Ejerforenir
LINDEV

Bestyrelsens beretning september 2019 – september 2020.

Nedenfor beskrives de vigtigste begivenheder, der har været i det forgangne år

Vand

Året har igen været i vandets tegn.
Det blev ved sidste års generalforsamling besluttet, at "overskuddet" fra projektet vedr. faldstammer skulle bruges til udskiftning af koldvandsrør i blok T (84-90) samt resten af rørene i blok S (84-118).
I forbindelse med arbejdet i blok T skete der imidlertid brud på ledningen mellem blok T og U (106-112), hvilket betød, at vi måtte have gravet en hel ny ledning ned.
Det blev derfor besluttet, at også koldvandsrøret i blok U også skulle udskiftes.
Endvidere blev det besluttet at isolere varmvandsrørene i kældrene.
Der henvises til punktet regnskab.
Efter afslutning af arbejdet, har vores gårdmand malet samtlige vægge i kældrene.

Varmt vand
Bestyrelsen fik i januar 2020 en klage over, at det varme vand ikke var varmt nok, og at der var en nærliggende fare for, at der kunne dannes ligionella bakterier. Bestyrelsen igangsatte straks en undersøgelse af forholdet, der ikke umiddelbart gav anledning af andre ejere i opgangen.
Senere gav andre ejere udtryk for, at vandet "kun" var 46-48 grader, hvilket ikke var nok til at slå bakterier ihjel (skal være 55 grader).
Herefter blev vores VVS 'er sat på sagen. Årsagen til temperatur fald kan være mange, og problemer af denne art, kan ikke løses over natten. Der kan være tale om defekte amarturer, defekte cirkonventiler mv. Det var dog bestyrelsens opfattelse, at faren for bakterier var lig nul, idet vandet fra fjernvarmeværket er over 55 grader, og bakterier derfor er slået ihjel ved fremførsel til lejlighederne.
Problemet er løst ved, at pumpetrykket blev sat op.

I forbindelse med denne sag og ved isolering af varmtvandsrørene i kælderen har væres VVS'er gennemgået alderen på vores cirkonventiler. Mange har overskredet levetiden (10 år), hvorfor bestyrelsen i næste års budget har indregnet udskiftning af samtlige ventiler samt cirkulationspumpen til det varme vand. En udgift på ca. 50.000 kr.

Tagfond

Tagfond - historik

I 2008 fik vi en vurdering af vores tags levetid. Dengang lød levetiden på 6-10 år, hvorfor vi fik oprettet en tagfond. Ideen med denne fond var, at når taget skulle skiftes, kunne indbetalingen dække noget af lånet. Prisen i 2008 var anslået til ca. 6 mio. kr.

I 2008 så tallene således ud (taget ud fra beretningen 2008):

Fordeling	Pr. måned 2009-2013	Kontant 1/1-2014	BRUTTO Pr. måned 2014-> 30år	NETTO
152	304	0	484	355
149	298	0	474	348
130	260	0	414	303
127	254	0	404	296
125	250	0	398	292
125	250	0	398	292
108	216	0	344	252
106	212	0	337	247
101	202	0	321	236
71	142	0	226	166

Ovennævnte tal var baseret på datidens 30 årigt kreditforeningslån.

Heldigvis har taget, dog med nogle småreparationer, holdt i længere tid, men vi må se i øjnene, hvor taget skal skiftes nærmer sig.

Tagfond – i dag

Bestyrelsen har derfor haft kontakt med vores hovedbank, Jyske Bank, for at høre om priser på et fælleslån, idet foreningen ikke kan optage et kreditforeningslån på 30 år.

Ved mødet med banken regnede bestyrelsen med, at prisen ville være ca. 7,5 mio. kr. og med vores nuværende opsparing på ca. 3,5 mio. kr. (2,8 mio. kr. fra tagfond, resten fra grundfond), skulle vi optage et lån på 4 mio. kr.

Ud fra bankens opfattelse af ejerforeningen, som de betegner som værende en sund og veldrevet ejerforening, har banken fremsendt en indikation (kan ændre sig lidt ved endelig igangsættelse) med følgende:

	Renovering på 4.000.000 kr.	**Pr andel (9 874 i alt)**
Hovedstol på byggekreditten	4.000.000 kr.	405 kr.
Udlånsrente, variabel pt.	2,75 %	
Oprettelsesomkostninger	25.000 kr.	
Oprettelse pr. ejerlejlighed	321 kr.	
Månedlig ydelse på lånet over 10 år ved efterfølgende lån (ca.)	38.500 kr.	3,90
Månedlig ydelse på lånet over 15 år ved efterfølgende lån (ca.)	27.500 kr.	2,79
Månedlig ydelse på lånet over 20 år Ved efterfølgende lån (ca.)	21.750 kr.	2,20
Omkostning til delindfrielse pr. stk.	1.000 kr.	

fordelingstal	andel lån	10 år	15 år	20 år	Nuværende	Med forhøjelse
152	kr. 61.560	kr. 593	kr. 424	kr. 334	kr. 304	kr. 380,00
149	kr. 60.345	kr. 581	kr. 416	kr. 328	kr. 298	kr.372,50
130	kr. 52.650	kr. 507	kr. 363	kr. 286	kr. 260	kr. 325,00
127	kr. 51.435	kr. 495	kr. 354	kr. 279	kr. 254	kr. 317,50
125	kr. 50.625	kr. 488	kr. 349	kr. 275	kr. 250	kr. 312,50
106	kr. 42.930	kr. 413	kr. 296	kr. 233	kr. 212	kr. 265,00
101	kr. 40.905	kr. 394	kr. 282	kr. 222	kr. 202	kr. 252,50
71	kr. 28.755	kr. 277	kr. 198	kr. 156	kr. 142	kr. 177,50

Tagfond – fremtid

Bestyrelsen har efter mødet med banken modtaget oplysninger fra andre ejerforeninger vedr. udskiftning at tag. Her varierer priserne fra ca. 14 mio. kr. (med isolering og tagrender) til 6 mio. kr. (uden isolering og tagrender). Tagudskiftning skal ske indenfor ca. 5 år.

Da priserne var meget varierende, tog bestyrelsen kontakt til et ingeniørfirma, J&P, for at få en vurdering af vores ejendom.

Deres vurdering er således:
"Taget levetid er nået, men det skønnes at taget vedligeholdelses stand er så god, at det vil betyde at tag kan holde" i minimum 5-8 år endnu, såfremt taget vedligeholdes dvs. utætheder repareres og tagrummene besigtiges minimum. 2 gange om året, og konstateret utætheder/skader straks bliver udbedret."

Den årlige vedligeholdelse af taget estimeres til at være 62.500 kr. inkl. moms og den totale omkostning ved skift af tag inkl. tagrender og efterisolering af blok T og U samt byggestyring (450.000 kr.) vil beløbe sig til i alt 7,9 mio. kr., altså tæt på det af bestyrelsen beregnede beløb. Alt i 2020 priser.
Hvis vi fremskriver vores tagfond med 6 år (opsparing pr. år ca. 240.000 kr.) vil vores formue være ca. 4,9 mio. kr.. Med et lån på 4 mio. kr. vil vi således havde 8,9 mio. kr. til rådighed for tag, hvilket nok vil være et realistisk beløb i 2026.
Men tagets levetid er betinget af, at vi afsætter penge til reparationer på 62.500 kr. om året.
Bestyrelsen foreslår derfor, at bidraget til fonden sættes op med beskedne 0,50 kr. pr fordelingstal, således bidraget til tagfonden bliver 2,50 kr. og forhøjelsen bruges til reparationer.
Med denne beskedne forhøjelse kan vi endvidere i 2026 uden forhøjelser "konvertere" opsparingen til afdrag på lån, jf. ovenstående.

Tagfond - fælleslån

Som vores vedtægter er d.d., er det meget svært for ejerforeningen at optage fælleslån.
Bestyrelsen vil til næste generalforsamling stille forslag om en vedtægtsændring, således optagelse af fælleslån bliver lettere, men hvorom alting er, skal taget skiftes på et tidspunkt.

Fugt i lejligheder.

Bestyrelsen har igen modtaget en klage over fugt/skimmelsvamp i en lejlighed, især ved vinduer.
Forholdet er blevet undersøgt dels af vores gårdmand og dels af vores vinduesmand.
Igen har det vist sig, at der tørres tøj i lejligheden og at der ikke sker tilstrækkelig udluftning.

Derfor bør følgende råd følges:

Skimmelsvamp vokser, når der er fugt i dit hjem.

Luft derfor godt ud i dit hjem.. Du bør lufte ud 2-3 gange dagligt med gennemtræk i 5-10 minutter

Tænd for emhætten, når du laver mad.. Sørg for at have låg på gryder, der koger

Undgå at tørre tøj indendørs.

På følgende link kan man se mere:

https://www.youtube.com/watch?time_continue=4&v=Ee9ocXVtTw4&feature=emb_logo
Ovenstående vil blive lagt på vores hjemmeside under dokumenter/diverse

Støj og boldspil på legepladsen.

Bestyrelsen har konstateret, at der til gene for mange ejere, har været mange børn (både egne og udefra kommende børn), der har leget støjende til langt ud på aftenen (22.30-23.00), ligesom der er spillet voldsomt boldspil, med det resultat, at vores bede på græsplænen ødelægges.

Ved henvendelse til børnene og forældre er vi blevet mødet med, at hvor står det, at der ikke må leges til langt ud på aftenen og hvor det står, at man ikke må spille bold i området, og hvor står det, at det er privat område
Bestyrelsen har i forbindelse med boldspil henvist dels til boldbanen bag blok T og den nye boldbane bag ved Birkehøj.

Med hensyn til støj fremgår følgende af vores husorden:

For at alle kan trives er det vigtigt at tage/vise hensyn til naboerne.

Hvis du er i tvivl om, at du og din familie har et støjende adfærd, så er det en god ide at forhøre sig hos naboerne om støjen generer.

Støj kan være f.eks. være børns leg, musik, larm fra maskiner, hunds gøen på terrassen/altanen o.s.v.

Dette er åbenbart ikke nok, hvorfor bestyrelsen foreslår ændring til husordenen, således også støj fra legepladsen specifikt nævnes i husorden.
Endvidere foreslår bestyrelsen, at der ved indgangene til området sættes et skil op med privatområde, ligesom boldspil ikke er tilladt
Bestyrelsens forslag vedlægges indkaldelsen til generalforsamlingen.

Affaldssortering

I beretningen 2018/2019 nævnte vi affaldssorteringen, der skal træde i kraft i 2021.

Andre ejerforeninger har haft møde med kommunen for nærmere oplysninger omkring antal af beholdere og størrelse af disse.
Ud fra det modtage **skal** vi have 7 beholdere i hvert affaldsskur, hvilket vil betyde, at vi skal udvide skurerne, ligesom vi skal udvide med fliser ud fra nr. 84.
I alt vil det betyde en udgift for foreningen på 100.000 kr. for selve udvidelsen af skurerne samt en udgift til byggetilladelse på 37.500 kr.
For så vidt angår byggetilladelsen skal vi indhente en sådan, selv om det samlede areal af skurerne er under 50 m2. Grunden hertil er, at containerhuset er bygget på vores matrikel, og derfor skal medregnes til det samlede areal af skure. Bestyrelsen vil kontakte de andre ejerforeninger, alt med henblik på, at udgiften til bygetilladelse deles imellem foreningerne.

Bestyrelsen har forsøgt at augmentere for, at vi allerede sorterer i de forskellige fraktioner og blot mangler bioaffald og plastic, men kommunen fastholder, at der ved hver affaldsø skal være ovennævnte containere.

Så derfor, må vi se i øjnene, at vi skal udvide skurerne.
Kommunen vil ultimo 2020 til hver husstand udsende vejledning i sortering, **som vi skal overholde. Hvis ikke får vi ekstraregninger på tømning.**

Altaner.

En række ejere har nu fået tilbud fra et altanfirma om opsætning af altaner. Bestyrelsen har modtaget en kopi af tilbuddet, der omfatter 10 ejere.
Forinden evt. igangsættelse af projektet skal foreningen give tilladelse til opsætning ligesom der skal indhentes byggetilladelse fra kommunen.
Det er gjort klart for de pågældende ejere, at altaner skal opfylde de tinglyste servitutter vedr. altaner, ligesom alle omkostninger med projektet skal afholdes af de pågældende ejere.
Bestyrelsen har ved beretningens afslutning ikke hørt nærmere.

Containerhus.

I samarbejde med de andre ejerforeninger, har vi nu fået malet vores containerhus.

Regnskab

For perioden 2019 - 2020 har vi budgetteret med et underskud på kr. 138.000, men da vi udskiftede koldtvandsrøret i blok T, konstaterede vi et brud på røret mellem blok T og U, fra nr. 84 til nr. 112. Derfor besluttede vi at udskifte røret i blok T, da vi alligevel skulle grave op for udskiftningen mellem 84 og 112.
Ekstraudgiften for udskiftningen i blok S beløber sig til kr. 189.000 inkl. gravearbejde, udskiftning og isolering. Det skal bemærkes at pengene er taget af opsparet driftskapital, opsparingen på tagfond og grundfond er fortsat urørt.
Som vi allerede gjorde opmærksom på sidste år, var det nu slut med af få renter at vores kapital, derfor må vi jo konstatere at der er en ekstra rente udgift på kr. 22.784.
Ud over ovenstående har der ikke været de helt store udgifter.

Andet.

Bestyrelsen skal endnu engang gøre opmærksom på, at vi **alle** har et ansvar for, at Lindevang 7EØ er et godt sted at bo, og at bestyrelsesarbejdet er frivilligt.
Alle bedes derfor selv tage del i evt. problemer, der måtte opstå, og ikke forvente, at det er bestyrelsen alene, der skal løse problemer.
Tal med hinanden og se om problemerne ikke kan løses, og henvend Jer kun til bestyrelsen, når det ikke kan løses.

Ove Ravn, formand

Gunnar Kjær, kasserer

Carsten Nielsen

Karin Andersen.
Karin Andersen

Per Maae