Bestyrelsens beretning september 2024 – september 2025.

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 nu igen haft en tilstoppet kloak.
Vi må konstatere, at tilstopningen igen skyldes, at der i toiletterne stadig smides vådservietter, engangsklude mv i toilettet.
Bestyrelsen skal derfor endnu engang gøre opmærksom på, at det eneste, der må komme i toilettet, er toiletpapir. Brug altid stort skyld, når der er papir i kummen.
Bestyrelsen skal også gøre opmærksom på, at gulvtæpper, linoleum mv. ikke kan anbefales på gulvet i kælderrum.

Vaskeri.

Økonomien i vaskeriet løber desværre ikke rundt pga. store udgifter til vedligeholdelse
af maskinerne.
Der er kommet 2 ekstra regninger på henholdsvis 10.000kr og 2.000kr
Vaskeriet løb kun lige økonomisk rundt inden reparationerne af maskinerne, på trods af en lille forhøjelse af prisen på tørretumbling.
Det vil fremadrettet være svært at forestille sig at vaskeriet vil kunne fortsætte uden store prisstigninger, da det tidligere er besluttet at vaskeriet skal kunne køre i sig selv.

Affald

Folks vilje til at affaldssortere er desværre ikke opadgående.
Bla. er der blevet smidt farligt affald i restaffald, hvilket er resulteret i en skrivelse fra kommunen.
Hvis det sker igen kan vi risikere at vi ikke får tømt affald og så står vi med en ekstra regning for tømning og affaldssortering.

Brunata - målere

Efter alt for lang tid og alt for mange manglende
tilbagemeldinger, er det nu lykkes næsten at komme i mål med udskiftninger af de målere,
som der ikke har været adgang til på grund af manglende plads.

Det må konstateres at nogle faggrupper er virkelige svære at arbejde sammen med og tit og ofte beror det på, at der ikke er de helt samme
Forventningsafstemninger til hvordan opgaverne har skulle løses Fx Aftaler omkring hvordan der skulle adviseres og hvilken dato i skulle være hjemme.
Der er stadig enkelte lejligheder som ikke har fået skiftet målere da de ønsker at renovere deres badeværelser inden for den næste årstid
eller der har ikke været muligt at få adgang til
Disse bliver Skønsmæssigt ansat

Tagfond

Som nævnt i beretningen for sidste år, sker der store prisstigninger på markedet for byggematerialer mv samt renter.
Da det efterhånden er nogle år siden, at taget er gennemgået af vores ingeniør, besluttede bestyrelsen, at vi igen skulle have en gennemgang.
Efter gennemgangen blev det anbefalet, at vi, af hensyn til evt. asbest, fik foretaget en miljøgennemgang.
Denne gennemgang viste, at der i understrygningen i blok S, var brugt materiale, der indeholdt asbest.
Rapporten er lagt ind på vores hjemmeside under diverse/dokumenter.

Bestyrelsen har bedt ingeniørfirmaet om en fornyet rapport om tagets levetid samt omkostninger (herunder behandling af asbest) ved skift af tag, inkl. tagudhæng, taghætter mv.
Rapporten, der er lagt på foreningens hjemmeside under diverse/dokumenter.
Det vurderes, at taget har en estimeret levetid på 5-8 år, hvis der løbende sker vedligeholdelse. Den løbende vedligeholdelse anslås til ca. 50.000 kr. ex. moms.

Skift af tag vil, jf. rapport, i 2025 anslås til 14 mio. kr. ex. moms, 17,5 mio. kr. inkl. moms.

Ud fra det således foreliggende, skal der, hvis vi starter tagudskiftning op, optages et fælleslån på ca. 12 mio. kr.

Jyske Bank har oplyst, at et lån på ovennævnte beløb og med nuværende rente (4,9%), vil koste ca. 78.600 kr. pr. måned i 20 år.

En sådan omkostning vil koste ca. 8 kr. om måneden pr fordelingstal (78.600 kr./9894 fordelingstal).
Altså en forhøjelse på ca. 4,50 kr. pr måned (8 kr. – 3,50 kr.).

Efter bestyrelsens opfattelse har vi nu 3 muligheder:

Projekt tag sættes i gang nu.
Bidrag til tagfond sættes op.
Vi fortsætter opsparing som hidtil.

Som det fremgår af forslag til budget, vil bestyrelsens foreslå, at bidrag til tagfond sættes op med 2,50 kr. til 6 kr. pr fordelingstal.
Dette med håb om lavere priser, dels for materialepriser og renter, i fremtiden vil blive lavere, dels vores opsparing kan følge med, så evt. optagelse af lån vil blive mindre.

Fibernet

I marts 2024 lavede vi en aftale med TDC net om at få lagt fiber ind i bebyggelsen, uden beregning, de blev færdig med at lægge kablerne in i vore kældre i foråret 2025, men da frigivelsen hænger sammen resten af bebyggelsen er det først nu at den enkelte ejer selv kan henvende sig hvis man ønsker at få fibernet ført ind i lejligheden og selv aftale med TDC net hvad det vil koste.
Der er sat opslag op i opgangene om at hvis man ønsker at få fibernet ind i lejligheden kan man ringe på følgende nummer 70103000.

Regnskab.

Heller ikke i det forgangne år har der været de store udgifter på det driftsmæssige område, for selv om vi har fået malet legepladsen og nyt sand i sandkassen, har det ikke medført nogen større udgift.
Vi har også haft vores traktor til reparation nogle gange i det forgangne år, men det er trods alt relativ små udgifter vi taler om.
Når vi derimod taler om tagfonden, har vi fået renoveret vore tagrender, hvilket har medført en udgift på godt kr. 70.000, hvor halvdelen er udgiften til lift og vi har naturligvis ikke betalt for de dage hvor vejret gjorde at liften ikke kunne bruges.

Vi har også fået undersøgt vores tage for asbest o.l. og fået konstateret at der er lidt i en af blokkene, undersøgelsen m.m. har kostet godt kr. 21.000, som også skal dækkes af tagfonden.
Til gengæld har vi fået godt kr. 83.000 i renter hvor de kr. 78.000 er på grundfond/tagfond så udgifterne på tagfond svarer næsten til renteindtægten.
Der har også været et uheld med vores containerhus hvor en lastbil ved tæmning af container ødelagde porten og beskadige taget, men det er noget som bilens forsikring dækker.
Så alt i alt et godt år rent regnskabsmæssig som viser et overskud på kr. 100.000 mod det budgerede på kr. 18.000

Ove Ravn, formand

Gunnar Kjær, kasserer

Per Maae

Klaus Kristensen