
Mødeindkaldelse til: Ordinær generalforsamling 2016

Dato: 25.10.2016 kl. 19.00

Sted: Borgerskolen Indgang C2, fra skolevej

Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskabet med påtegning af revisor samt fremlæggelse og godkendelse af budget over de anslåede driftsudgifter, som det skønnes påkrævet at pålægge ejerne af samtlige lejligheder at betale i driftsperioden fra den 1. juli til det følgende års 30. juni.
3. Valg af medlemmer til bestyrelsen
 - Jørgen Laursen
 - 4 bestyrelsesmedlem
 - 5 bestyrelsesmedlem
4. Valg af suppleanter til bestyrelsen
 - Kun relevant hvis valg af 4. og 5. bestyrelsesmedlem
5. Valg af 2 revisorer
 - Ingen på valg
6. Valg af 2 revisorsuppleanter
 - 1 Revisorsuppleant
 - 2. Revisorsuppleant
7. Forslag fra bestyrelsen eller medlemmerne
 - Ingen forslag modtaget
8. Eventuelt

NB: Indkaldelse, årsberetning og regnskab / budget forefindes på Ejerforeningens hjemmeside: lindevang7ez.dk. Det efterfølgende referat lægges også på hjemmesiden efter afholdt General Forsamling.

Venlig hilsen
Bestyrelsen
Ejerforeningen Lindevang 7EZ

Ejerforeningen Lindevang 7EZ
Regnskabsåret 2015/2016
Årsberetning

Lindevang 7EZ

Årsberetning 2015 / 2016

Så er det igen blevet tid til åretsberetning for Ejerforeningen Lindevang 7EZ for året 2015 / 2016. I det følgende vil centrale områder, der er sket i løbet af året, blive gennemgået.

Gårdmand

Der har i løbet af året været udskiftning af gårdmanden ved at den tidligere gårdmand frasiger sin stilling for at blive ansat andet sted.

Ejerforeningen var gennem et relativt kort ansættelsesforløb, hvor første forsøg på at finde den rette person som gårdmand var via Facebook og opgangsopslag. Dette gav udslag i 15 ansøgere, hvor Bestyrelsen valgte at gå videre med en person i første omgang. Efter samtalen besluttede Bestyrelsen at ansætte Jan Wissendorf, som har været tiltrådt i forsommeren 2016. Jan er tidligere gartner, og er også ferm til mindre maskinelle reparationer. Vi håber således, at alle har taget godt mod Jan Wissendorf. Bestyrelsen har haft et rigtig godt samarbejde med Jan, og ser frem til de næste mange år, hvor Jan sørger for renholdelse mv. af området.

Retssag iht. ødelagt dør

På sidste generalforsamling var der en åben sag iht. ødelagt dør, hvor der var en tvist om det var ejeren eller ejerforeningen, der var erstatningspligtig. Denne sag blev kørt via advokat og afgørelsen fra Byretten blev anket af ejerforeningen. Afgørelsen fra Byretten, hvor ejeren blev friholdt erstatningsansvar, var til stor forundring for såvel ejerforeningen, som foreningens Advokat. Det blev besluttet af Bestyrelsen af principielle årsager at anke afgørelsen, og sagen blev dermed taget op i Landsretten. I Landsretten blev afgørelsen, at Bestyrelsen vandt sagen, ved at ejeren af lejligheden blev erklæret erstatningspligtig iht. reparationen af ødelagt hoveddør. Den tidligere ejer har således måtte tage afgørelsen til efterretning, og indbetale det skyldige beløb.

Tagrender

Efter rensning af tagrender i efteråret 2015 er det desævrre konstateret, at der stadig er nogle utætheder i tagrenderne. Da tagrenderne er af ældre dato, så kan det være udfordrende for VVS firma at lave reparationer, der holder længere tid adgangen. Da det er vurderet, at taget inden for en 10 årige periode står til udskiftning, så er det en balancegang at få tagrenderne til at være tætte indtil taget skiftes. Tagrenderne kasseres nemlig i samme omfang taget skiftes.

Kældre

I årets løb har der været udfordringer i forbindelse med vand efter kraftigt regnvejr. Udfordringen har blandt andet været i relation til den brønd, hvor grundvandspumpen er placeret, dvs. i kælderen mellem opgang 62 og 64. Da der kan være flere årsager til at problemet opstår, så vil der i samråd med

kloakfirma blive vurderet, hvad der skal gøres, for at der ikke stiger vand op af brønden ved kraftigt regnvejr.

I kælderen ud for opgang 74 har der også været lidt udfordringer med vand på kældergulvet. I dette tilfælde faldt fokus først på et drænrør fra gavlen til afløb, som netop er placeret i betongulvet. Fokus var her, da vandet kom op langs placeringen af dette rør i gulvet. Det viste sig dog at årsagen var langt mere alvorlig. Efter spuling / dybde rensning af røret blev problemet midlertidigt løst. En efterfølgende tv-inspektion viste sig, at der var rørforskydninger i samlinger mellem betonrørene, og for at problemet ikke skal opstå igen med vand på kældergulvet, så er det nødvendigt at få etableret nye rør fra faldstammen i kælderen og ud til brønden placeret udenfor opgang 74. Valg af udskiftning af rørene, i stedet for en strømpesforring skyldes at rørene var undermineret. Udgifterne til denne sag løber op i et beløb af ca. 50.000 kroner, og vil blive iværksat i løbet af efteråret med en forventet arbejdstid på 1 uge.

Elektroniske vand og varmemålere

Som det blev endeligt besluttet på ekstra ordinær general forsamling i år 2015, så udskiftes de nuværende vand og varmemålere til nye elektroniske målere. I den forbindelse har bestyrelsen valgt ny leverandør, således at det fremover bliver Ista (tidligere clorius) der kommer til at varetage opgaven i foreningen istedet for Brunata. Prismæssigt ligger de to leverandører på stort set samme niveau, hvilket den tekniske løsning også gør. Begrundelsen for at entrere med Ista har været, at der gentagne gange har været udfordringer iht. kommunikationen med Brunata, og når Brunata har skulle levere en efterspurgt service.

I et forsøg på at lette etableringen af de nye vand- og varmemålere, så er der i flere omgange sendt sedler ud til de enkelte beboere, med anmodning om at hver især skal melde tilbage med kontaktoplysninger, som skal bruges hvis og såfremt der er behov for hurtig kontakt under arbejdet med udskiftning af målerne.

Ved sidste udmelding og svarfrist var der stadig 39 ud af 117 lejligheder som ikke har givet svar tilbage.

Bestyrelsen anbefaler, at de beboere som i dag har installeret 4 vandmålere får lavet deres rørføring om, således at der fremadrettet kun er installeret 2 vandmålere, da 2 af de 4 målere typisk vil være placeret i eller tæt på brusezonen. Da elektronikken er følsom over for vand, så vil der være risiko for at målere i brusezonen vil gå i stykker og udskiftning vil være nødvendig, hvilket vil blive afregnet den enkelte ejer af lejligheden.

Det skal pointeres, at hvis man har valgt at fortsætte med 4 målere, så er der ekstra pris på kr. 2.070, mens en løsning hvor Østergaard VVS laver om på installationen, så der kun er behov for 2 målere, opsætter ny håndvask og nyt armatur vil koste kr. 4.381. Differencen er således kun på kr. 2.311.

Pt. er det planen, at Brunata foretager aflæsningen i slutningen af 2016, som

der er gjort hidtidigt, hvorefter der inden for kort tid efter denne aflæsning foretages opsætning af de nye elektroniske målere. Dette betyder, at opsætning af de nye målere vil være i perioden Januar / Februar 2017, som der vil blive givet detaljeret information om en måned inden selve arbejdets udførelse.

De ændringer som måtte være i lejlighederne, for skift fra 4 til 2 vandmålere, skal være udført for ejerens egen regning inden Jan 2017, således at Ista kan foretage udskiftning af målere så effektivt som muligt.

De lejligheder som har gulvvarme / håndklædetørrer, skal indstille sig på at der også kommer nye måler og i nogle tilfælde skal have ændringer i rørføring. Der bliver slut kontrol på alle lejligheder til sidst i forløbet, således at der afregnes for reelt forbrug.

VVS og Kloak

Der har igen i år været enkelte forstoppelser af faldstammerne, hvoraf det har været nødvendigt at få rensset / spulet for at der blev fri passage igen. Enkelte steder har det desværre været nødvendigt at gøre dette af flere omgange.

Da faldstammerne efterhånden er noget gamle, så vil man nogle steder konstatere, at der kommer udtræk af rust på ydersiden af røret. I disse tilfælde opfordrer Bestyrelsen, at man i første omgang forsøger at lave en let slibning og så overflade behandle røret med grunder og maling. Kun i grelle tilfælde vil Bestyrelsen anbefale udskiftning af faldstammen. Dette skyldes, at der i de økonomiske planer er indarbejdet en total renovation af faldstammerne, hvoraf nu og her udskiftning kan være "spildte penge".

Der har været nogle tilfælde af rørtærring i forbrugsvandsrørene i kældrene, og disse rør repareres.

Dagrenovation

Bestyrelsen har gennem en periode håndteret dagrenovationen for at få syn for sagen iht mængden af skrald og hvor problemet med overfyldte containere opstod. Det har vist sig at der er kapacitet nok i containeren, dog er der visse udfordringer, som desværre skabes af nogle beboere. Der findes således løbende ting der er lagt i dagrenovationen som ikke skal være der, såsom poser med affald efter istandsættelse af lejligheden, poser med store mængder kasseret tøj og sko, papkasser som ikke er slået sammen, køkken grej mv. Disse genstande skal i storskraldshuset. Hvis disse ting ikke blev smidt i dagrenovationen, så ville der stort set ikke være nogen udfordringer undtagen ved større højtider og lignende spidsbelastninger. Derfor opfordres til, at man sorterer sit affald korrekt.

Der er i hvert enkelt dagrenovationsrum etableret manuelle presser, således at affaldet i spidsbelastninger kan presses lidt sammen. Dette fritager dog ikke, at man tænker sig om ved at kun relevant dagrenovations affald smides i dagrenovationscontainerne.

Nordlige Trægruppe

Den nordlige trægruppe vil blive fældet i løbet af efteråret, som der har været drøftet på sidste års generalforsamling. Projektet blev udskudt fra primo året til efteråret grundet udfordringer med blandt andet den daglige drift. Det er planen, at der iværksættes nyplantning af buske og træer, således at området kan fremstå lidt varieret end blot en stor græsplæne. Der sigtes på, at der plantes træer, hvor de enten ikke vokser så højt eller er muligt at beskære efter behov. Da vores nye gårdmand er gartner, så vil bestyrelsen i samråd med ham drøfte forskellige løsninger på beplantning.

Bestyrelsens økonomiske strategi

Det har gennem mange år været en bevidst strategi at holde en stram økonomisk styring. Dette har der også været foretaget i de forgangne år. Det kan være, at nogle undrer sig over, at Bestyrelsen stort set altid meget grundigt overvejer, hvad der skal udføres af reparationer, og til tider trækker den rent tidsmæssigt. Dette hænger sammen med, at Bestyrelsens strategi er at spare så meget op iht. tag, tagrender, faldstammer, vandrør og kloak, således at disse udskiftninger, og deraf udgifter, kan foretages via opsparet egenkapital i foreningen. Som eksempel, så har en tilsvarende ejerforening måtte optage et lån på kr. 3,4 millioner, hvilket har givet en stigning på ca. 400 kroner om måneden. Dette vil være en løbende udgift fremadrettet, i og med at det kan være svært både at afdrage på lån og lave opsparing til større vedligeholdelsesarbejder, så som tag, faldstammer og vandrør.

Hvis det nuværende opsparingsniveau fortsætter (ca. 600.000 pr. år), så vil foreningen være stærkt rustet til at afholde de fremadrettede udgifter, som uanægteligt vil forekomme inden for en tidshorisont på 10 år – 15 år.

Bestyrelsen har fået undersøgt, at det f.eks. i nutidskroner vil koste ca. 550.000 kroner pr. opgang for at få skiftet taget. Dette vil totalt set i nutidskroner blive en ca. udgift på kr. 7,15 millioner.

Det er således af højeste prioritet at foreningens egenkapital er så stor, at der er den fornødne likviditet til at afholde disse udgifter.

Pt. er der lavet en opsparing, så hvis det akut skulle være tilfældet, at der var behov for at opstarte udskiftning af enten taget på en blok, eller faldstammer eller vandrør, så skal foreningen ikke foretage noget lån for at igangsætte dette. Dette giver en langt bedre situation, end hvis der var et reelt lånehov for at igangsætte sådanne aktiviteter.

I følgende graf er illustreret hvorledes en prognosticeret udgift for henholdsvis tag, vandrør og faldstammer ser ud over de næste mange år. Der er taget udgangspunkt i forventet prisniveau år 2016, som er indeksreguleret med 1,5 % pr. år. Y-aksen er angivet i mill. kroner og x-aksen er året. Det skal pointeres, at den pågældende estimering er isoleret set på henholdsvis tag, vandrør og faldstammer. Der er således ikke indregnet den ordinære drift. Der er indregnet en stigning på kr. 25 pr. år iht tag, faldstammer og vandrør.

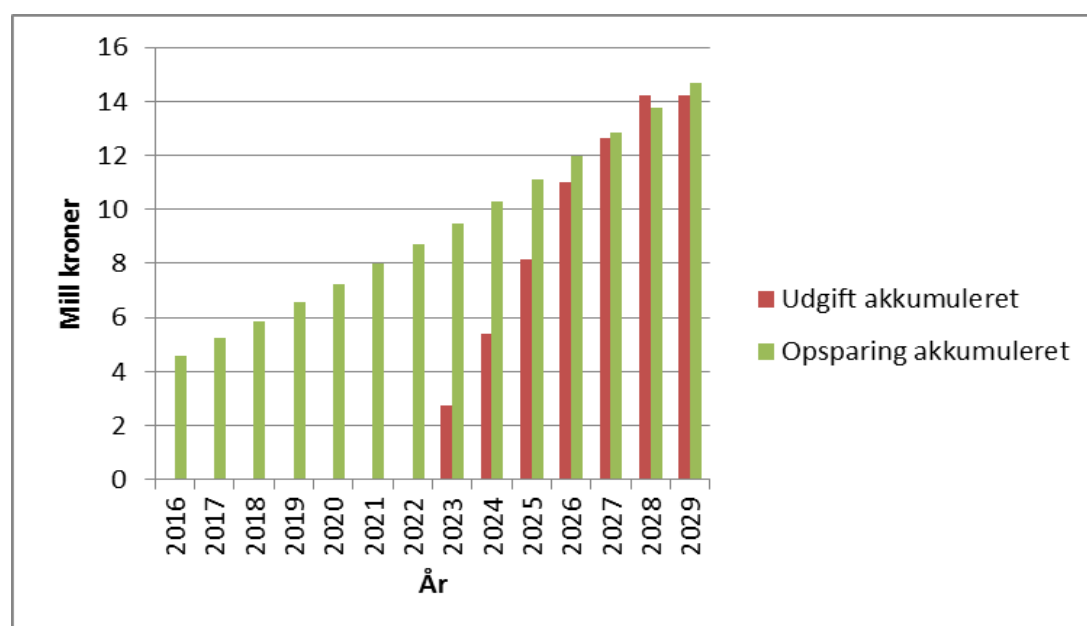
I det følgende skema er forventet opsparing sammenholdt med de forventede

udgifter til tag, vandrør og faldstammer.

Angivet i mill DKR														
År	2016	2017	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029
Tag									2,66	2,76	2,87			
Vandrør								2,73						
Faldstammer												1,6	1,6	
Total Udgift	0	0	0	0	0	0	0	2,73	2,66	2,76	2,87	1,6	1,6	0
Udgift akkumuleret	0	0	0	0	0	0	0	2,73	5,39	8,15	11,02	12,62	14,22	14,22
Opsparing akkumuleret	4,6	5,225	5,875	6,55	7,25	7,975	8,725	9,5	10,3	11,125	11,975	12,85	13,75	14,675

Det forudsættes således af ovenstående, at der tidligst i året 2023 startes med udskiftning af vandrør, hvorefter tag og faldstammer følger.

Hvis det ovenstående illustreres i grafisk form, så vil den akkumuleret opsparing sammenholdt med de akkumulerede udgifter være som følgende:



Som det fremgår af grafen, så vil det være muligt at sikre den fornødne opsparing iht. tag, faldstammer og vandrør, hvis og såfremt påbegyndt udskiftning holdes som angivet i den før viste tabel, at pristalsreguleringen holdes og en stigning i fællesudgifterne for hele foreningen på kr 25.000 pr. år i perioden.

I opsparingen er der lagt ind som forudsætning at den nuværende opsparring på ca. 600.000 om året kan holdes. Der er ikke taget højde for ekstra ordinære store udgiftsposter, hvis sådanne skulle indtræde.

Bestyrelsens vurdering er, at det vil være muligt at sikre sig den nødvendige likviditet til de større renoveringsarbejder fremadrettet, da de ovenstående estimater er baseret på meget små stigninger i fællesudgifterne, dog kræver det, at der hele tiden er en stram økonomisk fokus. Der er således plads til at opsparingen kan forceres ved blot at høje en smule yderligere pr år i perioden.

Bestyrelsen

Der er sket en mindre ændring i Bestyrelsen, som består i at Ole Hansen har trukket sig som medlem af bestyrelsen. Dette indebærer, at bestyrelsen

medio sommerne 2016 har bestået af 3 bestyrelsesmedlemmer. Bestyrelsen har i årets løb brugt tid på at opsamle foreningens dokumenter for at lægge disse på "google drev" i "skyen", så alle i bestyrelsen hurtigt kan finde de relevante ting, således at det er muligt at skaffe sig indblik til trods for, at man ikke har adgang til bestyrelsens pc.

Hovedbestyrelsen

Der har som tidligere været afholdt et par møder i hovedbestyrelsesregi. På et af disse møder blev et forslag fra tidligere taget op til vurdering. Dette omhandler asfalt på strækningen fra 66 til 68, såvel kørebanen som parkeringspladserne. Der er efterhånden en del huller i asfalten, og de enkelte brønde er sunket, så det kan ikke undgås, at dette skal laves på et tidspunkt. Det vil være en relativ stor udgift, som vurderes til at være i niveauet kr. 250.00 – 300.000 for ejerforeningen 7EZ. Hvis dette vedtages, så vil bestyrelsen højst sandsynligt blive nød til at foretage en mindre korrektion i fællesudgifterne, således at opsparingen på egenkapitalen bibeholdes.

Forbrugstal – el, vand og varme

De enkelte forbrugstal for ejerforeningen, som er for henholdsvis El, Vand og Varme er angivet i følgende skema:

EL. vand, varme, forbrug

	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015
El	KWH	KWH	KWH	KWH	KWH	Kwh	Kwh	kwh
50-56	5042	5199	4782	4820	4185	4273	4493	4657
58-66	8101	7897	6950	6845	7685	7581	7417	7467
68-74	5474	5509	5930	6230	5992	6597	6645	6402
El.i alt	18617	18605	17662	17895	17862	18451	18555	18526
El. Vaskeri kwh	7965	8210	9831	8344	8936	9184	8416	6644
Vand vaskeri m3	131	132	177	134	135	147	117	81
vand m3	6873	6750	6060	5759	5408	5225	5323	5410
heraf v. vand m3	2201	2221	2267	1938	1800	1684	1629	1627
varme MWH	721,117	769,593	912,809	777,096	834,819	830,998	746,612	796,178
Totalt vandforbrug incl. vaskeri	7004	6882	6237	5893	5543	5372	5440	5491
Vand pris pr. m3						59,17	43,16	34,28

Forbruget for såvel el og vand har været uændret i forhold til forrige år, men varmudgiften har været lidt højere. I vaskeriet er der lavere el og vandforbrug, hvilket skyldes et mindre brug af vaskeriet i forhold til forrige år.

Altaner

Altanprojektet fik endelig startskud i løbet af året, og resultatet kan nu ses, ved at der i alt er sat 5 altaner op i ejerforeningen. Der har været en del positiv omtale iht. valget at design på altanerne, og der har endda været kontakt fra beboere i andre foreninger, som har forespurgt, om det var muligt at komme "ind under altanprojektet", og få lavet en mage til. Dette er dog ikke muligt, da det er foreningsspecifikt, hvilket design der er valgt på altanerne.

Det skal nævnes, at der ligeledes har været en del henvendelser, om det var muligt at få sat altan op i samme proces, som var igangsat for de 5 altaner.

Så det viser at der er interesse for det, så det anbefales fra bestyrelsens side, at hvis der er interesse fra flere, at man går sammen om det, og at man helst skal op på en mængde altaner på minimum 10 styk for at opnå en lav pris, som på tilbuds tidspunktet lå på ca. 118.000 kroner pr styk. Jo flere altaner des lavere pris.

Økonomi

Det er igen i år lykkedes at komme ud med et samlet overskud på kr. 608.000, som fordeles med kr. 237.000 fra den ordinære drift, og kr. 371.000 fra grundfondene. Den primære årsag til overskud på den ordinære drift er et overskud på vedligeholdelsen med kr. 141.000.

Fællesudgifterne, eksklusiv afregning for vand / varmemålere og hække for stuelejlighederne, vil for det kommende år blive:

Lejlighedstype	Kroner pr. måned
1-værelses	974,49
2-værelses	1.213,49
3-værelses	1.424,36

I de ovenstående fællesudgifter er der ikke indregnet følgende stigninger, som er en tidsbegrænset betaling:

Vand- og varmemålere

Lejlighedstype	Kroner pr. måned
1-værelses	152
2-værelses	172
3-værelses	192

Bestyrelsen takker for året der gik.

Med venlig hilsen Bestyrelsen

Formand:
Henrik Mann

Næste formand:
Preben Høyer Filstrup

Kasserer / Bogholder
Jørgen Laursen