Bestyrelsens beretning

Perioden september 2011 – september 2012

Så er det atter tid for bestyrelsen til at aflægge beretning om det forgangne år.

Helt overordnet må vi sige, at vores forening "kører" stille og roligt, uden de store problemer.

Der er derfor i det forløbne år ikke sket det helt store, men følgende skal dog nævnes:

1. Vores hjemmeside.

Hjemmesiden, www.lindevang7eoe.dk, er nu opdateret med følgende ændringer:

a. Vedtægter og husorden, der blev vedtaget på generalforsamlingen sidste år.
b. Diverse tegninger mv. vedr. altaner.
c. Forsikringsfonden.
d. Venteliste vedr. kælderrum. Den vil løbende blive opdateret. Listen ligger under dokumenter.

2. Kældre.

Heldigvis har vi ikke haft skybrud i år.
Som omtalt på sidste generalforsamling er der nu, hvor der er rørgennemføringer, etableret kar, med afløb. Dvs. i blokken 106-112 samt 114-118.
Med denne foranstaltning skulle vi ikke komme ud for, at vand, der uværligt vil trænge ind i tilfælde af skybrud, løber ud på gulve og dermed ind i kælderrum.

Uagtet dette skal bestyrelsen stadig anbefale, at man placerer ting, der ikke kan tåle vand, væk fra gulvet, og at alt i kældrene placeres mindst 10 cm. over gulvet (det passer med en europapalle), ellers dækker den almindelige husstandsforsikring ikke.

3. Containerhus.

Som I jo nok har bemærket, har vi fået nye containere. Det betød, at der måtte en lille justering af skinnerne på gulvet, men alt skulle virke.

Som en del også har bemærket, har der været store skader på asfalten foran containerhuset.
I første omgang forsøgte vi at få kommunen til at dække skaderne, idet de helt klart opstår i forbindelse med de tunge containerbiler, der drejer netop på dette sted.
Kommunen ville imidlertid ikke dække skaden, og da vi ikke er de eneste, der benytter huset, skulle det op i hovedbestyrelsen.
Da beslutningen om renovering var taget, satte frosten ind, og for at asfalten skulle binde, måtte vi vente til temperaturen kom op på 6-7 grader.
Bestyrelsen beklager de gener hullerne evt. måtte have haft.

En fagmæssig gennemgang af taget på huset viste, at taget er i sådan forfatning, at det i nær fremtid skal udskiftes.

På et hovedbestyrelsesmøde blev det besluttet, at taget for nærværende blev nødtørftigt repareret ved udskiftning af rygpladerne.

Igen skal bestyrelsen opfordre til, at affaldet bliver sorteret efter de opsatte anvisninger.

4. Vand/varme.

Vi slap heldigvis gennem fyringssæsonen uden ekstreme graddage. Dejligt.

Der har været nogle problemer med tilstrækkelig fremførsel af varmt vand til blokken 106-112. Vi har nu fået udskiftet nogle cir-con ventiler, der betyder, at vi kan regulere på graderne i de enkelte strenge. Efter en lille indkøringsperiode skulle det nu virke til alles tilfredshed.

Som foreslået på sidste generalforsamling har vi også fået udskiftet alle afspæringsventiler.

For så vidt angår selve tilførslen af vand og varme, har vi måttet udskifte en hovedventil. Kommunen har udskiftet selve rørføringen ind, så nu skulle alt være tæt og virke.

I forbindelse med aflæsning af vand oplyste Brunata, at en stor del af målerne indenfor kort tid stod til udskiftning.
I henhold til indhentede tilbud vil en udskiftning beløbe sig til ca. 100.000 kr., en udgift der i henhold til forsikringsfondens dækningsområde, pkt. 2, skal betales af foreningen. Vi må sige, at det er godt, at vi er kommet i gang med at indbetale til forsikringsfonden igen.

5. Klager vedr. fugt.

Vi har igen haft klager vedr. fugt. Efter en gennemgang af de berørte lejligheder måtte det igen konstateres, at fugten skyldes manglende udluftning.

I den anledning skal bestyrelsens opfordre til, at man lufter ud, især hvis der tørres tøj i lejligheden.

6. Overholdelse af husordenen.

Vi skal alle sammen være her, og det er derfor af stor betydning, at man overholder husordenens regler vedr. støj, jf. pkt. 3.2 i husordenen.
Det være sig støj i forbindelse med fester, men ogsa støj i al almindelighed. (trampen i gulvet, banken med døre mv.)
Der har været nogle episoder, der har ført til klager. De berørte parter er informeret, så vi håber fremover, at vi alle tænker på vores naboer, oven - og underboere.

7. Ekstraordinære udgifter.

Som det fremgår af regnskabet, har vi ikke fået skiftet låsene.

Det skyldes, at vi pludselig stod overfor 2 store ekstraordinære udgifter:

a. Udskiftning af græsslåmaskine. (20.000 kr.)
b. Reparation af skotrende i blokken 84-90. (23.000 kr.)

Henset til dette og for ikke at "dræne" kassen helt, valgte bestyrelsen, at udskyde udskiftning af låsene. Se under punktet, regnskab.

8. Radio/TV

Der har det forgangne år været et par hændelser, hvor folk har pillet stikdåsen ud af væggen og pillet ved kablingen inde i væggen dvs. i ejendommens installation.

I princippet kan vores kabling sidestilles med vand/varme rørgennemføring, hvor man også ved afbrydelse af strengen, afskærer andre for tilførsel.

Så når en ejer har afbrudt forbindelsen, har det resulteret i at andre ejere har været uden radio og tv i en periode, og bestyrelsen skulle på detektivarbejde for derefter at rekonstruere den oprindelige installation.

Da det tilbagevendende problem, så vil der fremadrettet blive bestil en elektriker til at udbedre dette, uanset tidspunkt og dag. Regningen vil blive tilskrevet den pågældendes ejer som har pillet ved anlægget.

Der har også været et par henvendelser omkring tv kvaliteten, og vi skal her informere om, at tv signalet har den fornødne kvalitet ved tidssvarende installation af radio/tv kabling og udstyr i lejligheden.
Digital TV er mere følsomt for indkommende støj og signaltab end det gamle analog tv.

Så derfor skal man som ejer være opmærksom på følgende:

- anlægget kan optimalt trække 1-2 fjernsyn pr lejlighed (flere fjernsyn kræver passende deling af signalet, og helt aktiv)
- gamle 1-stykker (delere) giver store tab og forkert tilpasning og derfor upassende til digital TV fjernsyn.
- gamle enkeltskærmet og tynde tv kabler er meget tabsgivende og der kan fordelagtigt bruges dobbeltskærmet tv kabler.
- gamle tv stik hvor der presses en plastik kappe ud over er helt åbne for forstyrrelser (mobil telefoni, trådløse internet m.v.) anvend de helt lukkede typer som er i fuld metal.
- har du mere end 2 fjernsyn så anvend en aktiv deler som er beregnet til digital TV (dem som typisk er forsynet med F connector, som skaber isolation mellem hver udgang.)

- gamle videoer m.v. er meget tabsgivende og kan introducere store forstyrrelser på jeres installationer.

Der vores anlæg ikke har de allernyeste funktioner (returkanal), kan man ikke anvende webspeed på vores anlæg, men det opfylder kravene fra YoySee til modtagelse af tv.

Som varslet på sidste general forsamling så vil radio/tv stige i år grundet stigende coda afgift. Stigningen er at finde i budgettet under radio/tv.

9. Vaskeri.

Som det fremgår af regnskabet, har der været et mindre underskud. Det skyldes forskellige forbedringer, herunder el og vindue.
Da der således er tale om engangsudgifter, vil priserne blive bibeholdt.

10. Placering af foreningens midler.

Som omtalt ved sidste generalforsamling har bestyrelsen sonderet terrænet for placering af foreningens midler.

I den anledning holdt formanden og kassereren møde med Jyske bank. På baggrund af en af banken udarbejdet "risikoprofil" (lav risiko) anbefalede banken, at vi investerede i 80 % i danske obligationer og 20 % i højrenteobligationer.
Efter at have forlagt dette for vores administrator takke vi dog nej, og placerede 1. mio. kr. i Nordea til en rente på 1,44 %.

Nu vil mange sige, at vi har placeret vores midler ud over hvad bankgarantien giver, men henset til, at vi har placeret vores midler i 2 af de største banker, mener vi ikke, at risikoen er tilstede.
Alternativt skal vi tilmelde os My Banker og placere pengene i flere forskellige mindre pengeinstitutter.

11. Regnskab.

Vi har i år fået udskiftet alle ventilerne til styring af varmen, vi budgetterede med en udgift på kr. 140.000, men da vi valgte at bruge en lidt bedre ventil, blev udgiften på kr. 149.000.

Vi har også været nød til at udskifte vores græsslåmaskine, vi valgte at købe en nyrenoveret til kr. 20.000, samtidig konstaterede vi at skotrenden mod nord på bygningen 84 – 90, ikke havde det så godt og derfor var vi nød til at få tætnet den, først midlertidig i efteråret og så senere her i foråret da vejret tillod at vi kunne komme på taget, hvilket først var en udgift på kr. 10.000 og senere en udgift på kr. 22.500.

Disse ekstra udgifter medførte at bestyrelsen besluttede at vente med at udskifte låsene i kælderdørene.

Som det allerede er nævnt ovenfor har vi for at give en bedre sikkerhed af vores opsparing, har vi overføre kr. 1.000.000 fra vores konto i Jyske bank til Nordea, hvor de er anbragt på en fast rente konto, dog er det kun lykkedes os at få 1.440 i rente, men efterhånden må vi jo være tilfreds med bare at få renter at vores indskud.

Vi vil naturligvis løbende se på hvordan vi bedst muligt anbringer foreningen opsparing, så vi kan være rimelig sikre på at pengene også er der når vi skal i gang med at udskifte tagene.

Ud over de allerede nævnte udgifter til rep. af skotrender, har der ikke været de store reparationer, vi har haft en enkelt faldstamme der er skiftet og så har vi fået ordnet nogle gulvafløb, hvilket har medført at de store regnskyl der kom i juni/juli ikke har givet problemer.

Balancen i regnskabet viser et underskud på ca. kr. 33.000, mod det forventede underskud på kr. 70.000, forskellen skyldes hovedsageligt at vi har fået ca. kr. 10.000 mere i rente og at de faste ejendomsomkostninger er noget mindre en det budgetterede.

.

12. Indkomne forslag.

Der er ikke modtaget nogen forslag.

13. Valg til bestyrelse.

a. Valg af bestyrelsesformand.

Formand Ove Ravn, 116, 1. th. ønsker på grund af arbejde ikke genvalg til bestyrelsen.
René Bødtker, 86. st. tv. er villig til igen at indtræde som formand.

b. Valg af øvrige bestyrelsesmedlemmer:

Såfremt René Bødtker vælges til ny formand, foreslår bestyrelsen, at Susanne Biermann, 112, 1. tv., der er villig til valg, indtræder i bestyrelsen

c. Valg af 1. suppleant.

Ali Zafar, 84, 1. th. er villig til genvalg.

d. Valg af revisor og revisorsuppleant

Som revisor er Niels B. Hansen, 108. st. th. er villig til genvalg
Som revisorsuppleant Ole Olsen, 116, 2. th. er villig til genvalg.

Det foreslås, at bestyrelsen konstituerer sig selv.

14. Evt.

Ove Ravn
Formand

Gunnar Kjær
Kasserer

René Bødtker

Per Maae

Claus Andersen