

Ejerforeningen Skodsborg Solgård – årsberetning for 2008/09

Ligesom sidste år vil jeg dele beretningen op i 3 afsnit: Regnskabsåret, hvad der er sket siden, og fremtidsplaner.

Regnskabsåret har – udover den almindelige vedligeholdelse – været præget af forbedringer til udskiftningen af vores varmecentraler og projektet med hulmursisolering. Desuden har vi fundet og udført nogle ting, som har krævet hurtig reaktion.

Generelt er ejendommens standard godt i gang med at blive hævet, selvom der stadig er en del vedligeholdelsesarbejder, vi gerne havde sat i gang, hvis der havde været penge til dem. Det gælder især maling af de resterende vinduer m.m. på vest og nordsiden, som bliver gennemført til maj-juni 2010, maling af de resterende 6 opgange og yderligere arbejder på vores fælles VVS- og el-installationer.

Vi har i september haft ingeniørfirmaet Gajhede til at se på ejendommens generelle tilstand, og vi modtog rapporten den 8. oktober. De fandt ikke meget vi ikke vidste i forvejen, men vi fik sat prisskilt på nogle af de projekter, der kan komme på tale i årene fremover. Den rapport vender jeg tilbage til senere.

Følgende større projekter har været gennemført i årets løb:

- Vi havde to brande året før: Solgårdsvej 4 st. tv. og Skodsborg Strandvej 155A 1. th. Der blev derfor sat røgmeldere op på alle etager i samtlige opgange. Desværre er der nogen, der har stjålet to af brandmelderne – hvor småt kan det blive! Steen har dog sat nogle nye op, så snart det blev opdaget.
- Reparation af kloakken nord for nr. 157/157A. En gammel fotoreport viste nogle mindre huller i kloakken ved rørsamlinger. En fornyet TV-undersøgelse viste, at problemet ikke var blevet større, og at det kunne løses ved at fore røret med en glasfiberarmeret 'strømpe' i stedet for at grave kloakken op og lægge en ny kloak. Denne løsning er fuldt anerkendt, den kan holde over 100 år, og den kostede ca. 60.000 kr. Budgettallet, som vi havde fra DATEAs tid, var på 82.500 + asfaltering 50.000, i alt 132.500 kr. Kommunen har i øvrigt uden omkostninger for os lavet en reparation af asfalten ved indkørslen til parkeringspladsen nord for købmanden.
- Reparation af de udvendige kældertrapper til bl.a. fyrrummene og Lars Siemens vaskekælder, så de ikke mere er farlige at gå på. Samtidig blev kælderen i nr. 157 repareret, så der ikke mere strømmer vand ind under kraftig regn.
- Der er monteret et Akudræn på hjørnet mellem Solgårdsvej 3 og 5.
- Der er malet en gul stribe på fortovet udfør Solgårdsvej 2-4-6 og Skodsborg Strandvej 157A. Den har kraftigt reduceret den ulovlige parkering på brandvejens fortov og forbedret forholdene udfør 157A's vestside.
- Gravhøjens træer. Det lykkedes at få kommunen til at fælde 4 træer, men desværre ikke det træ, der generer beboerne i nr. 5, 6 th, 7 og 155A mest. Vi går videre med sagen, og Anne Grete Swainson bistår os med at lægge pres på kommunen.
- De store træer i bagergården og ved 157A er blevet fældet, da de stod for tæt på murene og i øvrigt generede mange beboere.
- De 5 låste opgange 153-157A har fået nye pæne ringetryk med lys og navneskilte.
- Købmandens projekter har taget en hel del tid for bestyrelsen, og han har fået klar besked om, at vi ikke kan godkende hans to forslag til løsning af ventilationsproble-

merne, hvis han vil etablere produktion af varm mad, fx pizzeria. Hans foreslåede løsninger var, at han enten fik lov til at bruge affaldsskakten, som så skulle nedlægges, eller at han fik lov til at opsætte en udvendig stålskorsten til op over taget. Forslagene var først afvist af bestyrelsen, og de blev enstemmigt afvist ved en vejledende afstemning på den ekstraordinære generalforsamling i juni.

- Efter en vandskade viste det sig, at kloakken i Solgårdsvej udfor nr. 2-6 er meget defekt, og formentlig skal graves op, da den næppe kan repareres med en 'strømpe', og det er et projekt i ½-1 mill. kr. klassen. Steen undersøgte sagen nærmere og opdagede, at der var sat et flueben i feltet for, at det var kommunens kloak, tog et møde med kommunen, og kommunen betaler det hele. Godt gået Steen!
- Bestyrelsen arbejdede med en modernisering af vores TV system, og sagen var oppe på den ekstraordinære generalforsamling i juni. Her faldt forslagene. 'TDC TV' gennem telefonledningerne faldt, fordi deres ADSL båndbredde pt. var for lille, og DONG fiber-net faldt, fordi det virkede for rodet. Desuden var begge disse løsninger væsentligt dyrere end det nuværende fællesantenneanlæg – men dog også bedre. Vi fik udskiftet nogle af de ældste og dårligste receivers, men er endnu ikke tilfredse med driftssikkerheden på alle kanaler. Men mere om det om lidt.
- Rengøringen af kældergangene er fra 15.7 overgået til Jack.
- Vi gennemførte en cykeloprydning, men fandt kun 5 gamle cykler.
- Affaldssystem. Det lykkedes at få byggetilladelse til et affaldsskur, og vi fik også indhentet tilbud på arbejdet. Men så tilbød Steen Jonasson, at vi kunne købe hans garage i garagegården, og det er en meget bedre løsning. Siden har advokat Søren Rudbæk udarbejdet overtagelsesdokumenterne med henblik på overtagelse pr. 1.1.2010. De er dog endnu ikke underskrevet.
- Nyt varmeanlæg og hulmursisolering. Der er arbejdet en hel del med planerne om et nyt varmeanlæg og hulmursisolering, og det var oppe på den ekstraordinære generalforsamling i juni 2009. Her blev vi bedt om at se mere på fjernvarme, så der kom ikke nogen endelig afgørelse her, det skal vi tale mere om senere i dag. Det blev desuden vedtaget at hulmursisolere mest muligt. Mere om det senere.
- Vedtægterne er blevet tinglyst. Datea havde fortalt os, at det ville koste over 100.000 kr. i tinglysningsgebyr, men Søren fandt ud af, at man ikke behøvede at aflyse og tinglyse den uændrede paragraf om fordelingstallene, der skulle tinglyses på hver enkelt lejlighed, og så blev det kun 2400 kr.
- Bestyrelsen har arbejdet med at forbedre ejendomsmester funktionen. En analyse viste, at det faktisk var svært at holde styr på de mange åbne større og mindre opgaver og projekter, typisk 15-25, og hvad der var lovet til hvornår. For at få mere styr på det programmerede jeg derfor et Internet baseret databasesystem til styring af opgaver på en ejendom som vores. Systemet er efter nogle startvanskeligheder nu ved at komme i gang, og Steen skal udfylde sine timesedler elektronisk på systemet, der har adgang med password fra enhver pc og mobiltelefon med Internetforbindelse. Systemet bruges også til at udskrive og sende opgavespecifikationer til håndværkere, fx liste over punkterede termoruder eller specifikationer af et malerarbejde. Mads har desuden forhandlet med Steen om en ny og mere velspecificeret ejendomsmesterkontrakt, hvor enkelte opgaver overføres til andre, herunder havearbejdet og rengøring af kældrene, men blev ikke helt færdig. Nu afventer vi de seneste ændringer fra generalforsamlingen, før vi gør arbejdet med denne sag færdig.

Siden regnskabsafslutningen har vi arbejdet videre med især 5 projekter:

- Nyt varmeanlæg. Vi har siden generalforsamlingen i juni indhentet nye tilbud på fjernvarme og nye gaskedler, idet havarmepumpeprojektet blev opgivet. Efter en række forhandlinger med div. VVS firmaer om gaskedler og med Holte Fjernvarme kunne vi ikke komme til en endelig beslutning indenfor det økonomiske mandat, vi havde fra generalforsamlingen i juni, og vi har derfor fremsat det forslag på denne generalforsamling, som vi skal behandle senere i dag.
- Hulmursisolering. Det viste sig i anden omgang, at de fleste mure, men ikke alle, var hulmure, så arbejdet blev større end ventet, men resultaterne bliver også bedre. I henhold til beslutning på den ekstraordinære generalforsamling i juni satte vi arbejdet i gang. Efter at vi havde indhentet tilbud gik arbejdet til den autoriserede Rockwool isolatør Isolex Aps for 318.000 kr., en udgift, der vil være tjent ind i sparet varme på ca. 3 år. Arbejdet gik i gang i sidste uge med opstilling af stillads ved Solgårdsvej 7, men har ligget stille siden, da 3 mand sygemeldte sig i mandags med influenza.
- Isolering af lofterne over 153-155A/B og 157. Da man for ca. 5 år siden isolerede lofterne 'glemte' isolatøren at isolere disse bygningers lofter, hvilket desværre ikke blev opdaget af DATEAs inspektør. Arbejdet er skønnet til at koste ca. 30-35.000 for dampspærre og 50.000 for indblæsningen, i alt ca. 85.000 kr., men vi skal gennem en udbudsrunde.
- Maling af vinduer, altanbunde mm. mod vest og nord. Da vi rutinemæssigt udbød arbejdet med maling af vinduerne mod vest fik vi et meget interessant tilbud. Hvis vi ventede til maj-juni 2010 kunne vi få malet nordsidens vinduer mm. også til samme pris, som i øvrigt var den næstbilligste og tæt på den billigste for vestvinduerne alene. Efter at have checket malermesteren sagde vi ja til dette tilbud. Det betød samtidig, at vi kunne finansiere hulmursisoleringen nu og vente med fælleslånet til varmeanlægget blev lavet eller i hvert fald til foråret.
- Postvæsenet kræver, at vi har opsat postkasser til alle lejligheder senest 31.12.2009. Vi har derfor undersøgt markedet for postkasser og valgt en postkasse fra firmaet SteelWood. Det koster 39.000 kr., og de bliver opsat i de kommende 2 uger.
- Nyt TV-anlæg. Den 22. Oktober fik jeg at vide af vores TV-mand, at Boxer TV nu har ændret politik, så man godt må distribuere deres kodede TV-signal på fællesantenneanlæg, men man må stadig ikke dekode signalet centralt. Det betyder, at vi kan tilbyde beboerne, at de kan få Boxer TVs udmærkede løsning. Vi har derfor fremsat forslag til generalforsamlingen herom, og det kommer vi tilbage til senere. Vi har fået et overslag på arbejdet, der lyder på ca. 22-30.000 kr., hvilket er væsentlig mindre end de 125.000 kr. der har været hensat til en TV løsning fra den tidligere bestyrelses tid. Vi har i øvrigt i går fået tilbud fra YouSee på deres løsning, der koster 205.000 kr i installation + ca. samme månedspriser som Boxer. Beboere, der hellere vil have TDC's Home Trio løsning kan også vælge den, men Internet kvaliteten er stadig lige i underkanten. Jeg har Home Duo med 10 MB – det er Internet + IP-telefoni, men ikke TV – men jeg har kun en båndbredde på ca. 4,5-5 MB, hvilket er lige i underkanten til TV.

Bestyrelsen har også arbejdet på fremtidige forbedringsprojekter. Her har vi som nævnt haft et ingeniørfirma, Gaihede a/s, til at gennemgå vores bygninger med henblik på vores vedligeholdelsesplaner for årene fremover. Resultatet blev en lang række forslag, nogle som vi allerede kendte og som er under gennemførelse, og andre som vi kan gennemføre hvis kommende generalforsamlinger ønsker det. De væsentligste konklusioner, hvor alle priser er inkl. moms, er

- Vores tage er i god stand. Gajhede anbefaler, at vi kontrollerer dem igen om 5 år. Det eneste de foreslog af nye punkter her var at få behandlet tagudhængenes undersider, hvilket er skønnet at koste ca. 120.000 kr. Arbejdet kan udføres med lift.
- Facaderne er generelt i dårlig stand med mange løse og udfaldne fuger, men selve murværket er gennemgående OK. Der foreslås en afrensning af facaderne og en komplet udkradsning og omfugning samt udskiftning af revnede sten. Projektet er skønnet til at koste ca. 8 millioner(!), men det kan godt vente nogle år. Resultatet vil dog også være en meget pænere ejendom at se på, og derfor måske lidt bedre priser på lejlighederne. Det er endnu ikke sat på budgettet, og vil kræve et nyt stort fælleslån.
- Flere af altanerne har nogle problemer med gennemtrængte popnitter, og det vil snart blive værre. Da det er en sikkerhedsrisiko, skal de udskiftes, og det skønnes at ville komme til at koste 45.000 kr. Vi var selv så småt blevet klar over det i sommer, og de er sat på budgettet til foråret 2010.
- Vinduer og døre er 20-30 år gamle for det meste i ret god stand, men de 12 ca. 20 år gamle franske altandøre mod Strandvejen har råd og skal udskiftes. Det skønnes at komme til at koste knap 300.000 kr. Det er sat på budgettet for 2010/11 og er planlagt udført næste sommer.
- Kældrene er tørre og de fleste steder i 'fornuftig stand'. Gajhede foreslår nogle mindre betonreparationer samt at lave højvandslukke i de gulv afløb, der ikke har det. Skønnet pris ca. 125.000. Det er endnu ikke sat på budgettet.
- 6 trappeopgange trænger til maling, de øvrige er pæne. Det ved vi godt, og det er på budgettet.
- VVS installationer. Varmecentralerne er helt forældede og trænger kraftigt til udskiftning, hvilket jo er sat i gang. Afspærringsventiler og reguleringsteer er tjenlige til udskiftning, hvilket skønnes at koste ca. 375.000 kr. Faldstammerne er i dårlig stand, og bør udskiftes, hvilket skønnes at koste ca. 1.800.000 kr. Installationerne for varmt og koldt brugsvand og radiatorrør er også i dårlig stand og bør udskiftes indenfor 3 år, hvilket vil koste ca. 2.200.000 kr. Totalt ca. 4,4 mill. Det er endnu ikke sat på budgettet, og vil kræve et nyt stort fælleslån.
- De udendørs betontrapper skal holdes ved lige, og der er enkelte afskalninger på nogle kældertrapper. Pris ca. 25.000 kr.
- Der bør etableres en fast belægning i 'Bagergården'. Skønnet pris ca. 775.000 kr.
- Gajhede foreslår at vi lavet tvungen ventilation i alle baderum med udsugningsventil i lejlighederne og ventilatorer på loftet under taget. Prisskøn: 800.000 kr.

Totalbeløbet for projekter, der ikke allerede er på budgettet er ca. 15 mill. kr. eller gennemsnitlig ca. 200.000 kr. pr. lejlighed. Heraf er de 8 mill. renoveringen af ydermurene. Jeg vil gerne under punktet 'Eventuelt' høre nogle meninger om, hvad vi skal gøre.

Boligexperten tilbyder fra i dag en ny service, WEB Beboere, som gør det muligt for den enkelte beboer at få direkte adgang via Internettet til mange af ejendommens dokumenter. Der kommer til at ligge regnskaber, budgetter, referater, vedtægter, energimærke, vedligeholdelsesplaner m.m. På www.boligexperten.dk findes indgangen til WEB Beboere i hjemmesidens højre søjle. Efter indtastning af Brugernavn og Adgangskode kommer man hen til ejendommens dokumenter, som alle findes i PDF-format. I får et brev en af de nærmeste dage herom.

Til slut vil jeg gerne takke resten af bestyrelsen inkl. vores suppleanter, der har deltaget i møderne, for et godt, inspirerende og konstruktivt samarbejde i det forløbne år.

En særlig tak til Mads, som har været medlem af bestyrelsen i 2 år, men som desværre ikke kunne finde tid til det mere, og som desværre også har måttet sende afbud til i dag.

Jeg vil også gerne sige tak til Boligexpertens folk, der har ydet os god og engageret hjælp, især til vores tidligere kontaktperson Ken, vores nuværende kontaktperson Carsten, og vores advokat Søren.