgangen, da de optager plads på en brandvej. Det sker desværre at der er behov for dette, og man kan vel godt sige det er en lidt arrogant holdning til sikkerheden for beboere i blok 4 og 6 at man ikke holder brandvejen fri. Begrundelserne for at holde ulovligt er mange. Bl.a. har jeg hørt begrundelser som "Jeg ved godt jeg holder ulovligt parkeret, men det er jeg ligeglad med". En anden "Gud nej, jeg vidste ikke at man ikke må parkere her". Bestyrelsen må erkende at skiltningen med "Parkering kun tilladt i afmærkede områder" klunger hult da afmærkningen mange steder er ikke eksisterende pga. slitage. Løsningsforslagene er mange. Nogle mere indlysende end andre.

LØSNINGSFORSLAG:

Opsætning af "pullerter". Dvs stålstoelper, langs stykket hvor problemet er størst.

Det vil koste ca 45.000 kr, og effekten er tvivlsom. Måske vil de ulovligt parkerede biler bare holde udenfor stolperne, og dermed bare endnu længere ude på vejen.

Opmarkering af områder hvor parkering er LOVLIG. Den løsning bestyrelsen hælder mest til lige nu.

Aftale med et privat firma om uddeling af p- bøder. Det kræver at andelsbolig foreningen vil være med, og det er ikke muligt på nuværende tidspunkt at indgå sådan en aftale.

Udlevering af parkerings synderne med foto af bilerne i opgangene. Det er ulovligt.

Sedler i ruden på de ulovligt parkerede biler. Måske en rigtig god ide.

En midlertidig løsning kunne være at sætte plantekummer op, svarende til dem vi har i dag rundt i svinget. De kan flyttes så der kan ryddes sne, og senere erstattes af en høj kantsten, når den tid kommer.

Servicefirma

Efterhånden som foråret skred frem opdagede vi (Bestyrelse + Grønt udvalg) at noget var galt i forhold til vores kontrakt med Anders Andersen Rengøring på de grønne områder. Allerede i marts og april kunne vi se kontrakten ikke blev opfyldt. Vi kontaktede Tonni fra Real Administration, som var behjælpelig med rådgivning om det videre forløb. Da vi blev klar over, der var ret korte frister på at klage, blev der noteret for hele maj måned, hvilke opgaver der ikke var opfyldt af Anders Andersen Rengøring. En opgave Per Felt påtog sig med stor omhu til fordel for det videre arbejde i sagen. Der var planlagt et møde i juni måned, og der blev fremlagt over 20 billeder taget i området der viste hvad problemstillingerne gik ud på. På mødet deltog fra bestyrelsen Steen Johnson og Gitte Dueholm, fra Realadministration Tonni Sørensen og fra Anders Andersen Rengøring Poul Petersen (Inspektør) og Michael Christoffersen (driftschef for ejendomsservice). Anders Andersen lovede en øget indsats for at nå det forsømte, og man kunne på vores grønne områder, henover sommeren, se flere folk fra Anders Andersen Rengøring end sædvanligt. På opfølgingsmødet i august havde vi kun småting tilbage som manglede at blive lavet, og vi forventer fremadrettet en forbedret service i forhold til vores kontrakt med Anders Andersen Rengøring. Samarbejdet har naturligvis været problematisk, men det ser ud til at der er bedring på vej.

Vores viceværtsfunktion varetages også af Anders Andersen og her ses Lars dagligt i vores område. Lars har på flere områder været foreningen meget behjælpelig med at tage aktion når noget var galt. Han har håndteret affald som bare var smidt ved pap og glas, hjulpet med at tilkalde de rette folk til problemer med faldstammer, vand i kældre, været opmærksom på biler der normalt ikke har været i området, men pludselig holdt på samme plads i 4-5 uger osv. Foreningen har på det område et rigtigt godt og velfungerende samarbejde med Anders Andersen.

Grønt område

Udvalget har ikke just ligget på den lade side hvad forbrug angår da vi har brugt et par tusind kr. for meget. Dette merforbrug er kun til låns og skal modregnes i det efterfølgende regnskabsår.

I det forgangne år har vi i Grønt Udvalg fokuseret på at få tildækket bar jord med nogle bundplanter. Formålet var at undgå at der hele tiden skulle skuffes. Det har det jo knebet lidt med at få udført. F. Eks. blev der plantet 750 hvide Vinca, sidste efterår, i det lange bed mod Gyvelvej. I år kan vi så konstatere at de alle sammen er forsvundet. Det skyldes formodentligt, saltning. Inspektøren fra Anders Andersen mener at vi aldrig vil få noget til at gro de første 30 - 50 cm. fra kanten af stien med mindre at der ikke bliver saltet.

Forrige år forsvandt også vores flotte Perikon i bedet, også på grund af saltning. Nogle af disse vil vi forsøge at reetablere dette efterår med ovenstående begrænsning.

Ligeledes, i det runde bed mellem blok 4 og 6, har vi sat noget Timian. Folk har det med at vade lige igennem bedet men Timian kan tåle at man træder på det. Endvidere er der plantet 2 slags Stauder så resultatet skulle gerne være at vi til næste sommer kan se at i yderkredsen blomstrer der nogle Kaisertulipaner i maj måned. I juni måned skulle Jasminbuskene gerne blomstre og fra juli til september de røde og hvide Stauder indvendigt i cirklen.

Nord for blok 10 har vi plantet et par hundrede blomsterløg i kanten mod sti, vej og fortov. Vi får se om de kan klare vinterens saltning.

Nord for blok 14 var der et bed med hvide Snebær der ikke kunne trives. Vi har jo generelt noget meget mager jord, så de er blevet erstattet af nye planter og gødet og her for nyligt, fået en sæk kompost.

Foran blok 12 har udvalget forsøgt sig med forskellige former for beplantning. Oprindeligt blev Berberis hækkeplanterne fjernet da vi skulle have skiftet de 2 brønde. Vores forsøg har ikke båret frugt, sikkert fordi jorden manglede næring. Derfor har vi først tilført de 2 bede noget jordforbedrende og her for nyligt, 5 sække kompost. Her til efteråret vil vi tilplante de 2 bede men i Grønt Udvalg er vi endnu ikke enige om hvilke planter vi skal sætte.

Når dette skrives, nærmer efteråret sig og vi skal i udvalget beslutte os for en planteplan. Ved opkørslen fra Dommervænget til blok 4 står et bed med noget Prunus der ikke trives. Det vil vi gøre noget ved. Endvidere vil en analyserende havevandring, med inspektøren fra Anders Andersen, fortælle os hvad der skal gøres og hvor.

Udvalget er godt klar over at der mangler en sten på genvejsstien fra blok 14 til P pladsen. Stenen var pillet op og lå ved siden af stien hvorfor Lars fik som opgave at få den sat på plads. Lars kan nu ikke finde stenen.

For nogle år siden foreslog Anlægsgartnerne at et lille bed skulle beplantes med Bøgepur. Det skulle udvalget aldrig have sagt ja til hvorfor bedet nu er beplantet med Snebær og bøgeplanterne er hevet op og brugt til at udfylde huller i bøgehækken foran blok 14. Det synes vi har pyntet på hækken.

Som I sikkert har set har vi i udvalget lavet et forsøg med roser omkring vores containerplads. Syd for pladsen er det Klitroser der ser ud til at trives. Mod øst er det Jaquet Cartier der har det lidt sværere. 3 stk. er gået ud og vil derfor blive erstattet her i efteråret. Vi giver ikke op så let i Grønt Udvalg.

Vedligeholdsudvalget

Vedligeholdsudvalget har til opgave at aflaste Bestyrelsen ved at tage sig af arbejdet med at sørge for, at større vedligeholdsarbejder bliver lavet - og i det hele taget at sørge for, at bebyggelsen har en vedligeholdsplan (finansieret gennem Grundfonden), som bliver gennemført. I den forløbne periode har der været fokus på at gennemføre facaderenovering for de sidste 4 blokke, sådan at denne vigtige beskyttelse af vores bygninger er sikret for de kommende mange år.

Facaderenoveringen har stort set slugt hele budgettet for de to regnskabsår 2013/14 og 2014/15, og der er derfor vedligeholdsarbejder, som burde være lavet, men som ikke er det på grund af, at der ikke var penge på budgettet til det. Årets servicetjek af tagbelægningen viste, at nu kan tagpappet ikke holde længere: Det er slidt visse steder, og det kan inden længe udvikle sig til egentlige utætheder. Det kan næppe betale sig at lappe de værste steder, eftersom der bare kommer flere af dem, og udvalget har derfor konkluderet, at en pålægning af nyt tagpap bør prioriteres kraftigt. Dette har udvalget indarbejdet i de forslag til vedligeholdsplan og budget, som er videregivet til Bestyrelsen. Vedligeholdsudvalget har brugt meget arbejde på at skabe overblik over, hvad vores bebyggelse kræver af vedligeholdelse i de kommende 10-20 år. Baggrunden er utilfredshed over, at vi ikke har råd til at gennemføre de vedligeholdsarbejder, som fagfolkene anbefaler os at gøre, hvis vi vil undgå, at bebyggelsen forfalder og lejlighedernes værdi formindskes. De fleste af vedligeholdsarbejderne kommer ikke som overraskelser, og målet er derfor at etablere et langsigtet vedligeholdsbudget – og så sørge for, at foreningen skaffer sig indtægter, der svarer til udgifterne. Opgaverne for Vedligeholdsudvalget i den kommende periode bliver at omsætte det vedligeholdsbudget, som generalforsamlingen vedtager, til virkelige forbedringer gennem afklaring af tekniske løsninger, udarbejdelse af tekniske specifikationer og udbudsmateriale, opfølgning på udførte arbejder, diskussioner med foreningens rådgivende ingeniør, osv. Alt dette sker i en løbende dialog med Bestyrelsen. Til dette arbejde kan Vedligeholdsudvalget godt bruge flere hænder og hoveder, da udvalget kun består af to medlemmer. Så udvalget vil blive glade, hvis flere vil melde sig til udvalget – på eller uden for generalforsamlingen.

Energiforbrug

Foreningen har skrevet kontrakt med et nyt ingeniørfirma om overvågning af vores forbrug af koldt vand, varmt vand, fjernvarme og elektricitet. Firmaet modtager månedlige aflæsninger fra os, og på den baggrund er f.eks. varmtvandsveksleren i Blok 10 lige blevet afkalket, da det viste sig, at udnyttelsen af varmen ikke var effektiv nok. I begyndelsen af næste år udarbejder ingeniørfirmaet en rapport om vores energiforbrug i hele 2014, og på basis af den vil Bestyrelsen tage stilling til, om der er tiltag, der bør gøres.