Bestyrelsens beretning

Perioden september 2010 – september 2011

Efter en hård vinter og en våd sommer er det igen tid til den årlige generalforsamling, og dermed bestyrelsens beretning for året der gik.

Som det fremgår af indkaldelsen holdes generalforsamlingen i Jacala stammens spejderhytte. Årsagen er, at Rønnevangsskolen er lukket, og vi ikke mere har mulighed for at låne lokaler der.

Der har været følgende i det forgangne år:

1. Ny gårdmand.

Som bekendt har vi fået ny gårdmand, Murtaza Ghulam.

Den 28. april 2011 var der en lille reception, hvor vi sagde farvel til Nils og goddag til Gulam. Til glæde for både den afgående og tiltrædende gårdmand, mødte en del ejere og håndværkere op for at sige farvel og goddag.

2. Legeplads

På generalforsamlingen sidste år blev det besluttet, at vi skulle have en ny legeplads.
Dette arbejde er nu færdigt.
Som det fremgår af regnskabet blev projektet lidt dyrere end beregnet. Det skyldes, at faldunderlaget kostede mere end beregnet. Der skulle således graves af for at reglerne omkring faldunderlag kunne opfyldes.
Når dette er sagt, er det en fornøjelse, at se de mange børn, der benytter sig af de nye faciliteter.

I forbindelse med etableringen af den nye lejeplads, er der plantet buske omkring bord/bænkene, så man kan sidde i læ.

3. Drænpumper.

Som det ligeledes blev besluttet på sidste generalforsamling har vi nu fået udskiftet pumpen i kælderen ved 108 med 2 nye pumper.

Dette sammenholdt med, at vi har fået spulet og renset dræn og brønde, har betydet, at vi ikke har haft de store vandmængder i kældrene, dels i forbindelse med tøvejret og dels i forbindelse med skybruddet den 2. juli 2011

Det kan dog ikke undgås, at der i forbindelse med ekstreme nedbørsmængder kan forekomme mindre vandmængder i kældrene.
I forbindelse med skybruddet den 2. juli 2011, hvor der i løbet af en halv time faldt op til 30mm regn (iflg. forsikringsvejret.dk) og i alt ca. 49 mm, trængte der lidt vand ind gennem gulve og vægge.

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

4. Vand/varme.

Det har været en dyr fyringssæson og mange har fået en ekstraregning.

I den forbindelse skal vi huske på, at vores varmeregnskab løber fra jan. - dec. Der har således i afregningsperioden været 2 ekstreme perioder, nemlig jan. – marts og igen fra okt. – dec.

Hvis man kigger på Høje Taastrup Kommunes oplysninger om graddage, kan man se, at der i perioden har været 22 % flere graddage i forhold til sidste år (2009) og 34 % i forhold til forrige år (2008).
Det slår naturligvis igennem på varmeregnskabet, især hvis bidraget ikke er sat op siden 2008.

Når det er så koldt, har vi alle tilbøjelighed til at lukke vinduer og døre for at spare på varmen, men bestyrelsen skal gøre opmærksom på, at udluftning alligevel bør ske, idet manglende udluftning kan give fugtproblemer i lejligheden.

Bestyrelsen er blevet opmærksom på, at termostatblandingsbatterier kan give problemer med det varme vand. Hvis blandingsbatteriet ikke fungerer, kan det kolde vand løbe over i tilførslen til det varme vand, hvilet bevirker, at man skal lade det varme vand løbe længere, for at få en passende temperatur. Samtidig vil det også medføre et større forbrug af koldt vand, da det jo er løbet gennem tælleren, inden det komme i blandingsbatteriet.
Hvis man har mistanke om et defekt blandingsbatteri, kan man kontakte gårdmanden, der med et nyindkøbt apparatur, hurtigt kan konstatere evt. fejl. En udskiftning af et defekt blandingsbatteri kan godt betale sig, idet forbruget på det varme vand vil falde.
Bestyrelsen skal dog gøre opmærksom på, at udskiftning påhviler ejeren.

Bestyrelsen har forespurgt administrator om varme/vandregnskab kan udsendes tidligere end nu, men det er oplyst, at vi først sent får varmeregnskabet fra kommunen.

5. Vindueseftersyn.

Som annonceret på generalforsamlingen har der i indeværende år været foretaget vindueseftersyn.

Som det fremgår af vedtægterne til forsikringsfonden har ejerforeningen påtaget sig ejernes forpligtigelse, jf. vedtægternes § 18 og husordenens pkt. 2.1., til at vedligeholdelse/justering og reparation af døre og vinduer,
I forbindelse med eftersynet blev det konstateret, at 2 havedøre var i en sådan stand, at reparation var umulig/dyrere end en udskiftning, hvorfor bestyrelsen, i lighed med tidligere, besluttede at lade forsikringsfonden betalte for udskiftning af dørene.

Henset til, at døre og vinduer nu er af ældre dato, må vi forvente, at der fremover vil komme flere af sådanne tilfælde, foreslår bestyrelsen derfor, at bidraget til forsikringsfonden igen træder i kraft, dog således, at man fremover betaler efter fordelingstal.
Bestyrelsens forslår, jf. budget, at bidraget til forsikringsfonden sættes til 0,50 kr. pr fordelingstal.
Samtidig foreslås vedlagte ændringer til husordenen/forsikringsfonden.

Såfremt dette ikke kan godkendes, foreslår bestyrelsen, at pkt. 5 og 6 tages ud af forsikringsfonden, således vedligeholdelsespligt/reparation og evt. udskiftning igen bliver ejerens ansvar.

6. Altaner.

Der har været 3 henvendelser omkring altaner, og en ejer har ansøgt om tilladelse til opførelse, hvilket bestyrelsen har givet tilladelse til.
Ejeren har fra administrator rekvireret de på ejendommen tinglyste papirer/tegninger/beskrivelser vedr. altaner.
De vil til evt. fremtidig brug, blive lagt ind på hjemmesiden.

7. Radio/TV

Som I har observeret så har der været hængt en flyer op i opgangene med information om, at vi i ejerforeningen kan få 19 TV kanaler og abonnementsfri telefoni (dog med minut takst) samt 20/20 Mbit internet bredbånd pr lejlighed for 100,- kr. pr måned.
Dette og tilbud andre var bestyrelsen bekendt med før det blev publiceret i opgangene, og men har ikke været interessant, hvilket uddybes herunder:

De TV kanaler som er tilbudt er langt fra vores fuld pakke vi har fra TDC i dag, og hvis vi ønsker at supplere op til dette, så vil kræve at I skal købe Boxer abonnement og tilhørende box for hver individuelle tv.
Køber man de resterende kanaler så løber beløbet op i en total omkostning på 410 kr. inkl. Novomatrix 100 kr. pr måned pr. ejer. Og i toppen af det må I undervære kanaler som kanal 6, TV3, TV3puls, TV3+, 6 mv. samt en stribe HD kanaler. Og så har vi ikke tillagt, hvad det koster for at skulle have ekstra tuner hvis I har mere end et fjernsyn uden boxer support.
Så kan man jo selvfølgelig argumentere for at man få abonnements fri telefoni og internet med i prisen, men tidligere undersøgelser i ejerforeningen har vist at under en 1/4 del havde interesse i et kombineret TV, telefoni og internet løsning. Dette skyldes sandsynligvis nok, at der er mange som har medarbejder betalt (bruttoløn) eller arbejdsgiver bredbånd og måske endda telefon eller kun ønsker at have mobil telefoni

Ydermere kræver løsningerne en investering på ca. 4.500 kr. pr. lejlighed for kabling og vi har endnu ikke set nogen udbyder som kun har interesse i at udbyde rent ejerforening TV, således vi ville kunne undgå investering i kabling. (CAT 6 kabling.).
Enkelte udbydere har dog tilbudt, at vi ikke skal betale for kablingen så længe, de er udbyder, men så er vi bare låst til en udbyder pga. af kabling, og så står vi dårligere end hvad vi gør med Yousee, hvor vi i det mindste selv ejer vores kabling i huset. Ydermere kræver udbyderne at hele foreningen tilslutter sig samtidig og ønsker ikke at der kun er udvalgte som ønsker løsningen.

Vi vil i bestyrelsen selvfølgelig have øjnene åbne for ændringer i markedet, og vil da også gerne kigge videre på totalløsninger med internet, tv og telefoni, hvis der skulle vise sig en generelt ønsker herom i foreningen, men dette kræver dog en majoritet af ejerne.

Med hensyn til Yousee Selector boxe, så skal vi gøre opmærksom på, at vi i ejerforeningen kun har et vejs anlæg, hvorved retur kanalen på Yousee boksen (hvis man har lejet en) skal gå via din internet forbindelse.
Ydermere så har vi erfaret, at start forfra og leje af video film ikke fungerer på vores anlæg. Det skyldes, at QAM71 kanalen ikke kommer ordentligt igennem vores anlæg.
Vi arbejder i bestyrelsen på at finde årsagen hertil, men Yousee har indtil videre desværre ikke kunnet give den ordentlige tekniske forklaring, men derimod kun kunne informere os om, at de gerne vil udbedre det mod betaling.
Vi er dog ikke indstillet på at investere i nye fordeler bokse på hele taget før de har givet en fagteknisk forklaring på problemet. Når den foreligger, vil vi så vurdere om vi kan udbedre problemstillingen billigere end Yousee egne folk.

Som nævnt ved sidste generalforsamling er priserne til Copy-Dan og hybridnetsafgift steget væsentligt, hvorfor vi varslede en forhøjelse af antennebidraget.
Som det fremgår af budgettet. foreslår vi, som varslet, en forhøjelse på 25 kr. Dette er dog ikke nok, men resten tager vi af formuen i antenneforeningen (formentlig vil vi få et underskud på ca. 30 t.kr.)

8. Kælderrum

Der har i det forløbne år været et kælderrum ledigt, som straks blev udlejet til en på ventelisten.

Pt. er der 7 ejere, der er skrevet op, men med den frekvens, der bliver ledige kælderrum, må de væbne sig med tålmodighed.

9. Vaskeri

Der har i den forløbne periode ikke været de store problemer med vaskeriet. Alt skulle fungere.

10. Hjemmeside/mailadresse.

Bestyrelsen skal gøre opmærksom på vores hjemmeside, hvor I kan finde diverse relevante informationer.
Hjemmesiden har følgende adresse: www.lindevang7eoe.dk

På vores mailadresse ejf@lindevang7eoe.dk, kan i skrive til bestyrelsen om evt. problemer.

Nu når vi er ved hjemmesiden, foreslår bestyrelsen, at vi fremover alene udsender indkaldelsen til generalforsamlingen til samtlige husstande. Man kan herefter selv hente beretning og regnskab på hjemmesiden. Referat fra generalforsamlingen vil fortsat blive omdelt.
Såfremt man ikke har adgang til nettet kan man selvfølgelig få en kopi udleveret hos gårdmanden.

Ovennævnte vil betyde en ikke ringe besparelse til kopiering og papirforbrug for foreningen.

11. Regnskab
Som regnskabet viser, er vores likvide midler nu på godt kr. 2.200.000, hvoraf de ca. kr. 200.000 er vores drift konto og resten er enten aftale konti eller grundfond.

På trods af at vi i det forløbne år har haft en del reparationer, og det bliver næppe mindre i de kommende år, er det lykkedes os at holde budgettet, vores underskud er endda ca. 90.000 tusind kr. under det budgetterede. Der har dog været små overskridelser inden for de enkelte konti, f.eks. kom legepladsen til at koste lidt mere en vi havde planlagt, det samme gælder beplantningen, hvor vi har valgt at bruge lidt mere på de grønne områder.

Til gengæld har vore udgifter ikke været så høje, som det var budgetteret.

Det skyldes, at vi, som tidligere år, ikke i år brugt de penge på bestyrelsesfest, som der var afsat. Endvidere har vi skiftet forsikringsselskab, som også giver en besparelse i forhold til det budgetterede.

Med hensyn til forrentning af vor kapital har vi igen i år fået godskrevet godt kr. 30.000 i renter og da der nu er 3 aftale konti, vil beløbet nok være lidt højere til næste år..

Det er også glædeligt, at vi stort set ingen restancer har mere, selv om der har været en vis turbulens i det forløbne år, især når det gælder afregning for vand og varme.

12. Indkomne forslag.

A. Bestyrelsen ændringer til forsikringsfonden/husordenen, jf. vedlagte forslag.
B. Bestyrelsen foreslår ændringer i forbindelse med udsendelse af beretning og regnskab.

13. Valg til bestyrelse.

På valg er følgende:

Kasserer	Gunnar Kjær, 84, st. th. der er villig til genvalg
Bestyrelsesmedlem:	Per Maae, 110, 1. tv., der er villig til genvalg Claus Andersen, 90, st. tv., der er villig til genvalg
2. suppleant:	Susanne Skaarup, 86. 1. th. der er villig til genvalg.
Revisor:	Niels B. Hansen, 108, st. th. der er villig til genvalg.
Revisorsuppleant	Ole Olsen, 116, 2. th. der er villig til genvalg.

14. Evt.

Bestyrelsen skal efter flere henvendelser gøre opmærksom på husordenens 3.3, **hvorefter fodtøj ikke må stilles på trappegangene.**

Bestyrelsens beretning

Perioden september 2010 – september 2011

Ejerforeningen LINDEVANG 7EØ

Ove Ravn, Formand

Gunnar Kjær, Kasserer

René Bødtker

Per Maae

Claus Andersen