Bestyrelsens beretning

Perioden september 2016 – september 2017

Så er det igen tid til, at bestyrelsens aflægger beretning for året, der gak.

Udover nedenstående punkter, har der i årets løb ikke været de store ting.
Af væsentlige punkter er:

1. Ny aftale vedr. tv.
2. Faldstammer/forsyningsrør
3. Lindehaven, vores legeplads og parkering.
4. Regnskab
5. Generelt

Ad 1. Ny aftale vedr. tv

Som det fremgår af indkaldelsen har bestyrelsen foreslået, at YouSee overtager vores forsyningsnet vedr. tv.

Ultimo 2015 indgik ejerforeningen en aftale med YouSee, der i al væsentlighed gik ud på, at YouSee bekostede en individuel kabling mod, at ejerforeningen bandt sig for fuldpakken i en periode på 2 år, (at regne fra januar 2018)hvorefter aftalen kunne opsiges med 12 måneders varsel.(dvs. med udgangen af januar kvartal 2019).

Bestyrelsen har taget kontakt til YouSee med henblik på, om vi allerede i 2018 kan få individuelle tv pakker.

På denne baggrund blev der i januar måned afholdt møde med YouSee, hvor de forskellige tv pakker/muligheder blev gennemgået, ligesom de fremtidige muligheder på bredbånd og telefon blev gennemgået.

I april fremsendte YouSee et tilbud på en kollektiv baseret løsning på en Grundpakke via Foreningen, med individuelt tilvalg op til en større TV-pakke, hvor alt udover Grundpakken, vil være et anliggende direkte mellem husstanden og YouSee.
Tilbuddet bygger på, at alle 78 ejere får grundpakken.

Pris på grundpakken vil i 2017 priser være på 181 kr. (som ejerforeningen står for), mellempakken 361 kr. og fuldpakken 476 kr. (de 2 sidstnævnte administreres af YouSee).

Endvidere ville YouSee uden beregning opgradere vores anlæg til de nye standarder (hurtigere bredbåd).
Der er selvfølgelig ikke noget der er gratis, hvorfor ejerforeningen skulle give YouSee forsyningsrettighederne i 5 år, hvorefter aftalen kan opsiges med 12 måneders varsel.

Endelig vil foreningen, såfremt tilbuddet accepteres, være forpligtiget til at opkræve grundpakkens pris for alle ejere i 12 måneder. hvorefter hver enkelt ejer 1 gang årligt kan opsige abonnement på grundpakken.
Ejerforeningen skal således opgøre antallet af faktiske tilslutninger pr 31. december. Denne opgørelse danner så grundlag for vederlag det efterfølgende år.

YouSee har oplyst, at hvis det skal være en helt individuel aftale, hvori YouSee håndterer alle tre tv-pakker, vil prisen være følgende:
Grundpakke 188,00 kr., Mellempakke 368,00 kr., Fuldpakke 483,00 kr.
Priserne er også i dette tilfælde baseret på 78 tilslutninger.

Bestyrelsen har set på andre udbydere, herunder Boxer TV, men ud fra en samlet vurdering, er det bestyrelsens opfattelse, at YouSee er den bedste udbyder.

Bestyrelsen har derfor nøje gennemgået tilbuddet fra YouSee, herunder især bindingsperioden for forsyningsnettet (5 år + 1 års opsigelse).

Det er bestyrelsens opfattelse, at YouSee i årene fremover vil være helt fremme med hensyn til nye initiativer på markedet, hvorfor vi ikke ser bindingsperioden som et problem.

Der er enighed i bestyrelsen om, at YouSee skal varetage al administrationen, idet alle ejere så har en mulighed for helt at fravælge tv og evt. kun tage imod YouSee tilbud om bredbånd og telefoni.

Bestyrelsen forslår derfor følgende på generalforsamlingen:

Forslag til fremtidig levering af tv signal.

Bestyrelsen foreslår, at YouSee i en periode på 6 år inkl. opsigelsesvarsel får eneret på foreningens tv anlæg, og at YouSee overtager den fulde administration af TV.

Hvis vi ikke accepter YouSee tilbud, er alternativet, at vi opsiger den nuværende aftale med udgangen af marts måned 2019. Dvs. at vi skal betale for fuldpakken i perioden op til.

Ad 2, Faldstammer/forsyningsrør.

Vi har i løbet af året haft et tilfælde af en stoppet faldstamme, der tillige bevirkede, at afløbet i vores "fyrrum" blev stoppet, hvilket resulterede i, at kloakvand stod op i lokalet.
En enkelt ejer har haft problemer med toilettet.
På denne baggrund har bestyrelsen foranlediget, at samtlige spildevandskloaker er spulet ud til hovedkloakken. Det viste sig, at spildevandskloakken ud fra 114 var stoppet.
Spulingen ser ud til at have hjulpet, men bestyrelsen vil foranledige, at kloakkerne bliver spulet hvert år.

Bestyrelsen skal dog opfordre til, at man som minimum 1 gang om måneden hælder kogende vand tilsat salt i afløbene. Dette forhindrer propper i afløbene. Brug af kemikalier kan ikke anbefales, idet disse kan være ætsende.

For at få et overblik over, hvad det vil koste, at renovere/forny samtlige faldstammer og gulvafløb har bestyrelsen indhentet tilbud på dels forring af eksisterende rør eller udskiftning til stålrør.
Tilbud på foring af rør er på 2.193.400 kr. + moms for samtlige 78 lejligheder
Tilbud på udskiftning til stålrør er på 45.000 kr. + moms for en streng (eller i alt for samtlige lejligheder 1.170.000 kr. + moms).

Henset til, at vores tag har førsteprioritet, vil bestyrelsen udskyde denne beslutning, og kun udskifte faldstammer i det omfang det er nødvendigt. Bestyrelsen vil dog fortsat være opmærksom på evt. andre løsninger end ovenstående.

I den forbindelse skal bestyrelsen gøre opmærksom på, at man ikke må indmure eller på anden måde dække lodrette forsyningsstrenge inde (faldstammer og stigstrenge). Hvis dette er sket, er det, såfremt udskiftning/reparation er nødvendig, for ejerens regning at synliggøre disse.

Ad 3, Lindehaven, vores legeplads og parkering.

Vi er nu ved at kunne se en ende på byggeriet i Lindehaven.

Bestyrelsen er opmærksom på, at dette giver et øget pres på vores legeplads, ligesom nogle beboere i Lindehaven til tider benytter sig af vores sydlige parkeringsplads.

Som det fremgår af indkaldelsen er der stillet forslag om nedlæggelse af legepladsen, ligesom det foreslås, at parkeringspladsen overgår til et parkeringsfirma.

I den anledning skal bestyrelsen fremkomme med følgende bemærkninger:

a. Legepladsen.
   På generalforsamlingen i 2010 blev det besluttet, at renovere legepladsen. Renoveringen blev foretaget i 2011, og de nye installationer og faldunderlag blev foretaget i h t gældende lovgivning.
   Om vores legeplads er slidt og ikke tidssvarende, er et individuelt synspunkt, men det er bestyrelsens opfattelse, at vores legeplads fremstår pæn og vedligeholdt.

   Det skal medgives, at der i perioder har været problemer med børn fra Lindehaven, men hvis vi hver især gør disse børn opmærksom på, at de skal passe på tingene, er det bestyrelsens opfattelse, at problemet kan løses.
   Det har altid været kutyme, at dagplejemødre og andre kan bruge legepladsen, ligesom vi, kan benytte os af andre foreningers legepladser.

b. Parkering.
   Der har været enkelte beboere i Lindehaven, der længevarende har benyttet vores parkeringsplads.
   Når bestyrelsen har fået vished om, at de omhandlede køretøjer tilhører beboere i Lindehaven, har vi sat en seddel, hvori vi gør opmærksom på, at det er en privat parkeringsplads, og ved gentagne tilfælde vil forholdet blive anmeldt til politiet.
   Disse sedler har hjulpet, og de omhandlede køretøjer bliver nu parkeret på Lindehavens område.
   Bestyrelsen er opmærksom på, at 7EÆ arbejder på, at få et parkeringsfirma. Bestyrelsen har drøftet dette, men vi er af den opfattelse, at vi må se tiden an (færdiggørelse af etagebyggeriet), og om der i den forbindelse vil være gener.
   Endvidere er bestyrelsen af den opfattelse, at det i forhold til evt. kommende problemer, vil være et meget stort administrativt arbejde forbundet med et parkeringsfirma. Der tænkes her på lejlighedsvise parkeringstilladelser til gæster mv.

Generelt er bestyrelsen af den opfattelse, at dialog er bedre end forbud.
Det fremgår af lokalplanen, at der for rækkehusene skal etableres en grundejerforening.
Når dette er på plads og vi ved hvem der står for udlejningen af etagebyggeriet, vil bestyrelsen selvfølgelig tage kontakt til disse.

Ad 4. Regnskab

Vi har i årets forløb været forskånet for de store udgifter, dog har der været en del reparationer på forsynings rør der var tæret og det må forventes at der kommer væsentlig flere reparationer i den kommende tid.
Vores formue er naturligvis forøget, men desværre har det ikke været muligt at anbringe pengene til en fornuftig forrentning, vi har dog holdt det budgetterede, hvilket skyldes at ikke alle de aftaler vi har ikke er udløbet endnu.
Grundet de lave vedligeholdelsesudgifter har vi et overskud på kr. 235.033 i stedet for det budgetterede på kr. 126.000

Ad 5. Generelt

Som ovenfor nævnt, har der i det forgange år ikke været de store ting.

Bestyrelsen vil dog takke vores gårdmand, der med stor omhu passer vores ejerforening. Han gør et stort stykke arbejde for, at ejerforeningen fremstår som velholdt.
Dette skal vi alle være med til at fastholde ved at tage et ansvar. Det være sig med at rydde op efter sig og påpege overfor andre, der ikke lige følger almindelig pli, at det ikke er acceptabelt.

Bestyrelsen skal igen i år påpege, at dagrenovationscontainerne ikke **er til storskrald (papkasser), ligesom man skal sørge for, at containerhusets regler overholdes. Vi skal også opfordre til, at man slår papemballage sammen og ikke bare smider hele papkasser i containerne.**

Taastrup blev den 30. juli ramt af et kraftigt regnvejr. Det gav kortvarigt oversvømmelse på parkeringspladsen, ligesom et brønddæksel blev skudt af.

Alarmen på pumperne i blok U gik i gang, men det blev hurtigt ordnet af vores faste VVS montør. Vi undgik vand i kældrene. Vi fik igen skybrud den 3. august. Her virkede pumperne, og vi må sige, at investeringen i pumperne er givet godt ud.

Bestyrelsen skal igen opfordre til, at man stiller ting lidt oppe fra kældergulvet.

Som det fremgår af indkaldelsen, er der stillet forslag om, at det fejres, at det næste er 50 år siden, at de vores byggeri var færdigt.
Bestyrelsen bakker op om dette gode initiativ. En god anledning til, at vi alle mødes.

Ove Ravn, formand

Gunnar Kjær, kasserer

Zafar Ali

Karin Andersen

Per Maae

Tillæg til beretningen (hændelser efter afslutning af beretningen).

Forslag vedr. parkering og legeplads.

Som det fremgår af beretningen var der stillet forslag om nedlæggelse af legepladsen og parkeringsvagt ud fra blok S (over mod Lindehaven).

Disse forslag er imidlertid trukket tilbage af forslagsstilleren. Dette skete på et tidspunkt, hvor beretningen var færdig, underskrevet og gået i "trykken".

Brud på hovedvandsledning.

Onsdag den 27. september 2017 blev der kl. ca. 21.30 konstateret et stort vandudslip ud fra Rønnevangshusene 71.

Dette blev anmeldt til HTK forsyning, der lukkede for vandet, og om natten foretog de et stort gravearbejde på græsplænen ud fra blok S (114-118).

Om morgenen den 28. september 2017 fik mange af os en SMS fra HTK forsyning om, at der var lukket for vandet.

Kl. ca. 07.00 fik vores gårdmand af en repræsentant fra HTK forsyning udleveret nogle tegninger, der viste hvor bruddet var. Denne hovedledning, der ligger på vores matrikel, leverer vand til både vores forening og foreningen Rønnevang 7A.

Det blev samtidig meddelt, at denne hovedvandledning var privat, hvorfor vi selv skulle stå for reparationen. Dette må siges, at komme bag på os.

Da vi stod uforstående overfor dette, der var jo i april 2012 ført nye ledninger ind, forsøgte vi herefter at få disse oplysninger verificeret, men kunne først komme igennem til forsyningen kl. 08.00.

Da vi endelig kom igennem, blev oplysningen om, at det var en privat hovedvandsledning bekræftet, og at vi selv skulle afhjælpe skaden. De ledninger der var lagt ind i 2012, var fjernvarme, og havde således ikke noget med vand at gøre.

Da mange beboere var involveret, ikke kun os og ejerforeningen Rønnevang 7A, men og så hele Lindehaven, herunder institutionerne bag Lindehaven, skulle der handles hurtigt.

Vi fik hurtigt kontakt til Ejerforeningen Rønnevang 7A, hvor vi var enige om, at udgiften måtte deles, og i fællesskab fik vi kl. ca. 09.30 fat i en VVS, der ville påtage sig opgaven. Da bruddet var sket på vores matrikel, blev vi enige om, at vores forening forstod den videre sagsbehandling.

Kl. ca. 12.00 blev arbejdet for udbedring påbegyndt.

Efter aftale med 7A, anmeldte vi forholdet til vores forsikringsselskab, der må tage sig af den videre fordeling mellem ejerforeningerne.

Kl. ca. 16.00 var bruddet, der var under de gamle fjernvarmekanaler, udbedret, og der blev åbnet for vandet. Det viste sig nu, at der tillige var brud på nogle bøjninger (måske opstået ved arbejdet med selve rørledningen), hvorfor der måtte lukkes for vandet igen.

Kl 18.00 var disse skader udbedret, og vi fik alle vand igen.

Kl. ca. 21.30 måtte vi desværre konstatere, at der fortsat strømmede vand ud, hvorfor vi tog kontakt til forsyningen, der henviste os til VVS firmaet, der igen henviste til forsyningen, idet VVS firmaet ikke måtte lukke for vandet.

Efter nogle telefonopringninger til både VVS og forsyning, blev der lukket for vandet igen.

Den 29. september 2017 kl. 07.00 blev arbejdet igen påbegyndt. Det viste sig, at reparationen på bøjningerne ikke holdt, hvorfor der måtte helt andre løsninger til.

Der var endvidere mistanke om, at der var utætheder på vores stophane, hvorfor denne også skulle skiftes.

Kl ca. 13.00 var skaderne udbedret, og vi kunne nu få vand igen.

Tilbage henstår reetablering af græsplænen, men det er besluttet, at vi venter til foråret med dette, idet jorden først skal sætte sig.

Ove Ravn

Formand