Bestyrelsens beretning september 2025 – september 2026.

Så er det igen tid til, at bestyrelsen aflægger beretning for det forgange år.
Generelt har året været stille og roligt, dog har det kraftige snevejr i vinters skabt en del gener ikke blot for vores ejerforening, men over hele landet.
Vores gårdmand kæmpede med sneen på fortove og gangstier, men kunne intet stille op med sneen på parkeringspladserne. Generelt har der været forståelse for dette, men enkelte har brokket sig.

Vi har i året haft en del udgifter, jf. nedenfor.

Kloakker

Der har været en del problemer med kloakken i blok T.
Det skyldes til dels, at der er smidt ting i toilettet, der har bevirket stoppet afløb ud til hovedkloakken.
Endnu engang skal bestyrelsen gøre opmærksom på, at det alene er toiletpapir, der må komme i toilettet. Brug altid stort skyld
Da vi havde konstateret, at vandet i hovedkloakken stod højt i samtlige brønde i blok T, fik vi foretaget en TV-inspektion.
Det viste sig, at der i røret mellem brøndene 84 og 82 var afsat store kalkaflejringer, der forhindrede maximal gennemstrømning.
Det blev derfor besluttet, at røret mellem de 2 brønde blev strømpeforet. Vi har anmeldt dette til forsikringen, der meldte tilbage, at forsikringen ikke dækkede kalkaflejringer, hvorfor vi selv må betale.

Efter vi har indskærpet brug af toiletterne og strømpeforingen ikke haft nogen problemer.

Støj i rør.

En ejer har klaget over støj i vandrør.
Det viste sig, at det var en ventil i kælderen, der var defekt.

Energi mærkning.

En ejer har gjort opmærksom på, at vores energimækning (der gælder i 10 år) var udløbet.
Vi har fået udarbejdet en ny, der er lagt på hjemmesiden under dokumenter.

Vindueseftersyn.

Som det fremgår af vores forsikringsfond, skal vi have udført vindueseftersyn hvert andet år.
Det er nu foretaget.
En tilbagemelding fra håndværkerne har vist, at mange på trods af skriftlig instruktion, **ikke sørger for, at der er ryddet omkring vinduer og døre.**
Dette forsinker arbejdet en del.
Bestyrelsen skal derfor indskærpe, at man fremover sørger for, at håndværkeren kan komme til.
Det er desuden konstateret, at der i nogle lejligheder er fortaget ændringer, således det ikke er muligt, at åbne vinduer helt, så eftersyn ikke kan foretages forskriftmæssigt.
Som ved tidligere eftersyn, skal bestyrelsen derfor tage forbehold for, om vores forsikringsfond dækker disse vinduer.

Udskiftning af loftlemme.

Vi har måttet konstatere, at loftlemme i blok T og U nu var i sådan forfatning, at de var direkte livsfarlige at benytte.
Det blev derfor besluttet, at de i lighed med den i blok S skulle udskiftes.
Det er nu gjort, ligesom de nu overholder isoleringen, jf. vores energimækning.

El-kælderrum.

Bestyrelsen har besluttet, at perioden vedr. el. kælderrum nu bliver aflæst pr. 30. juni, dækkende perioden 1. juli til 30. juni mod tidligere 1. september til 30 august.
Begrundelsen herfor er, at den nye aflæsningsperiode nu dækker foreningens regnskabsår.

Containerhus.

Taget på vores containerhus, der blev bygget i 1991, er efterhånden noget slidt. Der er flere plader, der er knækkede, og taget har flere små huller.
Der foregår pt. forhandlinger med de øvrige ejerforeninger (lindevang 7EÆ, 7EZ samt rønnevang 7A) om de knækkede plader eller hele taget skal skiftes.

Vaskeri

7EÆ, i hvis bygning vaskeriet er beliggende, har konstateret, at en væg i det tidligere fællesvaskeri, hvor der tidligere var et blødgøringsanlæg (afsaltningsanlæg), smuldrer, og ønsker derfor væggen genoprettet. En udgift pr. ejerforening på ca. 25.000 kr.

Bestyrelsen har været igennem vores gamle arkiver.

Indtil 1990 var der et samlet fællesvaskeri for de 3 ejerforeninger, som efterfølgende blev opdelt i 3 selvstændige vaskerier.
I forbindelse med opdelingen blev væggen i blødgøringsrummet oppudset og forsejlet for saltgennemslag.

På denne baggrund kan vi ikke umiddelbart godkende det af 7EÆ fremsendte, der anfører, at væggens tilstand, nu efter 36 år, skyldes blødgøringsrummet.

7EÆ har i skrivende stund ikke vendt tilbage på vores indsigelse.

Tagrenderensning.

Vi har i september 2026 (nyt regnskabsår) fået renset tagrenderne. Det må vi sige det var nødvendigt. Der var både græs, mos og jord i store mængder. Det på trods af, at vi fik renset renderne i 2024.
En udgift på 20.500 kr., der kommer på næste års regnskab.
Med den mængde jord mv. der var i renderne, har bestyrelsen efter råd, indgået en aftale med årlig rensning af renderne.

Varmeregnskab.

Vi har alle mærket, at varmeudgifterne er steget kraftigt.

Som det fremgår af regnskabet, note 9, har foreningen haft et betydeligt likviditetstab.
Foreningen har således lagt 394.000 ud i for lidt opkrævet aconto.
Bestyrelsen har derfor anmodet administrator om at forhøje aconto bidraget med 15% pr. 1. november 2026.

Regnskab.

Budgettet, der blev godkendt på sidste generalforsamling, viste et budgetteret overskud på 20.000 kr. Der var i budgettet ikke nogen ekstraordinære udgifter.

Som ovenfor anført har der imidlertid været en del udgifter. Udgifter, der ikke var taget højde for i budgettet, men som skulle ordnes.

Bestyrelsen har besluttet, at de nævnte udgifter betales via:

• Strømpeforing	72.000 kr. betales via driften.
• Støj i rør	15.000 kr. betales via driften
• Energimækning	18.000 kr. betales via driften
• Service vinduer mv.	66.000 kr. betales via forsikringsfond.
• Loftslemme	87.000 kr. betales via driften.
	258.000 kr.

Regnskabet vil derfor i forhold til budgettet udvise et underskud på 115.635 kr., der reducerer opsparet overskud, der sidste år var på 547.000 kr.

Uagtet nogle af udgifterne kunne dækkes af grundfonden, har bestyrelsen valgt ovennævnte for at bibeholde grundfondens kapital.

Som alle ved, er priserne generelt steget. Vi forslår derfor, at vores bidrag til driften sættes med 1 kr. pr. andel (fra 8,25 kr. til 9,25kr., jf. forslag til budget.

Ove Ravn, formand

Gunnar Kjær, kasserer

Peter Westergaard

Peter Westergaard

Klaus Kristensen