Ejerforeningen LINDEVANG

Bestyrelsens beretning september 2021 – september 2022.

Året 2021/2022 blev Corona restriktionerne ophævet. Lad os håbe på, at det forbliver sådan.

Det har betydet, at generalforsamlingen 20/21 blev afholdt som normalt, jf. dog nedenfor.
Ligeledes har det betydet, at møder, dels interne dels eksterne har kunnet afholdes som normalt.

Men her er de væsentligste punkter for året der gak.

Generalforsamling 20/21.

Generalforsamlingen, der blev afholdt på Borgerskolen, var efter bestyrelses opfattelse en af de vigtigste generalforsamlinger. Her skulle der tages stilling til, om foreningen kunne optage fælleslån. Denne beslutning krævede enstemmighed.
Allerede ved generalforsamlingen 19/20 gjorde bestyrelsen opmærksom på vigtigheden om at møde op eller afgive fuldmagt/stemmeseddel.
Bestyrelsen havde efter indkaldelsen endvidere ved opslag gjort opmærksom på vigtigheden.
Ved selve generalforsamlingen, hvor der var stort fremmøde (tak for det) blev forslaget enstemmigt vedtaget, men der manglede dog 17 stemmer fra ejere, der ikke var mødt op (dels ejere, der havde udlejet ejendommen, dels ejere, der kort før generalforsamlingen havde solgt og hvor tinglysning ikke var gennemført og sidst ikke mindst ejere der havde glemt det).

Bestyrelsen har efterfølgende haft kontakt til de sidste, og det lykkedes at få samtlige ejere til at godkende en vedtægtsændring.

Et resultat alle kan være tilfredse med, idet vi nu fremover kan optage fælleslån. Både til tag og evt. andre store investeringer, hvis og når det bliver nødvendigt.

Vindueseftersyn.

Vi har fået foretaget vores vindueseftersyn, dog med nogen forsinkelse pga. Corona.
I forbindelse med eftersynet har vores håndværker fremkommet med følgende:

Adgang til vinduer var på trods af forvarsel ikke ryddet.
Adgang til at åbne vinduer ikke muligt, idet installationer umuliggjorde det vandhaner, brusere mv.)

På denne baggrund må bestyrelsen tage forbehold for udgifter til reparation, der kan henføres til manglende vedligeholdelse ved vindueseftersyn.

Affaldsskure.

Vi har nu fået udvidet vores affaldsskure, så vi kan honorere kommunes krav til antal af containere.

Som det fremgår af dagspressen, skal vi senest ved udgangen af 2022 til at sortere affaldet mere.

Forinden igangsættelsen har bestyrelsen fået oplyst, at der til hver lejlighed vil tilgå en startpakke med oplysning om sortering mv.

Bestyrelsen skal endnu engang gøre opmærksom på, at det er vigtigt sorteringen sker forskriftsmæssigt. Hvis ikke kan vi blive pålagt ekstra omkostninger ved tømning.
Hvis bestyrelsen ved hvem der ikke sorterer korrekt, forbeholder bestyrelsen sig ret til at afkræve ejeren evt. ekstraudgifter.

Storskraldsrum.

Problemerne med storskralrummet er desværre ikke blevet mindre.
Som omtalt i sidste års beretning, har hovedstyrelsen, der omfatter ejerforeningerne 7EØ, 7EZ, 7EÆ og 7A, drøfter problemerne. Vi er opmærksomme på, at der florer mange kopierede nøgler. Vi har således kunne konstatere, at mange udefra kommende benytter sig af containerhuset.
På den baggrund er følgende undersøgt:
Cliknøgler, Et system med registrering af nøgler på den enkelte ejer og registrering hvornår den enkelte ejer har benyttet containerhuset. (pris ca. 180.000 kr.)

Brik system med videoovervågning. Et system, hvor ejerne får udlevet en brik, hvor det registreres hvornår man benytter containerhuset. Derudover er der mulighed for at se hvem der evt. bortskaffer affald, der ikke må forekomme i containerhuset. (pris ca. 110.000 kr.)

Udskiftning af lås og indkøb af nye systemnøgler koster ca. 110.000. Udskiftes nøgler til brikker uden video vil prisen være ca. 50.000 kr.

Priserne skal selvfølgelig deles mellem de 4 ejerforeninger.

Ud fra det således foreliggende bliver det nok brikker uden videoovervågning, men det skal tages op i hovedbestyrelsen.
Det skal bemærkes, at ovenstående priser kan, efter vi har fået tilbud, være væsentlig ændret p g a prisstigninger på materialer.

Endnu engang skal bestyrelsen indskærpe, at der sorteres efter de opslåede anvisninger. Det kommer til at koste penge, hvis vi ikke sorterer rigtigt.
Som ovenfor anført forbeholder bestyrelsen sig ret til at pålægge ejere, der ikke sorterer rigtigt, udgifter påført pga. manglende sortering.

Og igen, byggeaffald (toiletter mv) må ikke bortskaffes i containerhuse, men skal køres på genbrugspladsen. Papkasser skal slås sammen.

Parkering.

Som nævnt i beretningen for 19/20 følger bestyrelsen nøje med i forholdene omkring vores parkeringspladser.

Vi må nu konstatere, at problemerne er voksende, især ud fra blok T (84-90)

Problemet er, at der i sin tid ved opførelsen af Lindevang var afsat 1,5 parkeringsplads pr. lejlighed (hvilket var nok på daværende tidspunkt). Vi må blot konstatere, at mange i dag har 2 eller flere biler, ligesom flere og flere parkerer firmabiler (varevogne). Alt det giver et stort pres på parkeringspladserne.

På denne baggrund har bestyrelsen haft møder med de ejerforeninger, hvor vi har fælles områder (7EÆ, 7EZ).

Vores parkeringsplads ud fra 106-114 (sydsiden) betegnes som privat vej, hvorfor vi umiddelbart kan indføre parkeringsvagt (dog i respekt for ejerforeningen 7EÆ).

Noget helt andet er parkeringspladsen på nordsiden. Hele dette parkeringsområde er betegnet som privat fællesvej. Det betyder, at vi ikke i samarbejde med de andre ejerforeninger umiddelbart kan indføre parkeringsvagt. Her skal kommunen indover, idet de kan bestemme, hvorledes evt. restriktioner kan indføres.

Bestyrelsen skal dog påpege, at vores foreningens vedtægter, kun tillader parkering af personbiler. Vedtægternes § 19 lyder således:

Til bebyggelsen hører parkeringspladser for personbiler, der er forbeholdt ejerlejlighedsejerne og lejere af ejerlejlighederne. Besøgende har dog ret til at benytte parkeringspladsen til midlertidig parkering.

De øvrige ejerforeninger har lignende bestemmelse i deres vedtægter.

Bestyrelsen vil i samarbejde med de øvrige foreninger i løbet af næste år drøfte, hvorledes vi kan løse problemerne omring parkeringen på nordsiden.

Markiser.

På given foranledning skal bestyrelsen gøre opmærksom på, at reglerne vedr. markiser skal følges, jf. vores husorden.

Kloaker.

Der har været nogle episoder, hvor kælderkloakkerne i blok T (84) og blok S (116) har været stoppet', med det resultat, at kloakvand har stået i kælderen.
Problemet med disse tilstopninger skyldes, at flere i samme streng ikke har været hjemme i længere tid, hvor der ikke har været et tilstrækkeligt flow i faldstammerne. Vores gårdmand er opmærksom på problemet, og vil fra tid til anden spule kælderkloakkerne. Vi har dog været nødt til, at få spulet afløbene i blok T (84-90).

I den forbindelse skal bestyrelsen, i lighed med mange gange tidligere, opfordre folk til at stille ting op på en palle eller lignende. Det kan ske, at kloakkerne stopper, ligesom det ikke kan afvises, at der ved skybrud kan ske oversvømmelse.

Asfalt.

Vi har fået lappet de værste huller på vores parkeringspladser, men vi må forvente, at vi indenfor en årrække skal have asfalteret hele vores parkeringsområder.

Vaskeri

Der har igen i år været udgifter til vaskeriet. Denne gang var det en møntboks, der gik i stykker.
Omsætningen i vaskeriet er begrænset, og formuen kan ikke dække udgifterne til løbende vedligeholdelse og indkøb af nye maskiner.
Som det fremgår af regnskabet, giver vaskeriet i det forgangne år et underskud på 5.307 kr. og formuen udgør kun 6.725 kr.
Da vaskeriet skal hvile i sig selv, tager bestyrelsen forbehold for væsentlige prisændringer på vask og tørring.
Da det er sværere at komme af med mønter, overvejer bestyrelsen om, vi skal have elektronisk betaling.

Rotter.

Som alle nok er bekendt, har hele kommunen været plaget af mange rotter.
Vi er heller ikke gået fri. I blokken U (106 og 108) være plaget. Problemet skulle nu være løst, men **bestyrelsen skal henstille, at fodring af fugle og brug af organisk affald ikke bør forekomme. Det er det, der giver rotter.**

Skift af blandingsbatterier og vandhaner.

Der har været rettet henvendelse til bestyrelsen om lukning af vand i forbindelse med ejerens ønske om skift af blandingsbatterier og vandhaner.
Bestyrelsen skal i den forbindelse oplyse, at såfremt ejer ikke selv kan lukke for vandet i lejligheden, vil der kun blive lukket for vandet, såfremt det er en autoriseret VVS, der står for udskiftningen. Dette af hensyn til, at hvis noget går galt, er det VVS-firmaet, der er ansvarlig.

Regnskab.

Som det fremgår af regnskabet, har der ikke været de helt store udgifter i det forgangne år til diverse vedligeholdelse
Derfor viser regnskabet kun et underskud på kr. 94.000, i stedet for det budgetterede på kr. 160.000.
Vi har dog udskiftet vores plæneklipper m.m. en udgift på kr. 38.159,75, der kan så fratrækkes kr. 7.500, som vi fik for den gamle, så alt i alt en udgift på kr. 30.659,75.
Vi havde også budgetteret med at få ordnet diverse ventiler og pumper, men det har vi valgt at udsætte til i år, hvilket fremgår af budgettet.
Vi har i år måttet betale kr. 53.365 i rente, det skyldes naturligvis hovedsagelig vores opsparing, så egentlig burde renteudgiften måske fratrækkes opsparingen, men vi har som tidligere valgt at bogføre den under driften. Vi håber det bliver noget mindre til næste år, det er der noget der tyder på, i hvert fald hvis man er lidt optimistisk.

Desværre er der sket en fejl i opkrævning af el i de private kælderrum. Beløbet er ikke opkrævet og vil derfor blive taget med samen med opkrævningen i år. Det drejer sig om ca. kr. 13.000 der skulle have været opkrævet sidste år.
Vi har i mange år kørt med et fællesbidrag til drift på kr. 8.00 pr. fordelingstal, men bestyrelsen mener at vi bliver nødt til at forhøje det. Derfor foreslår vi i budgettet, at det forhøjes fra de kr. 8.00 til kr. 8,25 pr. måned pr. fordelingstal.

Bestyrelse.

Karin Andersen har pr, 9. februar 2022 ønsket at udtræde af bestyrelsen. Vi siger tak for hendes indsats.

Helle Schrøder, 1. suppleanten, er forespurgt om hun ønsker at indtræde i bestyrelsen, men af personlige og familiære årsager ønsker hun pt. ikke at indtræde i bestyrelsen.

I henhold til vores vedtægter skal bestyrelsen bestå er 3-4 medlemmer suppleret med 1-2 suppleanter.
Der mangler således 1 suppleant.

Det bestyrelsen ønsker er, at et evt. nyt bestyrelsesmedlem skal kunne varetage specifikke områder. Her tænkes der på evt. administration af P tilladelser og evt. administration af nøgler til containerhus. (altså en person med kendskab til EDB).

Ove Ravn, formand

Gunnar Kjær, kasserer

Carsten Nielsen

Per Maae