

Ejerforeningen Skodsborg Solgård – årsberetning for 2010/11

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 udskiftningen af vores varmecentraler til fjernvarme, vinduesmaling mod vest og nord, udskiftning af 16 franske altandøre mod øst og besøg af Arbejdstilsynet med efterfølgende ændringer. Desuden er der 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 arbejder, vi gerne havde sat i gang, hvis der havde været penge til dem.

I september 2009 gennemgik ingeniørfirmaet Gaihede ejendommens generelle tilstand, og vi modtog rapporten den 8. oktober 2009. 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, og vi har i brugt rapporten i bestyrelsesarbejdet.

Følgende større projekter har været gennemført i årets løb:

- Viceværtsskift: Efter Steen Jonassons fratræden 14. juni 2010 fik vi René Jørgensen, som vi var meget tilfredse med. Desværre måtte René sige op i januar 2011 til øjeblikkelig fratræden, da han ellers kom i klemme med reglerne for supplerende dagpenge. Han anbefalede Mogens Norby, som vi ansatte i i stedet. Steen Jonasson, truede med retssag via sin fagforening 3F for bl.a. uberettiget afskedigelse og bortvisning, men det ser ikke mere ud til, at der bliver nogen retssag.
- Nyt varmeanlæg: På generalforsamlingen den 11. november 2009 valgte vi, at vi skulle have fjernvarme, og det meddelte vi derpå Holte Fjernvarme. De søgte straks efter om de nødvendige gravetilladelser, bl.a. fra Banestyrelsen, men pga. interne personaleændringer i Banestyrelsen bortkom sagen i marts 2010 og startede derpå forfra. I august 2010 opgav Holte Fjernvarme og fik tilladelse til en anden linjeføring af rørene, og derpå gik gravearbejdet i gang, men blev forsinket af den tidlige hårde vinter.

Varmecentralerne i nr. 2 og 157A kom i gang kort efter nytår. Heldigvis opdagede jeg, at leverandøren havde byttet om på det lille anlæg til 157A og det større anlæg til nr. 1. Det forsinkede installationen i nr. 1, men den kom i drift nogle uger senere. Der var i starten – som forventet – nogle indkøringsproblemer. De fleste blev hurtigt løst med en engageret indsats fra Holte Fjernvarme, men varmt vand til 153-155A/B drillede. Efter en del forsøg og nogle målinger ved Lars Siemen – tak for hjælpen Lars – fandt en tilkaldt ekspert ud af, at de to 'strengreguleringsventiler', der fordelte det varme vand mellem blokkene 2-4-6 og 153-155A/B, var defekte, så der cirkulerede for lidt varmt vand over til 153-155A/B. De blev udskiftet, og siden har anlægget kørt pænt. I september 2011 blev temperaturgrænsen for opvarmningsstart reguleret lidt op, så der nu automatisk er mere varme på anlægget, når udetemperaturen er lidt lav.

- Arbejdstilsynet kom på besøg den 10. juni 2010, og det medførte en række påbud om forbedringer af viceværtens fysiske arbejdsmiljø, der skulle være løst senest den 1. oktober. Påbuddene var især om affaldshåndtering, og de løsninger, Arbejdstilsynet anviste, var meget kostbare, ca. 150-200.000 kr. Vi skulle også have lavet en APV (Arbejdspladsvurdering) ved en certificeret konsulent. Vi valgte firmaet CRECEA, og deres konsulent havde nogle gode billigere forslag, totalt godt 50.000 kr. + deres honorar på ca. 18.300 kr. En nærmere undersøgelse viste dog, at der fandtes en endnu billigere og bedre leverandør af deres løsning, og det endte med, at vi totalt slap med ca. 43.000 kr. De gamle arbejdsmiljøproblemer er dermed endelig løst til Arbejdstilsynets tilfredshed.

- Affaldssystem. Foreningen tabte retssagen om køb af garage nr. 1 i garagegården. Retsomkostningerne blev dækket af forsikringen bortset fra en selvrisiko på 3000 kr. Vi spørger nu generalforsamlingen, om vi skal bygge det skur i garagegården, som vi planlagde i 2008/9, eller om vi skal fortsætte den nuværende ordning, nu hvor de arbejdsmiljømæssige problemer er løst, men ikke problemerne med syn og lugt, og håbe på, at der bliver en anden garage til salg senere.
- Garage til vores maskiner. For at få vores fejmaskine og plæneklipper indendørs har vi lejet garage nr. 3 i garagegården, og videreudlejet halvdelen til en ejer, der har to motorcykler. Traileren kan bedre tåle at stå ude, og den får et dækket på til vinter.
- Vores Energimærke udløb pr. 1. oktober 2010, og vi fik udført et nyt Energimærke, som er gyldigt i 5 år, og ejendommen blev klassificeret i klasse C (lysegrøn), hvilket er pænt for en ejendom af vores type og alder. Dokumentet kan rekvireres fra Boligexperten eller downloades fra vores hjemmeside på afsnittet for ejendomsmæglere m.fl.. Undersøgelsen indeholdt ingen overraskelser, og vi fik ros for at have hulmursisoleret. Siden da har vi udført efterisoleringen af de uisolerede lofter på nr. 153-155A/B og 157. Der er også foreslået bedre isolering af varmerørene i kældrene, men vi frygter, at der bliver for koldt og fugtigt i kældrene, så det er indtil videre sat i bero. Resten var småtterier, fx skift til sparepærer, hvilket gennemføres løbende, hvor det er hensigtsmæssigt, når de gamle glødepærer er brugt op.
- Isolering af lofterne over 153-155A/B-157. Da man for ca. 6 år siden isolerede lofterne 'glemte' isolatøren at isolere disse to bygningers lofter, eller også blev arbejdet – uvist hvorfor – ikke bestilt! Arbejdet blev gennemført i januar 2011 af samme autoriserede Rockwool isolatør som lavede hulmursisoleringen. Energimærkekonsulenten havde skønnet udgiften til 155.400 kr. og beregnet besparelsen til ca. 30.000 kr./år., men prisen blev kun 76.600 kr.
- Maling af opgangene Solgårdsvej 2-6. Vi gik i gang i februar 2011 og inviterede beboerne til at vælge farver og gulvbelægning, og vi indhentede tilbud. Men medlemsdemokrati tager tid, og den proces har vi lært meget af til næste gang. Beboerne i Solgårdsvej 2 foretrak af æstetiske grunde afslibning af gulvene, de andre foretrak ligesom bestyrelsen linoleum. Det fik nr. 2 selvfølgelig lov til, men vi har advaret om, at lakerede gulve hurtigt bliver grimme igen, og at bestyrelsen af økonomiske grunde ikke vil bevilge en ny afslibning – eller pålægge linoleum – de næste mange år. Arbejdet startede mandag den 17.10.2011, og maleren har lovet uden beregning – som tak for vores tålmodighed med en yderligere udsættelse – desuden at male de to vinduer på Skodsborg Strandvej 157A, som vinduesmaleren sidste år 'glemte'.
- Postkasser. Der mangler udbedring af pletmalingen, og det sker, når vi alligevel maler opgange i Solgårdsvej 2-6, bortset fra Solgårdsvej 1 og Skodsborg Strandvej 153 og 155B, som skal renoveres vinteren/foråret 2012-13.
- Gaihede rapporten anbefalede at få behandlet tagudhængenes undersider, hvilket var skønnet at koste ca. 120.000 kr. I forbindelse med malingen af vinduerne kom maleren med et tilbud på 68.225 kr. for at male tagudhængene også, nu han havde stilladser og lift. Det blev vedtaget og gennemført, da vi derved sparede ca. 50.000 kr.
- Gaihede rapporten konstaterede, at flere af altanerne havde nogle problemer med gennemtærede popnitter, og det ville snart blive værre. Da det er en sikkerhedsrisiko, skulle de udskiftes, og det skønnedes at ville komme til at koste 100.000 kr. Vi var selv blevet klar over det i sommeren 2009, og de blev lavet i september 2010 til en pris af ca. 48.000 kr. Samtidig blev nogle problemer med altangelændere i 157 og 157A løst. Det blev gennemført november 2010.

- Udskiftning af franske altandøre på østsiden af 153-155A/B: På grund af de fine salt-holdige vandpartikler, der især kommer fra afblæst bølgebrus på Øresund, var de gamle døre meget ødelagte, og måtte udskiftes. Generalforsamlingen i 2010 godkendte, at vi brugte plastdøre af en god kvalitet fra Primo Vinduer, som vi havde fået anbefalet som det eneste, der kan holde til dette barske udeklima, hvilket jeg senere har fået yderligere bekræftet. Dørene blev sat op, og man må konstatere, at man ikke kan se udefra, at det er plastdøre, og det er også svært at se indefra. Desværre viste det sig, at vi også måtte udskifte de indvendige dørindfatninger, og det sinkede og fordyrede arbejdet lidt. Desuden viste det sig, at murerværket under de fleste af dørene og på nogle døre også oven over dørene var dårligt, og der manglede flere steder et murstensskifte under døren. Det mest akutte blev lavet straks, og resten blev bestilt hos en murer, der dog aldrig kom, men vi har nu – efter mange problemer – fundet en anden murer, der går i gang indenfor en uges tid, formentlig sidst på ugen. Dørene på sydsiden af 153 og Solgårdsvej 2 er af samme grund også dårlige, så dem planlægger vi at udskifte i næste budgetår dvs. 2012/13.
- Storskrald i området mellem 157A og Solgårdsvej 6. Efter forslag fra Jette Ring er der opsat en bæk, 4 blomsterkrukker og et skilt, og det har stort set løst problemet. Desuden har jeg talt med nogle af de værste 'syndere', og én har fået et skriftligt påbud. De få ting, der er blevet sat siden, er omgående fjernet for ikke at friste andre til at sætte mere. Totalprisen blev ca. 3.800 kr.
- Vand i kælderen Solgårdsvej 3-5. Det har været et stort problem i nogle år, og Søren fra bestyrelsen har med en 5 m dyb håndboring ved Solgårdsvej 5 undersøgt, om det var grundvand. Det var det ikke. Der var så 3 andre muligheder tilbage: Utætte eller tilstoppede brønde fra tagnedløbene, utætte kloakker eller overfladevand, som trænger ned gennem belægningen og – i sandlaget under belægningen – ledes hen til muren af det fastere jordlag neden under, hvilket kunne løses ved et omfangsdræn. En kloakmester fortalte, at et omfangsdræn ville koste ca. 250.000 kr., hvortil kommer en udskiftning af belægningen, da ca. halvdelen skulle graves op. Vi fik derfor i maj 2011 lavet en TV-undersøgelse af hele kloaksystemet ved Solgårdsvej 1-7. Den viste bl.a., at to tagnedløbsbrønde var helt tilstoppede, og de blev rensset op. Den ved nr. 3 var især fuld af malingsrester fra et uheld under malingen af østvinduerne i efteråret 2007. Rensningen af denne brønd løste problemet med vand i kælderen ved Solgårdsvej 3, men der kommer stadig vand ind ved antennekælderen ved Solgårdsvej 5, og det formodes at komme fra nogle svære skader på kloakken ovenfor Solgårdsvej 7. Vi har ét tilbud, som vi føler, er meget dyrt, men kloakmestrene har stadig meget travlt efter skybruddene i sommer, så det har været svært at finde andre.
- En ejer af to lejligheder holdt i 2010 op med at betale til ejerforeningen. Vi rykkede hver måned og sendte ejeren i Fogedretten, men ejeren blev ved med at sno sig udenom. Til sidst, hvor ejeren skyldte os godt 60.000 kr., sendte vi og en anden kreditor ejeren på tvangsauktion, og vi fik på den måde næsten alle pengene hjem, der mangler kun lidt for en varmeregning.

Siden regnskabsafslutningen har vi arbejdet videre med en række projekter:

- TV2 problemet: Vi har bokset lidt med Boxer TV for at få information om bl.a. deres TV2 planer. Løsningen blev en kontrakt med Boxer TV, så de beboere, der tegner abonnement med Boxer TV, fremover sparer kortgebyret, der p.t. er 199 kr. pr. år for 'kun TV2' pakken og 778 kr. pr. år for de øvrige pakker. Desuden løser det problemet med dobbeltbetaling til Copy-Dan, men vi får en øget administration, hvilket vil koste foreningen ca. 2000 kr. pr. år til Boligexperten, idet vi hvert kvartal skal meddele alle flytninger til Boxer TV, og de skal styre antallet af Boxer abonnenter, der betaler Copy-Dan via Boxer, og andre brugere, som vi skal betale Copy-Dan direkte for.

- Vores rengøringsmand gennem mange år, Jack meddelte, at han stopper den 1.11.2011 af helbredsmæssige årsager og bliver vognmand i stedet. Jeg har derfor kontaktet et rengøringssselskab, mrbutler.dk, som jeg kender som OK fra min kones arbejdsplads, og vi har forhandlet en aftale på plads til ca. samme pris som før. Aftalen specificerer samme rengøringsmetoder, som Jack brugte.
- Beplantningen i kummerne mellem 157A og Solgårdsvej 6 var efterhånden blevet ret ussel, og vi har derfor fået flyttet de resterende gamle planter til bedet foran 157A, og plantet nye lave rododendron i kummerne.
- En klage fra en beboer over Rockwool-totter i badeværelset medførte, at vi for nylig opdagede, at de 6 badeværelsesudluftninger i bygningen 153-155A/B kun var ført op til loftshulrummet. Ovenover i taget sidder ventilerne, men de er ikke forbundet med et rør til udluftningerne, og det er både uhensigtsmæssigt og ulovligt. Vi fik derpå undersøgt de øvrige bygninger, og fik i dag at vide, at der ikke er samme problem andre steder. Arbejdet er skønnet at ville koste ca. 15-18.000 kr. inkl. moms, der ikke er budgetsat, da sagen er for ny. Vi tager det op på næste bestyrelsesmøde.
- Vi har fået lavet et skilt, der viser frem til opgangene 157 og 157A, og det bliver opsat på gavlen ved købmandsforretningen.
- Der skal opstilles nogle vægge i de gamle varmecentraler S1 og S2, så der kan blive lavet nogle flere udlejningsrum. Jeg har indhentet et tilbud, der lød på opstilling af en brandsikker gips-væg i S1 (13.800 kr. + moms) og to bræddevægge i S2 (7.200 kr. + moms), total 26.250 kr. inkl. moms, men snedkeren, ham som bl.a. lavede de franske altandøre, er nu forsvundet – han svarer ikke på telefon og mail – så vi skal have fundet en anden.

Fremtiden:

- Gaihederapporten er stadig en af retningslinierne for vores fremtidsplaner.
- Vi skal snart i gang med en ny runde vinduesmaling, i hvert fald mod øst.

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.

Jeg vil også gerne sige tak til Boligexpertens folk, der har ydet os god og engageret hjælp, især til vores kontaktperson Carsten, og vores advokater Søren og Per, som har gjort et stort arbejde for os i år.