Bestyrelsens beretning

for perioden september 2009 – september 2010.

Som tiden dog løber. Nu er det igen tid for bestyrelsen til at aflægge beretning for det forgangne år.

Der har ikke været de store ting, men nedenstående skal dog nævnes:

1. Altaner

En ejer har indhentet tilbud fra EK Victoria, der kunne tilbyde følgende priser:

Den lille vil uden rabat koste 92.000 kr. plus moms.
Den store vil uden rabat koste 104.000 kr. plus moms.

Der har i opgangene været sat et opslag op, men det må konstateres, at der pt. ikke er den store interesse.

2. Kældre/vand.

Vi blev heldigvis forskånet for de store vandmængder i kældrene i forbindelse med regnvejret i august.
Bestyrelsen er imidlertid siden sidste generalforsamling blevet meget klogere på dræn og pumper.

Som det fremgår af sidste referat, fremhævede en ejer, at blokkens omfangsdræn og pumpebrønd skal have tilstrækkelig kapacitet.

Bestyrelsen har med den pågældende ejer gennemgået diverse tegninger over dræn og afløbskapacitet.
Det forholder sig således, at omfangsdrænet fra blokken 114-118 bliver ledt over til en brønd i blokken 106-112. Denne brønd ligger under kælderniveau (niveau 1), og dermed under de offentlige afløb (niveau 2). Derfor er det nødvendigt, at vandet (fra niveau 1) pumpes op i et højere niveau (niveau 3), således vandet løber ud i det offentlige system (niveau 2).

I forbindelse med undersøgelserne har vi fået spulet og renset drænbrønde og drænrøret fra 114-118, hvorfor vi må forvente, i ekstreme tilfælde, at pumpen i brønden i kælderen ved 108, får tilført mere vand.

Den pumpe (brønden i kælderen ved 108), der skal pumpe vandet fra niveau 1 til 3, har vist, at den ikke kan klare ekstreme skybrud, hvorfor bestyrelsen anbefaler, at vi får sat nye pumper i brønden, ligesom vi får udvidet kapaciteten i rørene fra niveau 1 til 3. En investering på ca. 80.000 kr., jf. punktet regnskab/budget.

Bestyrelsen skal dog stadig opfordre til, at man placerer ting, der ikke kan tåle vand, væk fra gulvet.

3. Parkeringsplads.

Som mange jo nok har observeret, er luftledningerne nu gravet ned. Dette har givet en del problemer på parkeringspladserne, idet entreprenørerne har brugt parkeringspladserne som oplagringsplads mv.
Bestyrelsen havde ikke i forvejen fået besked om aktiviteterne, hvorfor vi i sagens natur, ikke har kunnet varsle begrænsede parkeringspladser. Vi beklager.

Vi må stadig konstatere, at ikke alle respekterer skiltet omkring privat område ud for 114-118, men problemet må betegnes som værende beskedent.

4. Postkasser.

Vi har nu fået monteret postkasser i opgangene. Dette var et lovkrav, som vi kunne ikke komme uden om.

Vi skal dog gøre opmærksom på, at ejere, der er gangbesværede eller på anden måde ikke kan afhente posten i postkasserne, kan ansøge Post Danmark om, at få posten leveret gennem brevsprækken.

5. Legeplads.

Vores legeplads er efterhånden noget medtaget. Bestyrelsen foreslår derfor, at vi enten får lavet en ny eller, der sker en gennemgribende renovation. Der henvises i den forbindelse til punktet regnskab/budget.

6. Træer og buske.

Med henvisning til referatet fra sidste år, har bestyrelsens nu foranlediget, at kastanietræerne ved containerhuset er fældet.

7. Containerhuset.

Ja, det er utroligt, at vi skal have det op hvert år.
Det kan således konstateres, at folk stadig smider affald ud, der ikke må forefindes i containerhuset. Der tænkes her på miljøfarligt affald (maling mv.) samt gipsplader.

Husk at sortere affaldet, og følg de anvisninger, der er opsat. Husk også at affaldet skal i containerne, og ikke hensættes udenfor huset eller uden for containerne.

Det tager uforholdsmæssigt meget tid for gårdmændene at rydde op efter folk.

8. Tagrender.

Tagrender er nu blevet renset, så problemer med overløb skulle således være overstået. Alle nedløb blev i forbindelse med rensningen gennemgået og lavet.

9. Forsikringer.

Vi får nyt forsikringsselskab fra 1. november 2010.

Foreningen har, via vores administrator, fået et tilbud fra forsikringsmæglerselskabet Willis I/S, der gennem en rammeaftale med advokatfirmaet Roar, hos Alm. Brand Forsikring, kunne tilbyde en forsikring væsentlig billigere end vores nuværende.

Ifølge regnskabet for sidste år, var vores forsikringspræmie på kr. 117.360. Tilbuddet fra Willis I/S lød på kr. 71.000, altså en besparelse på ca. 46.000. Vi for samme dækning, og på nogle punkter endda bedre.

Som nævnt er tilbuddet en rammeaftale med advokatfirmaet Roar, og vi kan kun have forsikringen så længe, vi har Roar som administrator.

Da vi ikke har/forventer nogen problemer med vores administrator, og da besparelsen for samme og måske bedre dækning, var af en sådan størrelse, kunne bestyrelsen ikke afslå tilbuddet, hvorfor vi pr. 1.11.2010 vil overgå til Alm. Brand.

I forbindelse med en besigtigelse af ejendommen tog Alm. Brand dog forbehold for 2 steder, hvor der under badeværelsesvinduet var fugt.
Dette er nu udbedret og forbeholdet vil blive slettet, når muren er tør.
I den forbindelse skal bestyrelsen igen gøre opmærksom på, at det er ejeren, der hæfter for evt. udbedring, såfremt et nyt badeværelse ikke er lavet efter gældende regler eller, at der pga. af tidens tand, er revner i fugningen omkring badekar og vindue.

10. Hjemmeside/mailadresse.

Bestyrelsen har besluttet at oprette en hjemmeside og en internetadresse, hvor ejerne kan henvende sig til bestyrelsen.

Vi har følgende adresser:
www.lindvang7eoe.dk (hjemmeside)
ejf@lindevang7eoe.dk (mailadresse)

René vil på generalforsamlingen vise vores hjemmeside, hvor vi vil ligge vedtægter, husorden, generalforsamlingsreferater samt regnskaber mv. ind.
Yderligere forslag modtages gerne.

Det skal bemærkes, at hjemmesiden først vil være tilgængelig efter generalforsamlingen, idet der pt. foregår en del redaktionelle ændringer.

Bestyrelsen skal opfordre ejerne til, i det omfang det kan lade sig gøre, at benytte mailen ved henvendelse til bestyrelsen. Vi kan herved undgå, at evt. meddelelser bestyrelsesmedlemmerne får ved en kort snak i forbifarten med ejerne ikke bliver efterkommet.

11. Gårdmand.

Da vores gårdmand, Nils, blev ansat i 2008, gjorde han opmærksom på, at han senest pr. 1. maj 2011 ville stoppe.

Bestyrelsen vil derfor efter vinterferien 2011 begynde at søge efter en ny.

12. Cykler/cykelparkering.

Vi oplever et stigende og generende problem med cykler, der er parkeret udenfor opgangene, således adgangsforholdene bliver besværliggjort.

I den forbindelse skal bestyrelsen henlede opmærksomheden på vores husorden, pkt. 3.3, der har følgende ordlyd:

Cykelstativerne ved opgangene er beregnet til postbudets og besøgendes cykler. Beboernes egne cykler henvises til cykelkælderen.

Med andre ord, cykler, der ikke avendes samme dag, skal parkeres i eget kælderrum eller i cykelkælderen.

Når vi nu er ved cykelkældrene, skal bestyrelsen opfordre til, at gamle cykler, der ikke bruges mere, skaffes af vejen eller henstilles i eget kælderrum. Der skulle jo gerne være plads til de cykler, der benyttes regelmæssigt.

13. Vindueseftersyn.

Det er igen tid til vindueseftersyn. Bestyrelsen har igangsat eftersynene.

14. Vaskeri

Der er sket en stigning i brug af vaskeriet, og da en af maskinerne på grund af alder, begynder at gøre knuder, er det besluttet, at udskifte denne. En investering på kr. 50.000. Herudover er elinstallationerne ført up to date, en investering på kr. 10.000. Alt i alt er vaskeriet renoveret for kr. 60.000,der tages fra vaskeriets opsparing, der i sidste regnskabsår var på kr. 76.493.

14. Regnskab.

Som det fremgår af regnskabet, er vores formue nu på næsten kr. 2.000.000, hvilket naturligvis hovedsalig skyldes opsparing på vores grundfond og tagfond.

Ud over det budgetterede, har der ikke været de helt store udgifter. Vi har naturligvis, som aftalt, fået renset vore tagrender, opsat postkasser og som allerede nævnt i beretningen, fældet det sidste træ ved container huset.
Det skal dog nævnes, at vedligeholdelse af vores materiel har været lidt dyrere end sidste år, hvilket hovedsagelig skyldes slidtage.

Regnskabet viser et overskud på ca. 80.000, det skyldes flere punkter

- den årlige bestyrelsesfest er budgetteret med kr. 25.000, men der er kun brugt ca. 8.000
- på nye postkasser har vi brugt ca. kr. 20.000 mindre en budgetteret
- og endelig har der været en del reparationer på forsyningsrørene til radiatorerne, men regningerne er først konteret i de nye år.

Med hensyn til forrentning af vor kapital er det glædelig, at kunne se at selv om situationen er lidt presset, er det trods alt lykkedes os, at få godskrevet ca. 30.000 i renter.

Det er også glædeligt, at vi stort set ingen restancer har mere, selv om der har været en vis turbulens i det forløbne år.

Det ser straks lidt anderledes ud i det kommende år, legeplads, beplantning, vindueseftersyn (der i h t til tidligere beslutninger tages fra forsikringsfonden) og evt. grundpumpe for bare at nævne nogle af de opgaver, der skal løses i det kommende år. Det fremgår af budgettet, hvordan vi vil foreslå, at det bliver løst.

15. Indkomne forslag.

Der er indkommet et forslag til ændring af husordenen, således kamphunde forbydes i foreningen. Forslaget er sendt med ud.

16. Valg til bestyrelse.

Formand Ove Ravn, 116, 1. th. er villig til genvalg.
Bestyrelsesmedlem René Bødtker, 86, st. tv. er villig til genvalg.

1. suppleant. Da vores tidligere 1. suppleant er flyttet, foreslår bestyrelsen Ali Zafar, 84. 1. th., der er villig til valg.

Da vores tidligere revisor har valgt at stoppe, skal vi have ny revisor. Bestyrelsen foreslår:

Revisor Niels B Hansen, 108, st. th. (tidligere revisorsuppleant)
Revisorsuppleant Ole Olsen, 116, 2. tv.
Begge er villige til valg.

Det foreslås, at bestyrelsen konstituerer sig selv.

Ove Ravn
Formand

Gunnar Kjær
Kasserer

René Bødtker

Per Maee

Claus Andersen