Bestyrelsens beretning.
Perioden September 2012 – September 2013

1 Indledningen.

Dette år har været præget af ekstra drift omkostninger grundet pludselig opståede problemer samt følgeproblemer efter udskiftning af vores vandmålere. Som det fremgår af de forgangne års budgetter, så har der løbende været foretaget investeringer netop for, at undgå disse ekstra drift omkostninger. Desværre har det seneste år alligevel vist at det nuværende drift budget ikke helt slår til ifht. ældningen af bebyggelsen og hastigheden ved vi renovere og forbedre ejendommen.

Det er bestyrelsen opfattelse at der er en fornuftig vægtning mellem hvad der udbedres via hhv. drift og investeringer. Det er endvidere bestyrelsens opfattelse, at vi bør hæve indbetaling til driftbudgettet en anelse for, at vi forsat kan holde vores ejerforening sund og rask gennem løbende udbedringer via driften. Ydermere bør vi forsætte med forsætte med at spare op til større forbedringer uden at det bliver en uoverkommelig økonomisk byrde for foreningen.

2 Regnskab.

Som det klart fremgår af regnskabet, har vi desværre ikke været i stand til at overholde budgettet, hvilket skyldes at der har været rigtig mange uforudsete udgifte samt at vi af forskellige årsager har måttet fremrykke en reparation, som ellers var planlagt i regnskabsåret 2013/2014. De uforudsete udgifter kan ses herunder:

- 22.000 kr. pga. en defekt ekspansions beholder.
- 15.000 kr. pga. en defekt grundvandspumpe.
- 17.000 kr pga. diverse utætte forsynings rør, hvor en enkelt udskiftning virkelig skabte problemer i forbindelse med vandmåler udskiftningen.
- 65.000 kr pga. kloak problemer. Denne omkostning dækker over rensning, video eftersyn og diverse reparationer. Desværre har de fleste af problemerne været om aftenen og i en grad at vi ikke kunne vente til næste hverdag og dermed sparet aften/weekendgebyret.
- 22.000 kr. til udskiftning af Circon ventiler som var planlagt i regnskabsåret 2013/2014, men da der var problemer med det varme vand i opgangene 106 og 108, var vi nødsaget til at skifte ventilerne i indeværende regnskabsår.

Alt i alt en markant overskridelse af det budgetterede som vi har måtte dække via grundfond jf. §14 og §16 i foreningens vedtægter. Bestyrelsen forventer at såfremt der budgetteres noget højere til vedligeholdelse, så vil der sandsynligvis ikke komme de helt store overraskelser.

Vores formue er efterhånden en sådan størrelse, at vi har besluttet at anbringe den i forskellige banker for at minimere tab ved bankcrack. Foreningens midler er placeres som følgende: kr. 334.000 i Nordea til 0,4%, 700.000 i Danske Bank til kr. 2,4% og i vore primære bank, Jyske Bank har vi hhv. kr. 1.435.372 til 2%, og ca. kr. 340.000 som dækker over voresdrift og opsparing til grundfond m.m.

3 Renovation.

Bestyrelsen opfordre endnu en gang til, at alle husker at der er begrænset plads i containerne til dagrenovation. Ved større mængder, f.eks. papkasser, større emballage, div. effekter efter oprydning o.s.v. skal storskraldehuset benyttes.

Der har i årets forløb være rapporteret om uheldig skralde sortering i container huset, og udsmidning af forkert affald. Bestyrelsen skal igen henstille til, at alle gør sig umage med affalds sorteringen. Ved tvivlsspørgsmål vedr. dagrenovation og sortering henvises til ejerforeningens hjemmeside. Den samme henstilling er givet til de andre foreningers bestyrelser som også er brugere af container huset.

Desværre mistede vi 5 containere i år grundet følgende:

- Vi mistede 2 dagsrenovations containere ved nytåret skønt, at vi havde taget de fornødne forholdsregler ved at køre alle papir containere ind i storskraldehuset samt fjerne største delen af renovations containerne nytårs nat. Desværre kan vi ikke fjerne samtlige, da der skal være mulighed for, at deponere affald i løbet af nytårs aften.

- Ved branden i kontainerlæhuset ved nr. 90 mistede vi alle 3 conaintere, som stod i læhuset som ligeså brændte ned til grunden, og beskadigede nedløbsrøret ved gavlen samt afsvedede en nyere bil.

Læskuret og containerne er naturligvis blevet erstattet af vores forsikringsselskab.
Det er beklageligt at nogle folk ikke kan respektere ejerforeningens affaldsskure/containere, men bestyrelsen kan desværre intet stille op over for sådanne episoder.

Igen i år flød det med affald på vores arealer nytårsdag, og bestyrelsen var derfor ude og rydde op ganske ulønnet. Vi vil gerne anmode jer alle om, at vise den respekt at fjerne jeres afbrændte fyrværkeri i løbet af nytårsdag. Bestyrelsen kan naturligvis stille skovl og trillebør til rådighed således, at I kan køre det i containerhuset. Det er og bliver ikke en opgave for bestyrelsen, og det skal ikke ligge over en hel weekend hvis nytårsnat falder på en fredag.

4 Radio & TV

Der har ikke været nogen nævneværdig aktivitet på Radio & TV. Bestyrelsen holder forsat øje med alternativer og prisændringer, og vi forsøger løbende at påvirke Yousee for at få bedre vilkår/priser men kan desværre ikke overraske med nogle forbedringer pt.

5 Kælderrum og kælderarealer.

Største investering i år har været udskiftning af alle låse i foreningens kældredører jf. budgettet, da det gamle låsesystem ikke kunne vedligeholdes/reparares. Udskiftningen fik en lidt hård start ved, at håndværkeren fik byttet om på låsene i to af blokkene, hvilket der dog hurtigt blev rodet bod på. Såfremt man ønsker ekstra nøgler så kan de købes hos Ghulam eller bestyrelsen for 150,00 kr. pr. stk.

Vi har desværre været ramt af oversvømmelser i kælder arealerne igennem årets løb både pga. kraftig nedbør samt et par stoppede kloaker. Bestyrelsen gør løbende tiltag for at forsøge at hindre oversvømmelser, men vi kan naturligvis ikke garantere at det ikke kan ske igen, derfor henstiller vi kraftigt at man stabler sine genstande op i 10 cm højde på paller, reoler ,fliser eller lignende. Årsagen til denne henstilling er, at indbo forsikringer sjældent dækker det som står direkte på gulvet, og ejerforeningens forsikring kun dækker konstruktionen og ikke indboet.

Vi blev desværre udsat for indbrud i blokken 106-112 og 84-90, hvor der bl.a. blev stjålet cykler. Første gang kom de ind via en dør som ikke var lukket ordenligt, så der henstilles til at man ikke piller ved dørene eller sætte ting i klemme. Anden gang kom de ind ved at brække døren op. Bestyrelsen har derfor fået lavet tiltag for at hindre sandsynligheden for indbrud fremadrettet.

Status på de store kælderrum er som følgende :

Bebyggelse:	Venteliste:
Lindevangshusene 84-90	3
Lindevangshusene 106-112	2
Lindevangshusene 114-118	5

6 Kloaker.

Der har i år været nogle tilfælde af stoppede kloaker, hvoraf en enkelt skyldtes at der var vokset rødder igennem vores kloak i 110-112 og dermed stoppede gennemstrømningen. Dette betød at vi måtte både investere i en kikkert undersøgelse samt en udfræsning. For ikke at det skulle være nok satte fræse udstyret sig fast i kloaken og gulvet måtte hakkes op for at få udstyret fri. Seneste del skulle ejerforeningen dog ikke betale.

Vi har også haft brug for at spule vores kloaker pga. at de var blevet tilstoppet, dette sker typisk i weekenderne hvor det er dyrere at få udbedret skaden. At det sker i weekender og om aftenen skyldes selvfølgelig at der er hyppigere brug af kloaksystemet. Ikke destro mindre belaster det drift budgettet alligevel.

Vi synes at være hårdere ramt af tilstoppet kloaker end tidligere, og en mistanke kan være at der installeres flere og flere besparende vandbesparernde toiletter. Det er vigtigt at huske at anvende det store skyl ved papir brug, og ikke det lave skyl, da der ellers er øget risiko for at der dannes propper i kloakerne.

7 Vaskeri.

Der er ikke de helt store nyheder i vaskeriet, største ændring er nok at vinduerne er blevet udskiftet som led i naboforeningens vedligeholdelse af deres bebyggelse. Omkostningen til vaskeriet herved påhviler selvfølgelig vores ejerforening da vi har brugsretten hertil.

På drift siden har vi haft en omkostning på døren til vaskeriet pga. et indbrud samt en drift omkostning på 10.000 kr til reparation af vores tørretrumbler.

8 Vand/Varme.

Vi har nu fået skiftet alle vores vandmålere til nyere typer, da de gamle var mere end 10 år og stod for udskiftning jf. budgettet. Udskiftningen forløb ikke helt så smertefrit som vi kunne have ønsket grundet problematiske installationer af toiletskabe, rørkonstruktioner og balofixer som var medtaget af rust, hvilket gav anledning til ekstra omkostninger på driften.

Vi har i årets løb måtte fremskynde en investering på circon ventiler som var planlagt i regnskabsåret 2013/2014, da vi desværre oplevede problemer med det varme vand i opgangene 106-108. Der skulle nu være igen være varmt vand til alle i beboelsen. Dette er ligeledes en af de ekstra omkostninger som var nævnt i indledningen.

Vores ekspensionsbeholder stod desværre af i indeværende regnskabsår, og gav dermed en ekstra omkostning på driften da denne skulle udskiftes.

9 Hjemmesiden.

Hjemmesiden er blevet opdateret således at det nu er muligt at søge i husorden, vedtægter, forsikringsfonden og dagsrenovations dokumenterne.

Hjemmesiden er også blevet omlagt til et format (WordPress) som gør det muligt for samtlige styrelsesmedlemmer at lave lægge indlæg. Derfor vil bestyrelsen nu bestræbe sig på løbende at lave indlæg typisk efter de månedlige bestyrelsesmøder.

Disse indlæg bliver automatisk arkiveret hver måned, og det vil være muligt at gå tilbage og finde indlæg helt til hjemmesidens oprindelses dato. Det er også muligt at abonnere på nye indlæg fra bestyrelsen via RSS service (nederst til venstre på hjemmesiden).

Listen med ofte stillede spørgsmål vil også blive brugt mere aktivt, og bestyrelsen vil løbende udbygge denne således, at I nemmere kan finde vigtig information..

Det skal nævnes at omlægningen af hjemmesiden ikke har været en økonomisk byrde, da design og omlægning er foretaget af bestyrelsen selv. Det er bestyrelsens holdning at hjemmesiden er en service til ejerne samt et hjælpværktøj for bestyrelsen, og at omkostningerne herved skal kunne balancere med de omkostninger som der ellers måtte være ved uddeling af papir udskriftere til eks. general forsamlinger.

10 Indkommende forslag.

Vi har modtaget et forslag om opdatering af vores husorden om reglerne for vores parkeringspladser.

11 Valg til bestyrelse.

a) Valg af kasserer.

Gunnar Kjær 84 st th, er villig til genvalg.

b) Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Per Maee 110 1tv, der er villig til genvalg.
Claus Andersen 90 st th, der er villig til genvalg.

c) Valg af 2 supplant:

Susanne Skaarup 86 1.th, der er villig til genvalg.

d) Revisor:

Ole Olsen 116 2th, der er villig til genvalg

e) Revisor suppleant:

Bent Kristensen 116 st th., der er villig til genvalg.

12 Underskrift af Bestyrelsen.

Dato	René Bødtker Formand
Dato	Gunnar Kjær Kasserer
Dato	Per Maae
Dato	Claus Andersen
Dato	Susanne Biermann