Ejerforenir
LINDEV/

Bestyrelsens beretning september 2018-september 2019

Så er der atter gået et år, og det er tid til at bestyrelsen aflægger beretning.

Det har været et travlt år.
Nedenfor beskrives i hovedtræk nogle af de væsentlige punkter.

Vand.
I beretningen for 2017/2018 beskrev vi bruddet og sagsforløbet ud fra nr. 90.
Sagen er nu helt afsluttet, herunder godtgørelse af vandledningsafgift mv.
Udgifterne til udskiftning af måler, lækagesporing og ny ledning kan opgøres til 78.310 kr., hvoraf forsikringen betalte 35.130 kr. Altså en udgift for foreningen på 43.130 kr.
Ultimo 2018 fik vi for 2017 38.507 kr. tilbage i vandledningsafgift mv. Henset til, at foreningen havde haft udgifter på 43.130 kr., og at vandregnskabet var afsluttet, blev bestyrelsen enige om, at vi ikke gjorde mere vedr. vandregnskabet for 2017.
For 2018 fik vi godtgjort 45.737 kr., hvilket blev modregnet i afregningen. Vi har således for 2018 afregnet 38,33 kr. pr kubikmeter, hvor vi ellers skulle have afregnet 43,18 kr. pr. kubikmeter.

Faldstammer.
Et af de helt store projekter har været vores faldstammer.

På generalforsamlingen sidste år, blev det besluttet, at vi skulle have relinet vores faldstammer.
Vi har nu overstået projektet, og vi måtte konstatere, at det var på høje tid, at vi fik gjort noget. Mange stammer var så beskidte, at faldstammernes diameter var under det halve pga. fastgroet skidt og kalk. Endvidere var mange afløb under håndvasken i badeværelserne så beskidte, at det var et under, at de kunne virke.
Bestyrelsen har fået tilbagemeldinger om, at man nu ikke mere har lugtgener fra afløb.
Bestyrelsen skal dog fortsat opfordre til, at man med kogende vand (gerne 5 liter på en gang) renser afløbene. Brug af kemikalier kan ikke anbefales.

Selve forløbet var i starten noget kaotisk pga. forkerte tidsplaner fra Proline, men da arbejdet først gik i gang, forløb det godt, ikke mindst pga. af, at vi kunne komme ind i alle lejligheder. Bestyrelsen skal endnu engang sige tak til ejerne for godt samarbejde.
I forbindelse med gennemførelse af arbejdet blev der konstateret mere eller mindre kreative løsninger i forbindelse med renovering af badeværelser. Nogle steder var

toilettet således faststøbt i gulvet, så toilettet ikke kunne afmonteres. For at kunne rense faldstammen måtte vi i tre tilfælde slå toilettet i stykker. Ejerforeningen har erstattet toiletterne, men evt. skader på gulv må ejer selv stå for, idet det er ejerens ansvar, at vi kan komme til de installationer, foreningen er ansvarlige for.
Andre steder var afløbet under håndvasken i badeværelset støbt over eller støbt på en sådan måde, at rensning af afløb ikke kunne ske.
I de tilfælde hvor bestyrelsen har gjort opmærksom på, at renovering ikke er udført i.h.t forskrifter, har ejeren oplyst, at "sådan" var lejligheden, da den blev købt. I den anledning skal oplyses, at ejerforeningen ikke er ansvarlig for arbejder, der ikke er udført forskriftsmæssigt.

Økonomien omkring projektet ser fint ud. På generalforsamlingen blev godkendt et budget på 1.1 mio. kr. vel vidende, at det reviderede tilbud fra Proline var på 1.031 mio. kr., idet vi måtte påregne ekstraudgifter.
Som ovenfor anført var opstarten på projektet ikke det allerbedste. Som kompensation herfor har Proline givet os en rabat på 98.000. Derudover har det vist sig, at ikke alle afløb i badeværelset skulle strømpefores (kun 52 i forhold til 75). Vi sparede således 71.875 kr. Alt i alt beløber hele projektet sig til 891.000 kr.
Ud fra det budgetterede er der således et "overskud" på 205.000 kr.. Dette beløb har bestyrelsen besluttet at bruge på koldvandsrør, jf. nedenfor.

Asfalt.
Fællesvejen mod nord og området ved containerhuset er nu udført i samarbejde med ejerforeningerne 7EÆ, 7EZ og 7A.
Vores andel i udgifterne løb op i 52.000 kr.
Bestyrelsen overvejer asfaltering af resten af vores parkeringspladser, men henset til andre udgifter, skydes dette projekt.

Andet.
Pga. klage over vandtryk, har vi fået foretaget måling af vores vandtryk. Denne måling viser, at vandtrykket ligger indenfor normerne, men ved brug af flere aftapningssteder i lejligheden, kan vandtrykket dog falde under normen.

Vi har været nødt til at skifte grundvandspumpen ved traktorrummet.

I forbindelse med vindueseftersynet blev det konstateret, at 4 havedøre måtte skiftes

Vores koldtvandsrør i kældrene bliver efterhånden utætte mange steder. Vi har derfor været nødt til at skifte mange meter af koldvandsrøret i blok S (114-118). I blok T (84-90) har efterhånden så mange spændbånd, at vi må skifte hele røret.

Vi har fået et tilbud på ca. 120.000 kr. I.h.t vedtægternes § 15, er det vandregnskabet, der skal afholdt disse udgifter.
Henset til, at det på generalforsamlingen godkendte beløb til faldstammer er væsentlig lavere, har bestyrelsen besluttet, at det "overskydende" beløb bruges til udskiftning af koldvandsrøret T samt resten af koldvandsrører i blok S.

Ny affaldsordning.

Som bekendt kommer der en ny affaldsordning i Høje Taastrup Kommune. I skrivende stund ved vi ikke hvilke konsekvenser det får for os, men bestyrelsen vil vende tilbage, når vi ved mere.

Ny husorden.

Vi har efterhånden haft en del rettelser til vores husorden.
Bestyrelsen har derfor i samarbejde med en ejer udfærdiget et forslag til ny husorden, jf. det til indkaldelsen udsendte forslag.
Forslaget indeholder ikke de store ændringer, men er efter bestyrelsens opfattelse blevet mere overskuelig. Der kan selvfølgelig skrives side op og side ned med helt specifikke problemstillinger, men det gør en husorden uoverskuelig.
Husorden skal være almindelige retningsliner, som man med en sund fornuft kan forholde sig til.
Endvidere er regler vedr. markiser taget ud af husorden og har fået en selvstændig plads. I den forbindelse er reglerne tilrettet, idet de tidligere regler har henvist til Viking Markiser, der nu er lukket.
Bestyrelsen har medio september netop vedr. dette punkt, modtaget et forslag til generalforsamlingen, jf. nedenfor. Dette forslag skulle dog være indarbejdet i de nye regler.

I den anledning skal bestyrelsen gøre opmærksom på vedligeholdelse af haver samt tildækning af brønde.
Bestyrelsen må således år efter år konstatere, at folk ikke klipper hæk eller vedligeholder hegn.

Forslag til generalforsamlingen

Af vedtægternes § 6 fremgår:

Ejerforenir
LINDEV

Ethvert medlem har ret til at få et angivet emne behandlet på generalforsamlingen. Begæring om at få et emne behandlet af den ordinære generalforsamling må være indgivet senest den 15. august.
Af hensyn til behandling af evt. forslag, må bestyrelsen fastholde denne dato.

Regnskab
Som det fremgår af regnskabet, har forsikringsfonden betalt for gennemgang af vinduer og havedøre, hvilket var nævnt i beretningen for regnskabsåret 2017/2018, fordi det var budgetteret i omtalte regnskabsåret, men først lavet i efteråret 2018.

Underskuddet er i forhold til det budgetterede ca. kr. 200.000 mindre.
Som allerede nævnt i beretningen, har der været en besparelse på projektet, som bestyrelsen har besluttet hensættes til udskiftning af koldvandsrør. Der er således i budgettet for næste år afsat 205.000 til koldvandsrør.
Som det også fremgår af regnskabet har vi haft et lille overskud på rentesiden, en udgift på rentesiden på kr. 14.121 og en indtægt på kr. 16.831.
Alle vore aftaler er nu udløbet og hvis ikke tingene ændrer sig, hvilket der ikke er noget der tyder på, vil der kun være renteudgifter i de kommende år.

Gårdfester.

Bestyrelsen har haft nogle henvendelser vedr. gårdfest i lighed med den der blev afholdt i august 2018.
Som tidligere beskrevet vil bestyrelsen ikke stå som hovedaktør i sådanne begivenheder, men vil naturligvis bakke op, såfremt der er nogle, der tager initiativ til dette.

Helt generelt.

Som altid vil bestyrelsen opfordre til, at vi alle sammen gør vores for, at vores ejerforening er et godt sted at bo.
Så derfor, tag hensyn til hinanden og vær med til at værne om vores områder.

Ove Ravn, formand

Gunnar Kjær, kasserer

Carsten Nielsen

Karin Andersen

PER MAAE
Per Maae