Bestyrelsens beretning september 2020 – september 2021.

Året 20/21 har været præget af corona, som vi håber på, at alle er kommet godt igennem.

På grund af coronaen har vi været nødsaget til at udskyde generalforsamlingen 19/20, ligesom en række projekterede arbejder er udskudt, jf. nedenfor.

Men her er de væsentlige punkter for året 20/21.

Generalforsamling 19/20.

På grund af restriktioner har vores ordinære generalforsamling, der normalt afholdes ultimo oktober, aflyses.
Da restriktionerne blev lempet, blev generalforsamlingen afholdt den 27. juli 2021.
På trods af, at generalforsamlingen lå i ferieperioden, var fremmødet 50 % højere en året før.

Generalforsamlingen gik set fra bestyrelsens synspunkt rigtig godt. Der var en konstruktiv debat omkring vores grønne område/legeplads. Der blev vedtaget, at husorden blev redigeret og at opsætte skilte, hvor der gøres opmærksom på, at det er et privat område, og at støj i tidsrummet 21.00 og 08.00 ikke er tilladt.
Der henvises til det omdelte referat fra generalforsamlingen.

Forslag til ændring af vedtægter.

Som omtalt på vores generalforsamling 19-20 er det nødvendigt at ændre vores vedtægter, så der kan optages fælleslån.
Vores administrator har derfor udarbejdet forslag til ændring af vedtægterne, jf. indkaldelse til generalforsamling.
Som det fremgår af den omdelte indkaldelse er det en væsentlig vedtægtsændring der kræver enstemmighed.
Vores administrator vil gennemgå reglerne for en sådan vedtægtsændring, ligesom konsekvenserne for, hvis vi ikke opnår enstemmighed.

Det er derfor vigtigt, at I møder op på generalforsamlingen, og hvis I ikke kan møde, giv så en fuldmagt til en nabo eller bestyrelsen.

Da bestyrelsen forventer større fremmøde end ellers, afholdes generalforsamlingen på Borgerskolen, Dramasalen, i stedet for vores vanlige sted.

Udskudte projekter.

Cirkonventiler
Udbygning af affaldsskure
Vindueseftersyn.

Ovennævnte vil blive gennemført i løbet af året 2021/22, jf. punktet regnskab.

Regnvandskloak blok T.

Vi har haft en stor vandindtrængning i vores traktorrum. Vi har tidligere haft lignende, og har haft den overbevisning, at det var grundvandet, men nu kom vandet ind ud fra 90, st. tv.
Da det blev konstateret, at græsplænen ud fra nr. 90, st. th var sunket, var der mistanke om, at afløbsrørene fra opgangen var sunket, der hvor vandet sev ind.
På den baggrund fik vi foretaget en tv-inspektion. Den måtte dog tages af 2 omgange idet det første firma ikke, som foreskrevet havde foretaget en spuling af røret før tv-inspektion. Vi så os derfor nødsaget til at tage et andet firma, der spulede røret hele 4 gange og sugede ca. 1 ton sand op.
Tv-inspektionen viste, at røret ganske vist ikke var i den bedste forfatning, men ingen alarmerende forhold.
For at afhjælpe vand i traktorrummet, har vores gårdmand lavet en rende ud til kloarken.

Rensning af tagrende.

Vi har fået renset vores tagrender med en ny metode, hvor der ikke blev brugt lift. Tagrenderne blev med et langt rør, hvor der var påmonteret et kamera, støvsuget. En billigere metode i stedet for lift.
Uheldigvis knækkede en tagsten, hvorfor vi måtte rekvirere en lift for udbedring af tagstenen. Det viste sig, at tagstenen tidligere var repareret med en fuge, der nu var blevet så mør, at blot en lille berøring ville betyde, at den flækkede.
Metoden med støvsugning af renderne vil bestyrelsen benytte sig af fremover.

Faldstammer.

Vi har som alle bekendt fået relinet vores faldstammer og afløb under vasken.
Efterfølgende har bestyrelsen, bortset fra et tilfælde, ikke fået tilbagemeldinger om tilstoppede afløb. Skulle uheldet være ude, kan problemet løses med at hælde **mindst 5 liter (på en gang)** kogende i vasken eller toilettet. Det afhjælper problemet.
Men man skal som altid være opmærksom på, hvad man hælder i toilettet og vasken.

Storskraldsrum.

Der er i stigende grad pres på vores storskraldsrum.
Særlig slemt har det været i det forgange år.
Formentlig på grund af udbetaling af feriepenge, manglende mulighed for rejseaktivitet samt stor udskiftning af ejere, har presset været ekstremt, især for så vidt angår pap og elektronik.
Det bliver heller ikke bedre af, at folk, ingen glemt ingen nævnt, ikke folder papkasser sammen ligesom man ikke skiller skabe ad, så der kan være mere i containerne.

Presset skyldes også, at der er så mange nøgler i omløb, at mange udefrakommende, både privat og erhvervsdrivene, benytter sig af containerhuset.
Et andet stort problem er, at der henstilles ting, hvor det højt og tydelig er skrevet, at tingene ikke må henstilles, det være sig bildæk samt byggeaffald mv. Det koster ekstra at få bortskaffet disse ting.

Så husk at følge anvisningerne omkring affaldssortering. Vi skulle gerne bibeholde vores containerhus.

For at afhjælpe ovennævnte har bestyrelsen foranlediget, at vi i samarbejde med de ejerforeninger, der er fælles om containerhuset, ser på forskellige løsningsmodeller, udskiftning af nøgler, brikløsning (registrering af hvem, der afleverer affald) samt evt. videoovervågning.

Affaldsskure.

Vi får nu udvidet vores affaldsskure, således vi kan håndtere de nye regler omkring affaldssortering. Når det hele er på plads, får vi nærmere fra kommunen.

Vi kan allerede nu konstatere, at nogle ikke følger affaldssorteringen. Vi kan således gentagne gange se, at vores dagrenovationscontainere bliver fyldt med pap og andet affald, der skal i containerhuset.

Men husk at affaldssortere korrekt. Det koster bøder, hvis vi ikke gør det korrekt.

Parkering.

På generalforsamlingen blev det nævnt, at beboere/ gæster til Lindehaven nogle gange benytter sig af vores parkeringsplads ud fra vores grønne område.

Til vores bebyggelse har vi 4 områder, hvor vi kan parkere:

Ud fra blok T, hvor ejerforeningen 7EZ har 10 parkeringspladser.
Ud fra 112, har vi 6 parkeringspladser, hvor 7EZ og 7EÆ deles om resten.
Ud fra 106 har vi (op til adskillelsen mellem parkeringspladserne) 6 parkeringspladser.
Ud fra det grønne område mellem blok S og U r hele parkeringsområdet vores.

Som det fremgår, er det kun parkeringspladsen ud fra det grønne område, hvor vi egenhændigt kan træffe beslutning om evt. parkeringsvagt.

Bestyrelsen følger nøje med i problemet.
Ved gentagne "ulovlige" parkeringer er der sat en seddel i vinduet, hvor det gøres opmærksom på, at det er privat område, og ved gentagelse vil forholdet blive anmeldt til politiet, jf. skilt ved indgangen til parkeringspladsen. Dette syntes at have hjulpet, idet der er sket et fald i benyttelse af vores parkeringsplads.

Det er bestyrelsens opfattelse, at problemet ikke er så stort, at det nødvendiggør parkeringsvat.
Det at få parkeringsvagt giver mange administrative udfordringer, registrering af ejernes biler, udlevering af gæstekort, udlevering af parkeringstilladelser til f.eks. til håndværkere mv.

Men som sagt, bestyrelsen følger nøje med.

Vaskeri.

Der har i løbet af året været en del problemer med vaskeriet.
Først gik vores gamle tørretumbler og siden vores gamle Miele vaskemaskine i stykker. Det lykkes at få repareret de gamle maskiner, men kort tid efter gik de i stykker igen.
Vi fik nu at vide, at der ikke kunne skaffes reservedele til maskinerne.
Det blev derfor besluttet, at der blev indkøbt en nyere brugt tørretumbler og at den gamle Miele vaskemaskine blev skrottet.

Reparationer og indkøb af tørretumbler drænede næsten hele vaskeriets formue, jf. punktet regnskab.
Da vaskeriet skal hvile i sig selv, har bestyrelsen besluttet ikke at indkøbe endnu en vaskemaskine (hverken formue eller omsætning kan retfærdiggøre yderligere investeringer).

Henstilling af barnevogne mv. i opgangene.

Der har været et stigende problem med, at diverse ting, det være sig gril, cykler, barnevogne mv, blev henstillet i opgangenes kælderskaft.
Bestyrelsen har derfor set sig nødsaget til, at indskærpe at dette ikke er lovligt. Indskærpelsen er opsat i opgangene, og problemet ses stort set herefter løst.

Ombygning i lejligheder.

Der er flere, der har fået lavet forbedringer i lejlighederne.
I den forbindelse skal bestyrelen gøre opmærksom på, at det kun er **autoriserede** håndværkere, der foretager ændringer i vand-, varme- og afløbsinstallationer.
Bestyrelsen forbeholder sig ret til at få udleveret cvr. nr. på den håndværker, der står for arbejdet.
Dette for at sikre, at arbejdet bliver udført efter forskrifterne, og ved evt. skader kan gøre evt. krav gældende overfor entreprenøren.

Regnskab.

I følge vores budget, forventede vi et underskud på kr. 138.000, men som det fremgår af beretningen side 1. "Udskudte projekter" har vi ikke fået udskiftet vores Cirkonventiler hvilket vi forventede ville koste ca. kr. 50.000, ligeledes er vi heller ikke færdig med udbygning af affaldsskure, som vi forventede ville koste ca. 140.000, vi har dog betalt for byggetilladelsen, men den er endnu ikke færdigbehandlet af kommunen.
Vi havde også forventet at der ville have været vindueseftersyn, men det blev desværre udskudt da vores service mand ikke kunne før her i oktober.
Som det allerede er beskrevet tidligere har vi også fået renset vore tagrender, det kostede knap kr. 17.000, hvilket er under halv pris af hvad vi skulle have betalt hvis der var brugt lift, som vi tidligere har gjort. Kloakarbejdet var også nødvendig, selv om det ikke var budgetteret, vi kan også se at renteudgifterne er steget.
Alt i alt betyder det at i stedet for et underskud på kr. 138.000, viser regnskabet at der er et overskud på godt kr.73.000, dertil kommer en renteudgift på kr. knap kr. 34.000, som ikke vedrører driften men reelt er en udgift i forbindelse med vores formue.

Det skal bemærkes, at beløbet 34.475 kr. under note 5, fejlagtigt er angivet til retsafgift/ incassosager. Det er rettelig honorar til arkitekt for gennemgang af tag og byggetilladelse.

Til slut vil bestyrelsen igen gøre opmærksom på, at vi alle har et ansvar for, at Ejerforeningen Lindevang 7EØ er et godt sted at bo. Tag hensyn til hinanden og pas godt på vores områder.

Ove Ravn, formand

Gunnar Kjær, kasserer

Carsten Nielsen

Karin Andersen

Per Maae