



**ÅRSBERETNING for E/F Uppsalahus
til den ordinære generalforsamling – onsdag den 10. november 2010**

Kære ejere,

I modsætning til sidste år vil vi i år slutte beretningen med oplysninger om den verserende altangelændersag. I stedet vil vi starte med noget centralt, nemlig:

1. Bestyrelsen

Bestyrelsen har afholdt fem bestyrelsesmøder i år.

Desværre er det sådan, at Klaus Legau, som sidste år blev indvalgt som suppleant, og som gerne ville have indtrådt i bestyrelsen, endte med at have brug for en større lejlighed, og derfor flyttede han, da han fandt en sådan. Yderligere er det således, at Sten Kjeldsen, som har været i bestyrelsen siden 2008, må træde ud af bestyrelsen, idet han har valgt at flytte sig og sin familie til Jylland. Bestyrelsen har talt med et nyt emne, og herom senere.

2. Postkasser

Som alle beboere ved fra information i løbet af året, så blev postkasseaffæren meget langstrakt og arbejdskrævende. Man blev nødt til at skifte postkasseleverandør i vadestedet, fordi det viste sig, at de postkasser, der blev sat op især i Bærumhus, ikke mindst de der var udendørs, led af mange forskellige problemer.

For at gøre en lang historie kort, så endte det med en ny entreprise med et andet firma, efter det lykkedes at komme fri af den aftale, der var indgået med den oprindelige leverandør. Alt i alt har det været til glæde, idet postkasserne er lidt rummeligere, og de er i pænere og i en bedre kvalitet. Samtidig var de dog også lidt dyrere, og i det hele taget blev anskaffelsen – med det udendørs arrangement, som post-etaten fandt nødvendig i forhold til Roskildevej 94-98 – noget dyrere end først antaget.

3. Techem

Det er første gang, at jeres nye varmemfirma, Techem, har aflagt varmeregnskab for jer. Af det varmeregnskab, I har fået udsendt, fremgår ikke, hvorledes Techem beregner reduktion for udsat beliggenhed. Til næste år vil det fremgå af jeres varmeregning, ligesom også de aflæste målinger vil fremgå.



-2-

Jeg kan oplyse, at der gives 10 % reduktion for øverste og nederste etage. Derudover får alle hjørnelejligheder en reduktion på 15 % for sydvestvendte lejligheder og 20 % for de øvrige. Disse reduktioner gives dog kun på de enkelte radiatorer, der står i hjørnerum (og altså ikke på alle målte forbrug i lejligheden).

4. Vedligeholdelse

Opgangen på Roskildevej 98 er i indeværende regnskabsår blevet istandsat. Den har tillige fået den – efter facaderenoveringen længe ventede - hovedrengøring samt en opskuring og polish af trappetrinene.

Herudover er igangsat en del arbejder med oppudsning af i alt tre kældernedgange og nybelægning af slidskerne. Yderligere er indgangspartierne blevet sat i stand med løse eller manglende kakler og nye, varmgalvaniserede riste. Der er også bestilt nye riste til at sætte for alle kældervinduerne.

Bestyrelsen har indkøbt havebord og stole til brug for alle på ejendommen. Det står midt i haven, låst sammen med en kæde, hvortil beboernes nøgle til indgangs- og kælderør virker.

Endelig er der også lavet en ny fliseplads med indhegning af skraldebøtter, således at dette i sin helhed fremstår pænt og ordentligt.

Bestyrelsen har i flere år haft et stort ønske om at få sat brandvejen i en bedre stand og samtidig få den til at se pænere ud. De håbede, det kunne være muligt at udlægge perlegrus på den eksisterende belægning og få det godt presset sammen, hvilket under alle omstændigheder ville se smukkere ud og samtidig have den stabilitet med den eksisterende belægning, som var nødvendig.

Imidlertid vil det næppe holde, og stenene vil blive forstyrret af styrtregn, sne og is mm., så det vil ikke være holdbart. I budgettet er forsøgsvist afsat 100.000 kr. i næste budgetår til brandvejsformålet, men det vil sandsynligvis slet ikke slå til, hvis der skal laves en ny belægning.

Endvidere trænger fugerne i indhacket mellem Rådmand Steins Allé 1 og Camilla Nielsens Vej 5 også til udskiftning. Da det imidlertid er et voldsomt stort areal at gå i gang med, så er der indtil videre afsat forsøgsvist 100.000 kr. om året i to år, og det rækker sandsynligvis til mindst halvdelen med en anslået pris på 700 kr./m² incl. stillads. En nærmere bedømmelse af, hvorvidt hele arealet skal under behandling, må foretages før nærmere budgetlægning.



-3-

Alt i alt er der i jeres budget for de tre år, der følger efter indeværende år, alene afsat 800.000 kr. til den særlige vedligeholdelse, hvilket kan dække en blanding af fugning af tiltrængte arealer og fortsat istandsættelse af kvistene mod RSA.

En videre planlægning af vedligeholdelse vil afvente afslutningen på altansagen, da den kan medføre, at ejerne på et eller andet tidspunkt skal opkræves et beløb til dækning af facade-istandsættelsens underskud i størrelsesordenen 2.500-5.000 kr. pr. lejlighed. Nye købere oplyses så vidt muligt om denne mulige udgift.

En anden mulighed er, at foreningen ender med at vinde voldgiftssagen helt eller delvist.

Flemming Thyssen, som jo fortsat hjælper foreningen i forskellige forbindelser, følger, sammen med Jens Kornerup, med i sagen, og hjælper foreningens advokat med dels detaljer i forløbet under entreprisen, dels nærmere tekniske undersøgelser i relation til altangelænderets fastgørelse før og efter. Desværre er både Flemming og Jens forhindret i at være her i dag.

Men det oplyses om stedet for sagen, at skønsmanden har svaret JA til spørgsmålet, om hvorvidt de tekniske rådgivere fra starten skulle have taget højde for altanrækværksproblematikken i deres projektering.

Denne udtalelse fra skønsmanden må siges at være meget gunstig, for hvis det havde været tilfældet, at projektet havde taget højde for altanrækværksproblemet, så havde der også været god tid til at finde frem til et beslag af en størrelse og udseende, som var i orden både i relation til holdbarhed og økonomi. I så fald var der mange omkostninger, som foreningen havde været sparet for.

Men det understreges, at det stadig er meget usikkert om foreningen i sidste ende vil stå som sejrherre i denne sag, og hvad det næste skridt så skal være, og dette drøftes til stadighed med vores advokat.

Vi havde jo håbet, at vi i år at kunne meddele generalforsamlingen at sagen var afsluttet og fortælle resultatet, men må desværre udskyde en endelig melding som forhåbentlig kan komme til næste år.

Årets vand- og varmemeforbrug

Jeres varmemeforbrug i 2009/2010 var ca. 7,5 % større end året før, mens graddagetallet blev målt til mindst 10 % større.



Endelig har jeres vandforbrug, der måles for perioden august til august, i august 2010 været oppe på jeres normale forbrug på godt 13.000 m³, hvor det i august 2009 var dalet til 11.855 m³.

Beboernettet: Sendt fra Flemming Thyssen.

I starten af 2010 fik vi flere digitale TV-kanaler lagt på vores net, hvilket selvfølgelig har gjort, at de mest sete TV-kanaler alle nu er digitale.

Vores TV-entreprenør har lavet de digitale TV-kanaler således, at næsten alle de digitale TV-kanaler sendes både som MPEG2 og MPEG4 format.

For yderligere udvidelse af digitale TV-kanaler, har vi et lille problem i, at vi så at sige har brugt al vores "båndbredde", så skal vi udvide yderligere med omlægning til yderligere digitale TV-kanaler, kan det blive nødvendigt at nedlægge en eller flere analoge TV-kanaler.

For hver analog TV-kanal, kan vi på samme båndbredde få 3 til 4 digitale TV-kanaler, hvilket selvfølgelig måske vil være værd at overveje.

Så er der måske nogle som spørger, hvorfor får vi ikke nogle flere TV-kanaler i HD-formatet, og hertil er bare at sige, at TV-udbyderne ikke for nuværende vil sælge HD kanalerne som enkelvise løse TV-kanaler men forlanger, at man skal købe en TV-boks af TV-udbyderen. Det, udbyderne er bange for, er, at enhver så ville kunne kopiere film o.l. til brug for piratsalg mv., mens de TV-bokse, som TV-udbyderne bruger i dag, skrambler HD signalet, således at det næste er umuligt at lave en kopi af TV-udsendelsen.

Denne kodning er en aftale mellem TV-udbyderne og filmselskaberne for at beskytte deres film.

Det fælles bredbåndsudvalg for de 3 ejendomme, vil i starten af det nye år drøfte nye tiltag på TV fronten, men mere om det senere og beboerne skal nok blive holdt orienteret om eventuelle ændringer, og selvfølgelig også, hvis det - som følge af de meget store prisstigninger, der har været fra Viasat og Digital - skulle være nødvendigt at forhøje jeres pris på TV-pakker. Vi vil uanset alt til stadighed bestræbe os på at levere noget af det bedste TV til de billigste penge.

Med venlig hilsen
/november 2010

På bestyrelsens vegne

Anette Kirkeskov