# Bestyrelsens beretning.
# Perioden September 2013 – September 2014

## 1 Indledningen.

Det foregangne år har været et noget anderledes end planlagt både på godt og ondt.
På den gode side har vi brugt færre penge end planlagt ved, at vi har kunne nøjes med reparationer frem for større asfaltfornyelse samt henskydning af investeringer til det nye år.
Endvidere har vi haft et stille og rolig år mht. uforudsete udgifter pånær den utætte skot rende i nr. 86 som dog må ses som en af de triste ting i året.

På den trist side kan det også nævnes at vi igen blev ramt af ildspåsættelse og den før nævnte utætte skot rende som har forårsaget råd og kok svamp i vores tag konstruktion , som begge vil blive omtalt senere i denne beretning.

Mht. natur fænomener så har vi været forskånet for alt for store overraskelser, eftersom de to storme kun forårsagede mindre problemer såsom nogle løse teglsten, og ikke nogen nævneværdig større omkostning såsom våde kældre og afblæste tage.

Ser man bort fra ildspåsættelserne så er bestyrelsen er i bund og grund tilfredse med året, og ser frem til et nyt år med nye udfordringer.

## 2 Regnskab.

Regnskabet viser et stort overskud på godt kr. 190.000, i stedet for det budgeterede underskud på kr. 34.000. Forskellen skyldes hovedsageligt at flere af de ting vi havde budgeteret med, endnu ikke er lavet, hvilket er følgende:

- Vi havde afsat sat penge af til nyt astfalt kr. 100.000, men ved indhetning af tilbud viste dette sig at blive væsentlig dyrere for at lave den rette løsning, og vi ønskede ikke at investere 100.000 til en mellem løsning, og valgte derfor kun at bruge ca. kr. 10.000 til reparation.

- Bestyrelsen har grundet sygdom ikke afholdt den årlige bestyrelsesfest endnu og har udskudt denne til senere i efteråret 2014.

Vi har desværre en utæt skotrende i nr. 86, hvor vi desværre også konstaterede råd og kok svamp i spærende ved skotrende mod syd. Denne reparation blev forsikringsanmeldt, og de dækkede største delen af skaden, men ejerforeningen kommer til at betale de ca. 30.000 kr som det koster for selve sink skot renden da denne betragtes som almen slidtage. Grundet denne ekstra omkostning påbegyndte håndværkerne arbejdet før vi var i det det nye regnskabsår.

Det vil naturligvis fremgå af budgettet for 2014 - 2015 at vi bl.a. igen har taget cykelstativer, skotrender, fællesarealer og særlig vedligeholdelse med i det kommende budget.

Bestyrelsen har det forgangne år flyttet rundt på bestyrelsen formue og opsparing for at opnå størst mulig rente afkast og risiko spredning , hvilket betyder at vi nu har kontoer i hhv. Jydske bank, Dansk Bank og Andelskassen som giver afkast op til 2% på hhv. 1årig og 2årige løbe tider.

## 3 Renovation.

Bestyrelsen opfordre endnu en gang til, at alle husker at der er begrænset plads i containerne til dagrenovation. Storskraldehuset benyttes for papkasser, emballage, div. effekter efter oprydning o.s.v. dvs. alt andet en husholdningsaffald. Der har i det forgangne år dog ikke været rapporteret lige så meget rod i det store container hus, så anmodningen sidste år synes at have båret frugt her. Vi anmoder selvfølgelig forsat at I forsætte denne gode udvikling, og at denne også smitter af på dagsrenovationen.

Desværre blev vi igen i år ramt af ildspåsættelse i containere. Denne gang var det container læhuset ved gavlen til nr. 106, hvor hele container læskure brændte ned til grunden, og skabte skader på gavlen, samt smeltede nedløbsrøret helt oppe under taget. Dette kunne have gået gruligt galt hvis flammerne havde fået fat i tag udhænget.

Bestyrelsen er i gang med at se på om vi kan få lov til at bygge containerlæskure ude ved parkerings arealet således at vi kan holde evt. skader væk fra vores bygnings konstruktion. Forsikringen er indforstået med at dække skaderne og er også indforstået med at betale op til hvad det ville koste for at genopbygge containerlæskure, således at vi "blot" skal betale det resterende op til hvad det koster at bygge et på parkerings området.

Selvom skaderne naturligvis erstattes af vores forsikringsselskab er det alligevel rigtig ærgeligt at vi i bebyggelsen skal have den slags problemer at tage os af, foruden for faren for at det får konsekvenser for ejerforeningen på sigt, hvis dette ikke ophører.

## 4 Kælderrum og kælderarealer.

Vi har heldigvis været skånet for indbrud i år, og vi holder selvfølgelig forsat øje med udviklingen, og kigger på hvad der kan stilles op hvis det skulle udvikle sig igen.

Der har ikke været den store udskiftning på de store kæderrum og kun et par enkelte optegnelser. Alle optegnelser skal ske ved at skrive til ejerforeningens mail.

## 5 Radio & TV

Vi har i år haft et par episoder hvor der var været ejere som ikke har haft TV fordi andre ejere har pillet ved TV installationerne i væggen. Det er ikke tilladt at pille ved stik dåsen i væggen, eller at erstatte denne uden at have rådført sig med bestyrelsen. Ejerforeningen anvender et såkaldt ring netværk til TV, hvilket betyder at der er mellem 3-6 ejere på hver streng. Når en ejer afbryder et af de to kabler i stikdåsen i væggen så afbrydes signal til lejlighederne under og ind til genboen. Det er derfor IKKE tilladt at pille ved stikkene selv.

En anden problematik var at digital TV ikke fungerede ordenligt i 110 og 112, hvilket skyldtes en dårlig forbindelse på loftet. En ejer havde tilkaldt Yousee for at få målt stikket ud, og de kunne da konstatere at signalet ind i lejligheden ikke var af den rette kvalitet. Bestyrelsen tilkaldte da en autoriseret installatør som er samarbejdspartner med Yousee, og de anfægtede problemstillingen var alle ejerforeningens forstærkere og afgav tilbud på at skifte dem til ca. 60.000 DKK, skønt der dog kun var problemer i 110 og 112. Bestyrelsen valgte da selv at gennemgå installationen og fandt en dårlig samling på loftet, hvilket bestyrelsen udbedrede og anlægget har da virket upåklageligt siden, og sparede da ejerforeningen for en fejl investering på 60.000.

## 6 Kloaker og faldstammer.

Der har også i år været nogle tilfælde af stoppede kloaker og faldstammer, men det har ikke givet de helt store problemer. Bestyrelsen overvejer dog at rense alle faldstammer fra kældergulvet og ud til nærmester kloak, blot for at sikre ordentlig passage.

## 7 Vindues eftersyn

Vi har i året fået service på vores vinduer, og justeret dem så vi er klar til vinteren. Der er foresaget nogle få udskiftninger, men intet ud over det forventede.

## 8 Vaskeri.

Det har været et meget stille år mht. omkostninger i vaskeriet, der har ikke været nogen udskiftninger eller reparationer af maskiner, og eneste omkostning har været at få repararet trappen ned til vaskeriet som må betragtes at være i småtings afdelingen, men vi må nok forvente at både tørretumbleren og den ene vaskemaskine snart står for udskiftning snart.

## 9 Vand/Varme.

Vi har fået skiftet et par stige strenge i forbindelse med utætheder, hvilket er at betragte som almen drift. Vi har dog haft en del problemer med ventiler der ikke virkede som de skulle, hvilket har give udfordringer med at få varmt vandt ud til alle ejere, men det skulle nu være fikset så alle problemer skulle være løst.

## 10 Hjemmesiden.

Bestyrelsen kontaktes forsat af mæglere i forbindelse af salg af lejligheder, og bestyrelsen anmoder at sælger oplyser mægler at der findes en hjemmeside, hvor de gængse dokumenter dokumenter kan findes som typisk anmodes i forbindelse med salg og køb af lejlighed.

## 11 Indkommende forslag.

Bestyrelsen har modtaget et indkommende forslag omkring placering af containerlæskurene for at reducere faren, hvis der evt. skulle blive afbrændt et containerlæskur igen.

**12 Valg til bestyrelse.**

a) Valg af formand.

René Bødtker 86 st tv, er villig til genvalg.

b) Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Susanne Biermann 112 1tv, der er villig til genvalg .

c) Valg af 2 supplant:

Ali 84 1th, der er villig til genvalg.

d) Revisor:

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

e) Revisor suppleant:

Der haves ingen kandidat, og der anmodes om at en ejer melder sig på generalforsamlingen.

**13 Underskrift på vegne af hele bestyrelsen.**

5/10-14
Dato — René Bødtker, Formand

5/10 14
Dato — Gunnar Kjær, Kasserer