Bestyrelsens beretning september 2015 – september 2016

Så er det igen tid til, at bestyrelsen skal aflægge beretning.

De fleste oplysninger er løbende lagt på vores hjemmeside, hvorfor gentagelser kan forekomme.

Hvad er der sket af væsentlige ting i året 2015/2016:

TV.

Som vedtaget på vores ekstraordinære generalforsamling den 7. december 2015, har vi nu fået ny kabling betalt af YouSee.

I den forbindelse forpligtigede vi os til at bibeholde fuldpakken i 2 år fra den dato, hvor kablingen blev færdigmeldt (1. marts 2016).

Selve kablingen gik gnidningsløst, og bestyrelsen vil endnu engang takke alle ejere for god samarbejdsvilje.

Som nogle måske har hørt, er der vedtaget en ny lov vedr. radio og tv, (jf. ændring af 31. maj 2016 § 6a til lovbekendtgørelse nr.255 af 20. marts 2014) hvorefter lejere/ejere efter anmodning kan fritages for tilslutning og betaling for fælles programforsyning. Man skal dog fortsat betale til drift af et fællesantenneanlæg.

Denne ændring har dog pt ingen betydning for os, idet, vi inden ændringen blev vedtaget, havde indgået ovennævnte aftale med YouSee.

I forbindelse med generalforsamlingen i oktober **2017** vil dette blive taget op.

- - - - - - - -

Bestyrelsen har fået flere henvendelser vedr. manglende kanaler og svagt signal.

Vores anlæg er bygget op på den måde, at der på loftet sidder en række forstærkere, der enkeltvis forsyner 2 eller flere lejligheder, hvor stuerne støder sammen (eks 114 th har samme forstærker som 116 tv). Endelejligheder (eks 114 tv) har en forstærker.

Hvis man ikke kan modtage signal (eller har svagt signal) bedes I derfor (inden i tager kontakt til bestyrelsen) tage kontakt med de genboer, overbo eller underbo, der har samme forstærker, for at høre, om de også har problemer. Hvis ikke, er det enten fjernsynet (kanalindstilling mv.) eller kablingen i lejligheden, det er galt med, hvilket er ejerforeningen uvedkommende.

Hvis genboen, overbo eller underbo derimod ikke har noget signal (eller svagt signal) tyder det på, at det er forstærkeren, det er galt med. I sådanne tilfælde skal ejerforeningen kontaktes, og vi vil så sørge for udskiftning.

Ved manglende signal eller svagt signal skal bestyrelsen henvise til Yousee.dk. Her kan man nederst på siden gå ind på kundeservice og se om der er driftsforstyrrelser eller få svar på svagt signal mv. Yousee kan også kontaktes på tlf. 70 70 40 40.

Forsikringssager – skraldeskure.

Vi har nu fået afsluttet alle forsikringssager i forbindelse med de påsatte brande.

Skraldeskurerne er genopført og aflåst, jf. forslag til fra ejerne.

Der har ikke været de store problemer med at "vænne" sig til at have nøgle med, når der skulle afleveres skrald.

I den forbindelse anmodes om, at man ikke kun bruger den første container, der mange gange er overfyldt. Det tager ikke et sekund at benytte den anden. Endvidere henstilles til, at papkasser ikke lægges i dagrenovationen, men lægges i containerhuset.

Der har været nogle problemer med at dørene har hængt. Dette skyldes, at der i dørkarmene har været sat en "klemme", hvis dørene skulle holdes åbne.

Dette er nu rettet, og der er opsat stormkroge.

Endelig har der været problemer med låsen ud fra 114. Dette er nu rettet, men bestyrelsen skal anmode om, at man ikke åbner døren alene ved nøglens hjælp, men også benytter håndtaget.

Ståldøre ved kælderskakte.

Jf. pkt. 10 C i referatet fra den ordinære generalforsamling 2015 har vi nu fået monteret ståldøre i kælderskaktene.

Efter nogle problemer (forkert monteret dørholder ud fra 88 samt en defekt lås ved 114) skulle dørene nu virke efter hensigten.

Bestyrelsen har fået henvendelser på, at dørene ikke altid lukker korrekt, ligesom enkelte har bemærket, at dørene er tunge at åbne.

Problemerne kan ikke umiddelbart løses, for hvis vi strammer op på dørpumperne, så dørene lukker hårdere, bliver dørene sværere at åbne.

Det er imidlertid bestyrelsens opfattelse, at dørene med den nuværende "spænding" af dørpumperne virker til flertallets tilfredshed. **Bestyrelsen skal dog anmode om, at man lige sikrer sig, at døren lukker helt til. Det tager kun 5 sekunder, at lukke døren, såfremt den ikke lukker helt.**

Beplantning og beskæring af kastanjetræer.

Generalforsamlingsbeslutning om ny beplantning ud fra 84-86 og beskæring af kastanjetræer er gennemført.

Vi håber, at beplantning ud fra 84 – 86 vil pynte, når foråret kommer.

Bestyrelsen skal henstille, at boldspil foregår på boldbanen eller den nye græsplane bag ved Birkehøj.

Endvidere håber vi, at beskæringen af kastanjetræerne giver mere sollys til de berørte parter.

Energigennemgang – Energirapport.

Vi har i det forløbne år dels fået en energigennemgang (betalt af kommunen) dels fået udfærdiget den lovpligtige energirapport. Begge rapporter ligger på vores hjemmeside under diverse/dokumenter.

Energigennemgangen giver følgende forslag til forbedringer med priser:

	Investering	**Besparelse MWh**	**Besparelse i kr.**
udvendig efterisolering	kr. 4.500.000	132	kr. 76.619
udskiftning af døre	kr. 4.000.000	114	kr. 66.171
efterisolering af lofter	kr. 625.000	63	kr. 36.568
optimering af varmesystem	kr. 10.000	35	kr. 20.316
I alt	**kr. 9.135.000**	**344**	**kr. 199.675**

Energirapporten giver følgende forslag til forbedringer med priser:

	Investering	**Besparelse**
Isolering af lofter	kr. 950.400	kr. 57.100
Udskiftning af ruder	kr.1.405.100	kr. 54.400
Isolering af lofter i kælder	kr. 820.800	kr. 31.400
Belysning i kældergange	kr. 18.900	kr. 5.300
Belysning trapper	kr. 27.800	kr. 6.100
Solceller	kr. 157.500	kr. 9.500
	kr 3.380.500	**kr 163.800**

Bestyrelsen har gennemgået rapporterne og har med nedenstående bemærkninger og de store investeringer i forhold til besparelsen, besluttet ikke at gøre yderligere.

Isolering af loft og evt. solceller vil der blive taget stilling til i forbindelse med udskiftning af tage.

Udskiftning til Led belysning vil ske, når vores lager af pærer er brugt.

For så vidt angår isolering, skal bestyrelsen oplyse, at ejere på 2. sal og ud til gavle får reduktion på varmeregningen. Reduktionsprocenten fremgår af de enkeltes varmeregning.

Vindueseftersyn.

Der er i løbet af september 2016 foretaget vindueseftersyn, jf. forsikringsfondens bestemmelser, hvor der skal foretages eftersyn hvert 2. år.

Regnskab.

Som det fremgår af regnskabet har vi haft et underskud på driften på i alt 13.611 kr.

Det skyldes, at vi har haft følgende ekstraordinære udgifter:

- Merudgift i forbindelse med skure 65.000 kr.
- Døre i kælderskakte 62.000 kr.
- Beskæring af træer 10.000 kr.

Som det ligeledes fremgår vi haft renteindtægter på i alt 49.675 kr., der stammer fra forrentning af de forskellige fonde (grundfonden og forsikringsfonden).

Det samlede overskud er således er derfor på 36.064 kr.

Budget.

Det fremsendte budget udviser et overskud på driften på 86 t. kr.

Bestyrelsen har ikke afsat nogle midler til specifikke formål, men bestyrelsen påtænker, såfremt der ikke opstår uforudsete udgifter, at påbegynde en løbende udskiftning af faldstammer og stigstrenge.

I budgettet er tillige anført en renteindtægt på i alt 40 t. kr.

Vi må forudse, at renteindtægterne vil falde i de næste år, idet de aftaleindskud vi har udløber. Bestyrelsen har således via My Banker haft vores "frie" kapital i udbud.

Eneste bank der gav en rente på over 0,1 % var Hvidbjerg Bank, der ville give en rente på 0,8, hvilket vi har accepteret.

De forskellige konti fremgår af note 7 i regnskabet.

Vedr. tv, side 4 i regnskabet, kan det konstateres, at vi i 2015/16 har haft et underskud på 14.843 kr. og at kapitalen i antenneforeninger er på 59.144 kr.

Underskuddet var forventet, jf. referatet fra sidste generalforsamling, hvor vores revisor gjorde opmærksom på dette.

Såfremt bidraget til antenneforeningen fortsætter uændret vil det, med de kendte prisstigninger, resultere i et underskud i 2016/2017 på ca. 30 t.kr. Kapitalen vil herefter udgøre ca. 29t. kr.

Som det fremgår ovenfor, er vi forpligtet til at modtage den store pakke frem til 1. marts 2018.

Derfor forslår bestyrelsen, vel vidende at denne forhøjelse ikke dækker helt, at antennebidraget forhøjes med 40 kr. om måneden (fra 1. januar 2017).

Herved undgår vi, at hele kapitalen forsvinder, men at vi stadig har penge til evt. udskiftning af forstærkere.

Fra HB møder.

Ved HB møde den 26. april 2016 anmodede ejerforeningen 7 EÆ om, at vi genovervejede asfaltering af parkeringspladserne, jf. tidligere drøftelser i HB

Vi havde i budgettet for 2013/14 afsat 100.000 til særlig vedligeholdelse af asfalt, men projektet blev ikke videreudført.

I forbindelse med de tidligere drøftelser i HB var der indhentet nogle tilbud. Ud fra disse tilbud ville vores andel i 2013 kr. udgøre ca. 210.000 kr. Med prisregulering formodes det, at vores andel i 2016 kr. vil udgøre ca. 320.000 kr.

Henset til, at vi løbende vedligeholder parkeringspladserne og fremtidige investeringer (tag), har bestyrelsen besluttet ikke at gå videre med projektet.

Husorden

Bestyrelsen har ved gennemgang af husordenen konstateret, at regler vedr. altaner og haver ikke er omtalt.

På denne baggrund fremsættes ændringsforslag til husordenen, jf. indkaldelsen.

Det skal bemærkes, at forslaget blot er en præcisering af allerede gældende regler.

Generelt.

Bestyrelsen skal gøre opmærksom på, at evt. klager skal ske skriftligt, enten ved en seddel i vores postkasse i 114 eller ved mail på adr. ejf@lindevang7eoe.dk.

Vores gårdmand gør et stort stykke arbejde for, at vores områder fremstår i pæn og vedligeholdt stand. **Bestyrelsen skal derfor anmode om, at vi rydder op efter os, og ikke smider papir, cigaretskod mv. på området.**

Vi ønsker vel alle, at ejerforeningen fremstår pænt.

Ove Ravn formand

Gunnar Kjær kasserer

Zafar Ali

Karin Andersen

Per Maae