

## 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

## **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, 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 udførelse 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 vedligeholdelsesplanen har vi derfor ikke indregnet nogen fast plan for forbedring 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 Ejerlejlighedsforeningen 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 vedligeholdelsesbudget i de seneste år: Vedligeholdelsesudvalget har gerne villet kunne melde tilbage, om de nuværende indbetalinger fra medlemmerne til Grundfonden (f.eks. 773,06 kr. for en lejlighed på 82 m<sup>3</sup>) 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 Vedligeholdssudvalget 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 Vedligeholdssudvalg 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 Vedligeholdelsesudvalget arbejder ud fra. Vi ønsker en ny totalgennemgang, så vi kan opdatere vores langtidsbudget, med opdateret viden.