

Formandens beretning for 2015

Hvad er der sket i løbet af året

Det forgangne år har været et år, hvor der er blevet arbejdet videre på allerede igangsatte tiltag og nye projekter. Der har været fokus på at fortsætte den generelle forbedring af bygningens indeklima og implementere forbedrings forslag fra energi-rapporten og generelle forbedringer.

Året 2015 startede med, at der skulle følges op på en forespørgsel fra generalforsamlingen.

Der havde det foregående år været en del problemer med vores container plads, hvor containerne ofte var overfyldt. Efter at containerpladsen er blevet lukket har problemet været mindre. Der ses dog ofte stadig, at det ikke kun er køkkenaffald der lander i containerne. Det skal derfor indskræpes at pap, møbler, glas og andet lignende ikke må komme i containerne, men man skal selv sørge for at det kommer på genbrugspladsen.

Generalforsamlingen pålagde bestyrelsen at undersøge om den nuværende kapacitet var tilstrækkelig. Der er blevet taget kontakt til Vestforbrændingen, som kunne informere, at den til rådighed værende kapacitet var i overensstemmelse med det foreskrevne. Lovens krav er 69,5m³ pr. lejlighed, vi har 75m³. Der betales kun for det vi bruger.

Vestforbrændingen har informeret om, at der forventes nye krav til sortering af affald fra 1. januar 2017. Resultatet af dette vil medføre at vi vil blive nødt til at udvide containerpladsen for at kunne få plads til ekstra containere til sortering.

Der skal være plads køkkenaffald, plastik, metal, pap, glas og papir.

Angående storskraldsordning har Vestforbrændingen oplyst at man kan bestille en afhentning 1 gang pr. mdr. Når man anmoder om at få hentet storskrald, er det op til vognmanden hvilken dag han kommer og henter affaldet.

Bestyrelsen vil sikre, at der bliver lavet storskraldsdage og informer nærmere om dette ved opslag i opgange.

Som led i den generelle gennemgang af bygningen er der blevet gennemført en række projekter for at forbedre ejendommens helbred og tilstand. Blandt disse tiltag kan nævnes:

- Etablering af 3 faset installation til alle opgange samt Jord. Udskiftning af Columbus tryk i kældrene
- Dørtelefoner
- Indeklimaet og fugtproblemerne
- Udskæring i alle kælderdøre
- Lakering af trapper
- Isolering af rør i kældre

Bestyrelsen sendte et tilbud ud til alle ejere om af få etableret 3 faset forsyning til deres lejlighed. Der er bestyrelsen bekendt at 3-4 lejligheder har taget imod dette tilbud, denne afregning er sket direkte med elektrikerens.

Det betyder at der nu er 3 faser til rådighed i alle opgange selvom ikke alle lejligheder har ønsket at blive tilsluttet. Ved samme lejlighed er der blevet etableret Jord som er fremført til hoved tavlerne.

En del af de Columbus tryk vi havde rundt om i ejendommen skulle udskiftes. De er blevet udskiftet med nye, men der er desværre en produktionsfejl på de installerede. Der kører pt. en garanti sag på dette og det vil blive korrigeret snarest muligt. Det betyder at lyset i nogle af kældrene ikke slukker som det bør.

Ejendommens dørtelefoner er blevet gennemgået og det blev vurderet at der kun var behov for at udskifte enheden ved hoveddøren og nogle steder dørtelefonen i den enkelte lejlighed. Dette projekt blev gennemført hvor ejeren selv skulle betale for telefonen i lejligheden og foreningen stod for enheden nede ved hoveddøren.

Generelt har vi haft positive feedback. Alle navneskilt er også blevet opdateret. Hvis der skal laves et nyt så kontakt bestyrelsen.

Som en del af den generelle forbedring af indeklimaet og fugtproblemerne i kældrene har bestyrelsen gennemført en række tiltag. Der er blevet indkøbt udstyr til måling af fugt, så vi kunne få et overblik over situationen i ejendommen. Som en del af denne undersøgelse har der stået en affugter i bestyrelseslokalet og

kørt sommeren over. Dette har resulteret i at fugtniveauet i kælderen er faldet meget og lugten i opgangen er blevet reduceret kraftigt. Affugteren er nu blevet flyttet fra opgang 10 til opgang 12 for at se om selv samme effekt kan opnås i denne opgang.

Som led i at øge luftcirkulationen i kælderen og ejendommen generelt er der blevet etableret udskæringer i samtlige indvendige kælderdøre. Dette vil resultere i at fugten nemmere kan trækkes væk fra kælderen. Som led i bekæmpelse af fugten i kælderen, har vi haft en konsulent forbi for at komme med en vurdering af mulige tiltag, som kan forbedre klimaet. Blandt disse kan nævnes etablering af forceret udluftning (fugtstyret ventilator). Dette ville kunne nedbringe det eksisterende fugtniveau. Der er også set på muligheder, der permanent skulle kunne forhindre fugten i at trænge ind i kælderen. Dette vil blive præsenteret under fremtidige forbedringsprojekter.

Et af punkterne fra energirapporten var hulmursisolering. Dette projekt er blevet gennemført i løbet af sommeren og effekten af dette kan ses tydeligt på varmeregningen. Den fulde effekt får vi først at se til næste år, hvor vi har et helt år at sammenligne med. Der er også blevet udført en termografering af bygningen, som har vist at projektet er blevet vel udført.

Trapperne har de sidste par år stået højt på listen over projekter, der skulle gennemføres. Det har dog ikke været muligt at sikre økonomi til dette før nu. Projektet er blevet gennemført i efteråret. Resultatet har ikke kun været en succes. Grundet salt er trukket ned i træet ses hvide pletter i lakken. Dette kan ikke forudses, men kommer først efter lakken er tør.

Der er lavet aftale med leverandøren, om der vil blive foretaget udbedringer af disse pletter når vejret tillader det.

Isoleringen af kælderen er næsten afsluttet. Der er kun et par strenge igennem beboers egne kælderrum der mangler at blive isoleret. Thomas har prøvet at få lavet det færdigt, da leverandøren vi fik og godkendte tilbud fra, aldrig udførte opgaven.

Thomas, vil gøre arbejdet færdigt, men har brug for jeres hjælp til at komme ind i kælder rummene. Der vil bliver opsat en note på de rum vi skal ind i, om at kontakte Thomas.

Status på udlejning af kælderrum er pt, at vi har 3 ledige rum, som man kan leje. Kontakt Kim hvis du har brug for et rum.

Nye tiltag 2016 og 2017

Bestyrelsen har gennem det forgangne år set på hvordan andre bestyrelser arbejder. Gennem denne sontring er bestyrelsen blevet opmærksom på, hvordan andre foreninger håndterer budgetter. Som tingene er i dag agerer bestyrelsen uden generalforsamlingens accept af budgettet i første kvartal. I andre foreninger godkender man ikke budgettet for det igangværende år men budgettet for det kommende år. Det vil sige at man på generalforsamlingen i 2016 skal godkende budgettet for både 2016 og 2017. Derved vil bestyrelsen kunne agere indenfor generalforsamlingens accept af budgettet. Det er bestyrelsens ønske at indføre denne godkendelsesprocedure fremadrettet.

Resultatet af dette ændringsforslag er at bestyrelsen fremlægger 2 budgetter i år; et for 2016 og et for 2017. Det er naturligvis muligt at lave et revideret forslag for 2017 om 1 år, hvis der opstår behov for det. Det er bestyrelsens og administrators vurdering, at dette er indenfor reglerne i vedtægterne.

Projekter i 2016 og 2017

Der er flere projekter som ligger og venter.

Fibernet i ejendommen

Vi har opnået et meget fordelagtigt tilbud, som vil gøre at driften fremover er meget lav. At have fiber i ejendommen er et plus, som gør at lejligheden er både mere salgbar men også nemmere at leje ud. Mange af vores lejligheder er i dag lejet ud til unge og de bruger internettet til f.eks. Netflix, HBO men også til at se TV på f.eks. TV2 Play, DR, Viasat mm. Bestyrelsen forventer at flere og flere TV udbydere vil bruge internettet til at levere deres produkter. Dette kræver at der er Fiber helt ind i lejligheden.

Løsningen vi laver er på 100MB/100MB. Investering er kr. 2.000/lejlighed. Driften koster i alt kun kr. 2.000/mdr. (56,- / mdr. / lejlighed)

Projektet forventes afsluttet inden sommerferien.

Ønsker den enkelte lejlighed ægte 1.000 MB/1.000MB kan dette gøres for meget billige penge. Denne aftale indgås med firmaet direkte. Dette er helt unikt!

Parkerings striber

Som en del af aftalen med naboforeningen Højagerparken 1 skal vi bidrage til vedligeholdelsen af parkeringsområdet. Højagerparken har fremsendt et projekt for at få opmærket alle parkeringspladser på ny. Projektet har været i udbud og koster samlet kr. 14.900. Højagerbo's andel udgør kr. 5.960, svarende til 40%. Alle biler skal fjernes fra parkeringspladsen, når dette skal udføres. Mere information når tid er. Projektet udføres i foråret.

Affaldsrum

Efter kontakt til Vestforbrændingen, er vi blevet gjort opmærksomme på, at der kommer nye regler for sortering af affald. Dette medfører, at vi skal have yderligere containere, for at kunne sortere affaldet mere end vi gør i dag. Projektet vil kræve en udvidelse af affaldsområdet. Det er bestyrelsens holdning, at vi skal fremtidssikre dette. Projektet er stadig i det første stadie, hvor det afklares hvilke krav, der foreligger til en fremtidig affaldsordning og hvilke muligheder vi har for at opfylde dem. Projektet forventes afklaret inden sommer og såfremt økonomi og lokalplan tillader dette gennemføres projektet i år.

Bestyrelsen forventer, at projekt ikke vil overstige kr. 15.000.

Rist ved hoveddøre

Under renoveringen af trapperne blev vi gjort opmærksomme på, at der er flere tiltag vi kan gennemføre for at sikre trapperne imod unødvendigt slid.

Blandt disse tiltag er en rist uden for alle døre, som forhindrer det værste skidt i at komme med ind i opgangen. En rist koster ca. kr. 2.000.

Bestyrelsen forventer, at projekt ikke vil overstige kr. 12.000.

Smudsmåtter

Et andet forslag er, at erstatte den eksisterende dørmåtte inden for døren med en måtte, der dækker hele indgangspartiet. Dette skulle gerne resultere i, at vi ikke slæber småsten, grus og unødigt salt om vinteren, op

ad trappen og træder det ned igennem lakken. Smudsmåtter laves efter mål og vil koste ca. kr. 1.500/måtte. Hertil kommer at "hullet" fra den gl. måtte udfyldes, koster ca. kr. 500 pr. opgang. Bestyrelsen forventer, at projekt ikke vil overstige kr. 12.000.

Udendørslamper

De eksisterende udendørslamper over hoveddørene er begyndt at gå i stykker og vi har flere gange set, at lamperne går i stykker under stormvejr. Det er ikke længere muligt at få glas til disse lamper. Bestyrelsen kan igangsætte en udskiftning af den enkelte lampe, når den er i stykker, eller udskifte alle på én gang og måske opnå en bedre pris. Det vil også æstetisk se bedre ud med den samme lampe alle steder. Prisen for en lampe er ca. kr. 1.000 - 2.000. Vi skal bruge 6 stk. og opsætning koster ca. kr. 6.000. Bestyrelsen forventer, at projekt ikke vil overstige kr. 18.000.

Udarbejdelse af 10 års vedligeholdelse

For at få et overblik over fremtidig vedligeholdelsesprojekter på ejendommen, så der kan laves en 10 års plan, har bestyrelsen igangsat en undersøgelse med et eksternt ingeniørfirma. Denne vurdering vil danne basis for bestyrelsens langsigtede vedligeholdelses budget for ejendommen. Denne rapport ligger klar den 9/3-2016. Se nedenfor under 10 års plan for mere information. Pris for denne rapport er kr. 25.000.

10 års vedligeholdelsesplan

Der er igangsat en undersøgelse af et ingeniørfirma, som laver en vedligeholdelse plan for de næste 10 år. Denne forventes at være klar, kort tid før generalforsamlingen. Den vil blive sendt ud via email og lagt på hjemmesiden.

Det er bestyrelsens begrundede formodning, at der vil være investeringer på mellem kr. 4 - 5 mill. i de næste 10 år.

Bestyrelsen har for nuværende genskab til nedenstående projekter. Det skal indskræpes, at der kan være andre projekter som bestyrelsen ikke er opmærksom på, og som vil indgå i rapporten.

Fugt i kældre og ejendommen

Fliserne langs vores bygning er desværre ikke lavet korrekt. De er lagt for højt. Det medfører at fugten trækker ind i bygningen.

Der er flere løsninger på dette problem. Bestyrelsen har haft en specialist i bekæmpelse af fugt, til at se på ejendommen. Yderligere detaljer om løsningen vil komme på vores hjemmeside.

Der foreligger et tilbud og bestyrelsen forventer, at projektet ikke vil overstige kr. 375.000.

Facade / Murværk / Fuger

Ejendommens alder gør, at murværk/fuger skal vedligeholdes.

Der foreligger et tilbud og bestyrelsen forventer, at projektet ikke vil overstige kr. 2.500.000.

Stigestreng

Vores vandinstallation er nået en alder, hvor det må forventes, at der skal ske renovation.

Der foreligger IKKE et tilbud, men et overslag.

Bestyrelsen forventer, at projektet ikke vil overstige kr. 800.000.

Faldstammer

Faldstammerne bliver repareret, som det er nu.

Der findes flere løsningsmodeller til mere varige løsninger.

Der foreligger IKKE tilbud, men overslag.

Bestyrelsen forventer at projektet vil koste mellem kr. 800.000 - 1.200.000.

Vaskekælder

Vaskemaskinerne er begyndt at halte. Vi oplever drift forstyrrelser til gene for beboerne. Vores service aftale forventes at stige indenfor 2 år, grundet alderen på maskinerne.

Projekter er, at der skal købes 2 nye vaskemaskiner og 1 tumbler, samt reovering af rummet.

Der foreligger IKKE et tilbud, men et overslag.

Bestyrelsen forventer at projektet vil koste kr. 200.000,-

Energirapporten anbefaler isolering af rør på loftet

Varmerør og varmtvandsrør på loftet, bør efterisoleres/opgraderes for at mindske varmespild.

Der foreligger IKKE tilbud, men overslag.

Bestyrelsen forventer, at projektet vil koste kr. 150.000.

Udendørsbelægning

Vores flisebelægning er ikke lavet håndværksmæssigt korrekt. Grus og belægning ligger over fugtspærre, hvilket gør at fugt trækker op i bygningen.

Belægning er lavet med hældning mod gavlen i nr. 8. Hvilket gør at der er ekstra fugt i gavlen.

Der foreligger IKKE tilbud, men overslag.

Bestyrelsen forventer, at projektet vil koste mellem kr. 100.000,- og kr. 250.000,-

Hvordan skal der betales for ovenstående projekter?

Ovenstående indgår i fremlæggelse af 10 årsplanen.

Bestyrelsen vil indarbejde disse projekter/udbedringer i fællesudgifterne, ved forventet forhøjelse på 12,5% i 2016 og derefter 2,5% i årene der kommer. Det vil sige, at der ikke skal betales ekstra eller tages lån, for at klare disse udfordringer.

Dette er under forudsætning, at der ikke opstår pludselige skader.

Altanprojektet

Altanprojektet er stadig under udarbejdning. Vi har haft kontakt til kommunen for at få en tilkendegivelse af deres holdning. De vil først vurdere projektet, når der forelægges et endeligt forslag til implementering. For at imødegå de lejligheder i stueetagen, der ikke kan få altaner, foreslår bestyrelsen en løsning hvor alle stuelejligheder får egen have med egen udgang til denne. Der skal udarbejdes div. tegninger til brug til Kommunen. Bestyrelsen forventer, at projektet ikke vil overstige kr. 10.000.

Præcisering af foreningens vedtægter

- Vi har desværre været ramt af flere, som har haft svært ved at betale fællesomkostninger til tiden. For at sikre, at vi ikke kommer ud i at tabe penge igen, vil administrator påbegynde rykkerprocedure og om nødvendigt inkasso.
- Husdyr er ikke tilladt i Højagerbo. Bestyrelsen giver tilladelse til kat, på aftalte vilkår. Det skal igen indskræpes at hund, uanset størrelse eller race, ikke må bo i Højagerbo. Vi har modtaget ønske om præcisering af om hvornår en hund bor i Højagerbo. Vi har fundet flg. formulering, som vi håndhæver:
”Gæster med husdyr samt meget kortvarig (mindre end 5 dage) pasning er dog tilladt, hvis der tages hensyn til de øvrige beboere. Kommer der klager (f.eks. lugt, larm mm) må husdyr forlade ejendommen øjeblikkeligt.”
- Flere og flere af lejlighederne er forældre købt eller udlejes. Bestyrelsen skal bede alle om at fremsende en kopi af lejekontrakterne, som foreskrevet i vedtægterne. Om nødvendigt vil vi bede administrator om at sikre dette overholdes. Omkostninger herfor vil blive pålagt ejere, der ikke opfylder vedtægterne.

Budget for 2016 og 2017

Af personlige årsager hos Sinisa, er det ikke muligt at få lavet budget klar til udsendelse før ca. 1 uge før generalforsamlingen.

10 års vedligeholdelsesplan med budget er færdig ca. 1 uge før generalforsamlingen.

Budget bliver derfor sendt ud via email og kan hentes på hjemmesiden.

BEMÆRK:

Bestyrelsen fremlægger forslag om en stigning på 12,5% af fællesudgifterne i 2016 og 2,5% i 2017. Dette skal ses i lyset af de opgaver, som forventes at skulle udbedres i henhold til 10 års planen.

NOTE:

Såfremt du gerne vil modtage budget mm i papirformat, kontakt da venligst en fra bestyrelsen eller administrator.

Vi har noteret at Peter Nellemann ønsker at modtage budget mm på papir.