Bestyrelsens beretning september 2023 – september 2024.

Så er det igen tid til, at bestyrelsen aflægger beregning for det forgange år.
Nedenfor er beskrevet de vigtigste områder, bestyrelsen har arbejdet med.

Kloaker.

Vi har igen været plaget af tilstoppede kloaker. Denne gang i blok T (84-90).
Den ene gang kunne det konstateres, at kloakbrøndene var fyldt, med det resultat, at vandet steg op i kælderen.
Ud fra tegningerne over kloakledninger, kan vi se, at kloakledningen ud fra blok T begynder ved nr. 90 og løber sammen med Lindevangshusene 82-76 (7A) ud i vejen, Lindevangshusene.
Vi har "vores" brønde ud fra nr. 90,86 og 84. Dvs., hvis alle vores brønde er fyldt, må forstoppelsen være mellem 84 og videre frem.
Det kan derfor ikke entydigt konkluderes, at det er i "vores" del proppen har siddet.

Efter sidste års hændelser, er det aftalt med gårdmanden, at han ved vask af kældergulve (i forbindelse med trappevask) spuler kloakkerne med vand. Dette skulle forhindre tilstoppede kloakker.
Efter ovennævnte hændelse med fyldte brønde er det aftalt, at brøndene tilses mindst en gang om ugen.

Ved spuling af kloakkerne ses tydelige tegn på, at der er materiale, der ikke er toiletpapir.

Bestyrelsen er derfor af den mening, at der skylles materiale ud i toiletterne, der giver tilstopning.

Bestyrelsen skal derfor endnu engang gøre opmærksom på, at der kun må komme toiletpapir i toilettet. Renseservietter, andre hygiejneartikler mv. må således ikke smides i toilettet. Desuden skal bestyrelsen henstille, at der ved brug af toiletpapir bruges stort skyl.

En anmodning om opslag i opgange ved oversvømmelser i kældrene, har bestyrelsen taget dette til efterretning.

Vinduesefterssyn

Vi har i år fået foretaget det obligatoriske vindueseftersyn, jf. vores forsikringsfond.
Der har i år været en del reparationer (fugning af indgangsdøre, defekte håndtag mv.).

Det har resulteret i, at omkostningerne til vindueseftersyn blev på 68.000 kr. (inkl. omkostninger, der først kommer på næste års regnskab).

Bestyrelsen skal igen tage forbehold for vinduer, hvor man ikke har kunnet komme til at foretage eftersyn.

Vand og varme målere.

På generalforsamlingen sidste år, blev det besluttet, at Brunata skulle opdatere vores vand og varmemålere, så vi kunne leve op til de lovkrav, der kommer vedr. fjernaflæsning.

Projektet, der fra Brunatas side overgik til fra salgsafdelingen til projektafdelingen, blev opstartet i december 2023.
Udover akutte tilfælde af brud på rør, blev det konstateret, at stort antal målere ikke umiddelbart kunne udskiftes, idet der manglede baloficxer på mange målere. Hvis der ikke kunne lukkes for vandet, kunne Brunata ikke servicere målerne.
Vores VVS monterede i alt 32 stk. og i den forbindelse skiftede han også målerne. De gamle målere blev lagt i æsken med de nye målere, således Brunata kunne foretage registrering af forbrug og registrering af de ny målere. En udgift på 35.000 kr.
I forbindelse med Brunatas første gennemgang i december 2023 ble det konstateret, at der i 8 lejligheder ikke var muligt at skifte målerne, idet man ikke kunne komme til omløbene pga. indretning af skabe.
6 lejligheder har fået skiftet målere, men dette er umiddelbart ikke registreret hos Brunata.
I juni 2024 foretog Brunata, efter advisering, besigtigelse af ovennævnte. Det kunne konstateres, at de steder hvor man ikke kunne komme til, ikke var foretaget de nødvendige skridt til, at måleren kunne udskiftes.
Det var heller ikke muligt at komme ind i de lejligheder, hvor der var skiftet måler.
Som det fremgik af advisering skrivelsen ville det fremtidige forbrug, hvis Brunata ikke kunne komme ind, **blive skønsmæssigt ansat.**

Bestyrelsen skal derfor kraftig opfordre til, at man tilmelder sig Brunatas online service (sker ved henvendelse til vores administrator Ann på mail adb@enp-

advokater.dk) **På Brunatas online kan i se, om alle målere er registreret. Hvis ikke, må i selv rette henvendelse til Brunata.**
Det skal bemærkes, at hvis man ikke er tilmeldt onlinesystemet, får man ikke sin årsopgørelse automatisk, men skal rekvireres hos administrator. Det koster, jf. generalforsamling sidste år 250 kr.

Vaskeri.

Regnskabet for vaskeriet viser et overskud på 4.386 kr. i år, mod et underskud sidste år.
Formuen er på 4.715 kr.
Det er undersøgt, hvor meget en brugt vaskemaskine koster. Den koster ca. 35.000 kr.

Med den sparsomme kapital skal der således ikke meget til før regnskabet ikke hænger sammen.

Da vaskeriet skal hvile i sig selv, må bestyrelsen tage forbehold for prisændringer, og ved nedbrud af en maskine, tage forbehold for lukning dele af vaskeriet (tørretumbler eller vaskemaskine).

Tagfond

Som alle har kunnet læse i dagspressen, er der igennem de sidste år sket en markant stigning i materialepriser mv, ligesom renten er steget.

På denne baggrund har bestyrelsen taget kontakt til vores rådgiver, J&P Ingeniørfirma, der i august 2020 lavede en rapport vedr. vores tage.

På daværende tidspunkt blev omkostningerne for udskiftning af tag, efterisolering, udskiftning af tagrender og nedløb samt byggestyring anslået til en udgift på **7.925.000 kr.**

Jyske Bank afgav i 2020 tilbud om en byggekredit med en rente på 2,75%

J&P Ingeniørfirma har på baggrund af bestyrelsens henvendelse oplyst, at omkostningerne til udskiftning af tag mv. med de nuværende priser vil være ca. **12.500.000 kr., altså en stigning på 4.550.000 kr.**

Renten i dag er også højere end i 2020 (hvilket også giver sig udslag i, at vi nu får positive renter på vores opsparing).

Vi må desværre konstatere, at vores opsparing på tagfonden, der i perioden 2020-2024 kun er steget med ca. 1.300.000 kr. **ikke kan følge med de generelle prisstigninger, ligesom de i 2020 foretagne beregninger ikke længere kan bruges.**

Da vores tage ikke umiddelbart står for udskiftning, vil bestyrelsen se tiden an, men foreslår, at opsparing til tagfond siger med 1,00 kr. pr andel. Vi skulle forhåbentlig så nogenlunde følge med priserne.

Fibernet

I marts måned havde vi et møde med TDC Net angående fibernet.

Vi fik tilbud om, at de uden beregning ville lægge fibernet ind i bebyggelsen
På et efterfølgende bestyrelsesmøde drøftede vi tilbuddet, og vi blev enige om at acceptere det.
Det betyder, at vi i løbet af efteråret vil få ført fiberkabler ind i vores kældre.

Når det hele er klar, kan den enkelte ejer så kontakte TDC Net og aftale nærmere om at få lagt fibernet ind i lejligheden. Udgifterne for det vil være for ejerens egen regning.
Kabelføringen fra kælder til de enkelte lejligheder hvor ejeren ønsker det, vil ske gennem skakten.

Regnskab.

Et regnskab der ser bedre ud en forventet, et overskud på godt 59.000 mod det budgetterede på kr. 18.000.
Overskuddet skyldes at de faste ejendomsomkostninger og vedligeholdelse af ejendomme er noget mindre en det budgetterede.
Som noget nyt vi ikke har set i flere år, har foreningen fået godt kr. 49.000 i renter og vi forventer at det vil blive fordoblet til næste år da vi har indsat yderligere 1.500.000 på vores aftaleindskud så vi i dag her stående kr. 4.208.310 mod kr. 2.760.00 som vi startede med sidste år.
Som det også fremgår af regnskabet, har vi nu opsparet 4.005.000 på tagfonden, pt kan opsparingen dog ikke helt følge med udviklingen, men 4.000.000 er dog stadig en god opsparing at have når vi skal have nyt tag, men forhåbentlig kan vores tag holde i mange år endnu.

Ejerforenir
LINDEV

Som det fremgår af forsikringsfonden side 4, har det kostet kr. 60.620 at få lavet service på vore døre og vinduer, der er efterfølgende kommet nogle ekstra udgifter, men de kommer først med på regnskabet næste år.

Ove Ravn, formand

Gunnar Kjær, kasserer

Per Maae

Klaus Kristensen