

2025-26 Formandsberetning Virum Stationsvej 141 - 149

Formandens beretning på vegne af hele bestyrelsen og ikke mindst beboerne i vores dejlige matrikel på Virum Stationsvej.

Aktiviteter der er sket gennem året:

1. Der har været en arbejdsweekend, som var mindre omfattende end tidligere. Dog fik vi lavet mange af de sædvanlige ting som oprydning, ukrudt, vinduesvask mv. Det var en god og hyggelig dag, hvor vi allesammen kom hinanden ved.
2. Flisearbejdet ud mod Virum Stationsvej, som er kommunens areal, har fået kommunen til at rette op.
3. Fortsat fokus på at ALLE beboere giver Vicevært og/eller bestyrelsen besked hvis de renoverer badeværelset eller køkkenet, så vi kan få udbedret faldstammer og vandledninger om nødvendigt.
4. Fjernvarmen fungerer fint og giver en mindre arbejdsbyrde for viceværten. Dog har vi mulighed for at optimere vores varmeudnyttelse med det foreslåede system. Og i tillæg til det etablerer batterier, som vil sikre at det fungerer selv hvis elnet går ned.
5. Bil ladestandere fungerer, men vi har sat prisen lidt op, så vi kan sikre den lovede tilbagebetaling af investeringen inden for ca. 5 år. Såfremt vi sætter batterier op, vil vi kunne optimere vores elforbrug og få en endnu bedre indtjening på bil opladning.
6. Den udarbejde vedligeholdelsesplan er gennemgået. Tanken var at udskifte vandværk i alle kældre. Dog har vi rådført os med VVS, som siger det vil være langt billigere og mere kosteffektivt at skifte, såfremt der kommer brud. Derfor har bestyrelsen vedtaget at vi afventer en fuld udskiftning og tager det løbende.
7. Rotterne har desværre været aktive i hjørnet i haven, hvilket har krævet at vi fik gravet op og skiftet rør. Fremadrettet har bestyrelsen bestemt, at vores budget har en fast årlig inspektion af vores kloakker. Og skulle der være uregelmæssigheder, tager vi stilling til evt. udbedring.

Vi er færdige med de udendørs arealer og vedligeholdelsesplanen kræver at fokus nu ændres til: FRA bunden mod toppen - det skal vi stemme om.

1. Bestyrelsen har revideret (efter anbefaling) vores tidligere anbefaling om udskiftning af vandværk, da det vil koste omkring 2 millioner for alle bygninger. Det vil være billigere at skifte løbende efter behov opad, som beboerne renoverer bad og køkken, men kælder vil være ved synlige brud på rør.
2. Bestyrelsen vil uændret udskifte påtrængte rør og faldstammer opad i bygningen når beboere laver badeværelse eller køkken eller hvis der er et læk naturligvis.
3. Målet med den reviderede vedligeholdelsesplan er at vi arbejder os fra bunden af bygning opad og slutter af med taget omkring 2030, hvis vores økonomi kan bære det.
4. Vandet på parkeringspladsen løber ned mod bygning 149 og det betyder at sætningen begynder at blive undermineret stille og roligt. Derfor anbefaler bestyrelsen, at der etableres et udendørs Unidrain, og kanten rettes op igen, så vi giver vandet bedre mulighed for at komme væk i kloakken.
5. Batterier til de 3 bygninger (minimum i 149), som kan lades op når prisen er billig og benyttes når el er dyrt. På den nye bygning vil vi supplere med solceller for at få

nogle erfaringer med det. Tanken er, at vi når taget bliver skiftet, får sat yderligere solceller op så vi kan blive selvforsynende på El.

6. Der er efter mange rotter og udbedring af dette i haven samt opsætning af rottespærrer ud mod Virumgade, efter anbefaling lagt en fast budget post ind på 30.000 kr. årlig, til at Kloakmand kommer forbi og spuler samt suger for at se hvordan vores kloaker har det.
7. Grundet den løbende vedligeholdelse og opgradering af ejendommens forsyningssikkerhed, ønsker bestyrelsen at få lavet en kassekredit, som gør det muligt for ejerforeningen at arbejde med vedligeholdelse og forbedring jf. det vi måtte vedtage til GF.

Bestyrelsen er glade for deres virke og vil alle godt fortsætte, måske hvor Rune bliver fast i bestyrelsen og Rasmus bliver suppleant, medmindre andre skulle have lyst til at deltage i det besluttende fællesskab.

På vegne af bestyrelsen

Thomas Koed

thomas@virumstationsvej.dk