Bestyrelsens beretning for perioden september 2017- september 2018

Det forgangne år har vi haft nok at se til, jf. nedenfor.
Vi må også se i øjnene, at vi fremover må investere mere i vedligeholdelse af ejendommen, jf. nedenfor.

Men for at starte fra en ende:

1. YouSee.
   Pr. 1. januar 2018 overtog YouSee alt vedr. tv. Efter denne dato, kunne man selv bestemme, om man ville have en tv-pakke og i givet fald hvilken.
   Først i april fik YouSee orden på de individuelle installationer. Indtil dette var gjort, havde vi alle fuldpakken uden beregning.
   Det kom alligevel bag på bestyrelsen, at nogle, på trods af den massive information, dels på generalforsamlingen, dels ved opslag i opgangene, alligevel stod uforstående overfor, at signalet nu blev afbrudt, fordi man ikke havde tilmeldt sig.
   Men alt andet lige, skulle det nu være i orden, således man nu har frit valg.

2. Vand

   Som beskrevet i beretningen for 2016/2017 havde vi i september 2017 et stort brud på vandledningen ud fra blok S (114-118).
   Sagen er nu afsluttet. Regningen, efter fradrag af forsikringssummen og en ny stophane til vores ejendom, blev delt med Ejerforeningen Rønnevang 7A. Den omhandlede brud skete på en fælles vandledning, der ligger på vores matrikel.
   For at undgå fremtidige forviklinger blev det besluttet, at der på vores respektive ejendomme tinglyses en deklaration, hvorefter det er præciseret, at det er en fælles ledning.
   Der henvises til bestyrelsens forslag 1.

   I maj 2018 fik vi som vanligt vores opgørelse over vand- og varmeforbrug.
   En ejer nærlæste opgørelsen, og undrede sig over, at vi på trods af faldende forbrug, fik en større regning. På baggrund af denne henvendelse nærstuderede bestyrelsen vores forbrug.
   Vi kunne således konstatere, at vi fra forsyningen blev opkrævet 5530 m3 mens aflæsningen af målerne udviste et forbrug på 4426 m3, altså en difference på 1104 m3.
   Bestyrelsen er klar over, at der kan være differencer på grund af forskellige aflæsningsdatoer for hovedmåler og de enkelte lejligheder, men en difference af denne størrelsesorden, krævede en nærmere analyse.
   Bestyrelsen har derfor gennemgået de månedlige aflæsninger for perioden september 2015, hvor vi fik sat en ny måler op, og frem til juni 2018.
   Analysen viste, at vandforbruget siden oktober 2015 var svagt stigende, og at det er fortsat frem til juni 2018, dog således, at det ikke var alle måneder, hvor vandforbruget var stigende. Især efter oktober 2017 viste forbruget sig at stige kontinuerligt.

Henset til, at vi ikke har konstateret vand i kældrene og at der ikke var nogen synlige steder, hvor "græsset var grønnere", og det tidligere brud, var bestyrelsen af den opfattelse, at det var vandmåleren det var galt med. Hovedvandmåleren blev derfor udskiftet den 14. juni 2018. Der er herefter foretaget daglige målinger, der viste, at forbruget, sammenlignet med tidligere stadig var højt.
Den 25. juni blev der derfor foretaget en lækagesøgning, der viste, at der ved vandledningens indgang til blok T (90-84) muligvis var et brud.
Den 29. juni blev der foretaget en opgravning ud fra nr. 90. I forbindelse med dette arbejde skete det uheldige, at gravemesteren fik skubbet til en samling, hvorfor vi akut måtte lukke for vandet.
Efter reparation at dette, blev udgravningen besigtiget. Da der ikke løb vand ud i udgravningen, og der ikke var tydelige tegn på brud andre steder, kunne der være tvivl om lækagesøgningen. Der blev derfor den 4.juli foretaget en trykprøve, der viste, at der måtte være et brud på ledningstilførslen mellem 118 og 90.
Samme dag blev afholdt møde med entreprenøren, der foreslog, at der i stedet for opgravning af hele haven ud fra nr. 90, blev skudt en ny ledning fra udgravningen og ind i kælderen under nr. 90.
Dette var iflg. ham billige end en opgravning og genetablering af haven.

For at udelukke, at bruddet ikke var mellem 84 og 112 blev der den 5. juni 2018 lukket for tilførslen fra 84-112. vandforbruget var stadig højt, hvorfor bruddet måtte være ud fra 90.

Det store problem var, hvor forsvandt vandet hen? Ud fra nr. 86 var en drænbrønd, men denne var knastør. Hvor forsvandt vandet hen?
Bestyrelsen gennemgik herefter gamle papirer vedr. kloak og dræn. Vi kunne nu konstatere, at der langs 84-90 var et drænrør, der blev udledt til en brønd ud fra Rønnevangshusene, forbi brønden ud fra 86, og forbundet med en brønd ud fra 84. Vi kunne nu konstatere, at vandet blev ledt ud i brønden id fra Rønnevangshusene.

Bestyrelsen bad derefter den 6. juli entreprenøren om et tilbud på en ny ledning, jf. hans eget forslag.
Tilbud blev fremsendt og bestyrelsens accepterede dette, hvor vi samtidig anmodede om, at arbejdet blev påbegyndt hurtigst muligt.
Den 9. juli rykkede vi for svar. Den pågældende der havde foreslået løsningen var gået på ferie, men det blev aftalt, at entreprenøren sendte en anden. Mødet blev aftalt til den 10. juli.
Efter at have besigtiget udgravningen og kælderen, blev det meddelt, at man på grund af ferie, ikke kunne skyde en ledning ind nu, men at man kunne udbedre skaden ved at grave haven op.
Henset til de store gener en opgravning vil give samt det forhold, at lækagen ikke er af ny dato, blev det besluttet at afvente til vi kan få skudt en ny ledning ind.

Hvis Murphys lov (hvad der kan gå galt, går galt) ikke var trådt i kraft tidligere gjorde det den nu adskillige gange.
Den 24. juli blev afholdt møde med entreprenøren, og det blev enighed om, at der skulle skydes en ny ledning ind.
26. juli blev der boret hul igennem fundamentet og selve skydningen af ny ledning skulle foregå den 30. juli. Der blev skudt et nyt hul (som tog ca. 1 time fra start til slut), men ak, diameteren i dels fundament og ud hullet var ikke i den rigtige diameter.

Nyt hul i fundamentet skulle derfor bores.
Den 31. juli var der nu klar til en ny skydning, og af hensyn til varsling for lukning af vand, blev det besluttet, at tilslutningen skulle foregå den 2. august.
1. august skulle den nye skydning foregå, men Murphys lov var endnu engang på spil.
Raketten satte sig fat i hullet, og var umulig at få ud.
2. august blev det opgravede hul udvidet, og det lykkedes, at få raketten ud. Et nyt forsøg blev foretaget og alt gik fint. Nu skulle raketten trækkes samme vej tilbage med det nye vandrør. SÅ satte raketten sig fast igen. Det viste sig, at så snart raketten blev trukket tilbage igen, "faldt hullet sammen af store sten og grus.
Det blev herefter besluttet at foretage en såkaldt styret underborung.
Boringen blev foretaget den 7. august og gik smertefrit. Ny ledning var etableret.
Den 9. august blev arbejdet færdiggjort.
Bestyrelsen skal beklage de medførte gener.

3. Kloaker/tagrender.

I maj fik vi spulet alle vores spilde- og regnvandskloaker. Dette blev et lidt større projekt end beregnet, idet vores regnvandskloaker, især ud fra 84-90 var fyldt med grus, som både måtte spules og suges.
I den forbindelse er det konstateret, at nogle haveejere har tildækket kloakdæksler, både så vidt angår kloaker ved tagnedløb og regnvandsbrønde.
Bestyrelsen skal gøre opmærksom på, at dette ikke er tilladt, og de steder, hvor kloakkerne er tildækket, skal de synliggøres. Det er ikke for sjov skyld brøndene er lavet.

Der har været klager over, at regnvandet løb ud over tagrenderne, hvorfor bestyrelsen foranledigede, at de blev renset. I den forbindelse blev nedløbsbrøndene også gennemgået og renset. Disse brønde har, iflg. oplysninger, ikke været renset i mange år.

Ved rensningen er det konstateret, at tagrenden i gavlen ud fra 90 var stærkt beskadiget, hvorfor bestyrelsen har foranlediget, at det blev repareret.
Den 13. august 2018 havde vi et mindre skybrud. Et dæksel på den sydlige parkeringsplads blev skudt op. Vi fik kun mindre vand ind i kælderen 112-118.
Bestyrelsen skal igen opfordre til, at man i kælderrum sætter ting lidt op fra gulvet.

4. Faldstammer.

Vi må desværre konstatere, at vores gamle faldstammer og afløb af støbejern er ved at være nedslidte. Det betyder, at toiletpapir og andet har det med at sætte sig fast og deraf følgende forstoppelse.

Som det fremgår af beretningen for 2014/2015 måtte foreningen i 2 tilfælde foretage reparationer af afløb.
Som det fremgår af beretningen for 2016/2017 har bestyrelsen løbende fulgt med på markedet vedr. faldstammer og afløb.

Vi fik således et tilbud på strømpeforing på i alt 2.741.750 kr. inkl. moms
Endvidere fik vi indhentet et overslag med nye stålrør på 1.462.500 kr. inkl. moms. Denne løsning betød, at der skulle være adgang til faldstammer og vandlåse i loftet. Med andre ord skulle evt. indmurede faldstammer og lofter nedtages.

Bestyrelsen har derfor kigget på andre løsninger, hvor det ikke er nødvendigt at skulle foretage nedrivning af lofter og indmuringer.

Bestyrelsen har som nævnt i beretningen 2016/2017 fulgt med på markedet, og fandt i den forbindelse firmaet Proline interessant. Firmaet udfører relining af rørene. Dvs. man støber nyt rør i det gamle. Altså ingen nedrivning mv.

Da vi stod overfor udskiftning af en faldstamme, blev firmaet kontaktet.
Vi fik et tilbud på i alt 828.750 kr. inkl. moms for alle faldstammer og afløb, dog med forbehold for, at en test forløb som forventet.
Pris for test på en enkelt streng 31.875 kr. inkl. moms
Bestyrelsen sagde ja tak til testen, og den blev udført i juni/juli måned 2018 til de berørte ejeres tilfredshed. Ingen spor efter arbejdets udførelse.
Ved testen viste det sig, at vandlåsen ved håndvasken i badeværelset var for lille til relining, hvorfor dette afløb måtte strømpefores.
Det betød, at prisen på resterende strenge ville blive 1.096.875 kr. inkl. moms. Det skal bemærkes, at prisen vedr. strømpeforing vil blive reduceret med de lejligheder, der har fået en ny vandlås.
Der ydes en garanti på mindst 10 år på reliningen, men der er en dokumenteret levetid på 50 år.
Da det er bestyrelsens opfattelse, at det er bedre at forebygge end at helbrede, forslås det derfor, at vi får foretaget reliningen, jf. bestyrelsens **forslag 2**.

En repræsentant for proline vil møde op på generalforsamlingen og forklare om arbejdsgangen og principperne ved relining.

5. Asfalt.

På foranledning af ejerforeningen 7eæ blev der i juli afholdt møde mellem ejerforeningerne 7eæ, 7ez og os alt med henblik på asfaltering af vores fællesvej mod nord (tilkørsel til 84-90).
Som flere har bemærket, er fællesvejen fyldt med store huller.
Der har tidligere været forslag om ny asfaltering, jf. vores budgetforslag for 2013/14, hvor vi afsatte 100.000 kr. til asfaltering. Dette blev dog ikke til noget.
Da det af 7eæ indhentede forslag lå under det tidligere afsatte beløb, gik bestyrelsen positivt ind i projektet, dog således, at asfalteringen kun blev foretaget til "bumpet".

6. Vinduesefterstyn.
I september 2018 fik vi foretaget det obligatoriske vinduesefterstyn, jf. betingelserne i forsikringsfonden.

7. 50 års jubilæum.

Den 4. august 2018 blev 50 års jubilæet fejret.
Dejligt at se så mange, der støttede op om denne sammenkomst, og bestyrelsen har kun modtaget positive tilbagemeldinger. Hvem ved, måske kan succesen gentages?
En stor tak til festudvalget for et vellykket arrangement.

8. Fremtidig bestyrelse.

Bestyrelsesmedlem Ali Zafar (84, 1.th) har af personlige årsager ønsket at trække sig fra bestyrelsen. Bestyrelsen beklager dette, men har fuld forståelse herfor. En stor tak til Ali for hans arbejde i bestyrelsen.

I forbindelse med Ali´s udtræden har bestyrelsen drøftet antallet af bestyrelsesmedlemmer og suppleanter.
I dag har vi 5 bestyrelsesmedlemmer, 2 suppleanter, 1 intern revisor samt 1 revisorsuppleant, eller i alt 9 personer.

Bestyrelsen er af den opfattelse, at antallet af bestyrelsesmedlemmer er lidt i overkanten til det arbejde, der er i bestyrelsen, hvorfor det foreslås, at antallet af bestyrelsesmedlemmer sættes til 3-4, 1-2 suppleanter og 1 intern revisor.
Der henvises til bestyrelsens **forslag 3.**

Da der er tale om en vedtægtsændring, skal der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, der vil blive afholdt den **29. oktober 2018.**

9. Regnskab

Som det fremgår af regnskabet har der ikke været de store udgifter i det forgangne år, lige bortset fra bruddet på hovedforsyningen af det kolde vand, hvor den totale udgift var ca, kr. 130.000, de 30. 000 betalte forsikringen og bort set fra at vi valgte af få monteret en stophane kr. ca. 10.000, blev resten fordelt ligeligt mellem os og 7A. Jeg vil ikke undlade at nævne det store arbejde formanden havde i forbindelse med at få løst problemet, vi kan være glade for at han har den viden om forskellige håndværkere som der var brug for her.
Vi havde forventet at vindues eftersynet ville ske inden 1. juli, men det kunne desværre ikke lade sig gøre, så udgiften for det kommer først i det kommende regnskabs år. Vi havde også forventet at reparation af tagrende ved nr. 90 kunne ske inden regnskabsårets afslutning, men det kunne heller ikke lade sig gøre, selve reparationen beløber sig til ca. kr. 9.000, men da der skal stillads til som ca. vil koste ca. 20.000, ender vi med en udgift på godt kr. 40.000.
Regnskabet viser et overskud på kr. 62.155, desværre har vi ikke haft mulighed for at anbringe vores formue så den giver mere i rente og vores gamle aftale er nu udløbet, derfor har vi kun modtaget godt kr. 7.000 i renteindtægt.
Vi har dog en formue der er stor nok til ikke alene at betale ovenstående regninger, men også de kommende udgifter som bestyrelsen har foreslået.

10. Indkomne forslag.

Der er kommet følgende forslag:

- Ændring af husorden vedr. benyttelse af vaskemaskiner, tørretumbler, centrifuger og støvsuger.
- Parkeringsskilte ud fra opgangene 84-90. Naboforening parkerer ud fra blokken, hvorefter beboere ud fra 84-90 er tvunget til at parkere ud mod fodboldbanen, hvor biler bliver overskidt af fugle og klistret til med pollen og blade.
- Parkering af beboeres 2. bil skal være mod fodboldbanen.
- Støjende legetøj i lejligheder, evt. påbud om gulvtæppe.

Bestyrelsen har drøftet disse forslag, og er enige om, at fremme forslag vedr. benyttelse af vaskemaskiner mv (har tidligere stået i husordenen, men er faldet ud). Kan med god vilje henføres under det mv. der er anført i husordenen vedr. støj, men præciseres jf. **forslag 4 om ændring af husorden.**
Nu vi er ved husordenen, kan det oplyses, at der arbejdes på en ny forbedret husorden.

Vedr. parkering ud mod fodboldbanen vil der blive iværksat en beskæring af beplantningen.

Parkering af 2. bil og støjende legetøj ønsker bestyrelsen ikke at fremme, idet man selv i blokken må forsøge at tale sig til rette.

Bestyrelsen modtog i december 2017 en forespørgsel om opsætning af en ladestation, og at der ville blive fremsendt materiale vedr. opsætning fra firmaet Clever, der iflg. det oplyste ville stå for hele administrationen af ladestationen.
Det blev meddelt til forespørgeren, at en sådan opsætning skulle op på generalforsamlingen. Da bestyrelsen ikke har modtaget noget materiale betragtes forespørgslen ikke som et forslag.

11. Generelt

Bestyrelsen får af og til henvendelser fra ejere, der klager over naboer mv.
Bestyrelsen skal i den forbindelse påpege, at vi ikke er ansat som "politimænd".

Vi skal derfor opfordre folk til at tale sammen, og løse evt. problemer. Selvfølgelig vil bestyrelsen gå ind en evt. konflikt, der går i hårdknude, men forsøg først selv.

Endvidere skal bestyrelsen henstille til, at man overholder husordenen, regler vedr. affald, både dagrenovation og containerhus, henstilling af fodtøj på trappeopgange mv. og ikke mindst, at man tager hensyn til hinanden og passer på vores fælles områder.

Ove Ravn, formand

Gunnar Kjær, kasserer

Zafar Ali

Karin Andersen.
Karin Andersen

PER MAAE
Per Maae