
Mødeindkaldelse til: Ordinær generalforsamling 2017

Dato: 26.10.2017 kl. 19.00

Sted: Borgerskolen Indgang C, 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
 - Henrik Mann (modtager genvalg)
 - 3. bestyrelsesmedlem
 - 4. bestyrelsesmedlem
 - 5. bestyrelsesmedlem
4. Valg af suppleanter til bestyrelsen
 - Kun relevant hvis valg af 4. og 5. bestyrelsesmedlem
5. Valg af 2 revisorer
 - Christina Sørensen (modtager genvalg)
 - Solveig Hvidtfeldt (modtager genvalg)
6. Valg af 2 revisorsuppleanter
 - 1. Revisorsuppleant
 - 2. Revisorsuppleant
7. Forslag fra bestyrelsen eller medlemmerne
 - Kælderøre i gavlene (ca. pris 60.000 kr i alt)
 - Følertæanding i kældrene (pris ukendt, max beløb sættes)
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 2016/2017
Årsberetning**

Lindevang 7EZ

Årsberetning 2016 / 2017

Så er det igen blevet tid til åretsberetning for Ejerforeningen Lindevang 7EZ for året 2016 / 2017. I det følgende vil centrale områder, der er sket i løbet af året, blive gennemgået.

Grantræer, nordlig gruppe

Alle grantræer placeret i den nordlige gruppe blev fældet i efteråret 2016. Det var foreningens gårdmand, der varetog denne opgave, og han fik fældet samtlige træer uden at træerne forvoldte skade i området. Efter fældning blev de skåret op i mindre håndterbare stykker, hvor en fik lov til at afhente brændet. Alle grenene blev flyttet ud til vejen ved nr. 58 for at blive afhentet. Efterfølgende drøftede bestyrelsen i samråd med Gårdmanden, hvilken beplantning der ville forskønne området. Der blev valgt en lidt mere varieret beplantning end den gamle, og det måtte godt være en beplantning, der var robust. Det endte ud med, at der blev plantet 2 grantræer, og de blev placeret lidt tættere på den vestvendte blok med et som formål, at de ikke ville komme til at skygge for haverne i den østlige blok. Der er tale om grantræer, der ikke er så brede som de gamle træer. Det er bevist at beplantningen er blandet for at give et mere varieret udtryk. Nogle af de tidligere buske blev bevaret. Resultatet kunne således nydes hen over sommeren, og vil uden tvivl blive endnu kønnere, når det får tid til at vokse sit tættere.

Piletræer

Det blev besluttet at få skåret en hel del af piletræernes højde, da disse efterhånden var nået huset tag, og der var risiko for at store grene kunne brække af i stormvejr. Det blev noget bart efter halvering af højden, og forunderligt nok var der faktisk en del beboere med vinduer ud til trækrone, som kommenterede at det var da ærgeligt at skære så kønne træer ned til det halve, for de nød synet af trækrone. Piletræet er et taknemmeligt træ, da det lynhurtigt vil sætte nye skud, der vil danne en meget smuk ny trækrone. Dette er kommet til sin rette på sensommeren, hvor piletræet har fået kraften tilbage og dannet mange nye grene. Allerede nu kan man se nogle meget flotte træer.

Hække i haverne

Havehække ud mod fællesarealet er efterhånden blevet pæne, og der gøres opmærksom på at det er ejerforeningen, der klipper dem i højden og på ydersiden. Dette for at få en mere ensartet hæk, som helt klart ser mere repræsentativt ud. Til sammenligning kan man gå en tur i nogle af de andre foreninger, hvor hækkene er meget uensartet, og ikke særligt pæne.

Berberis buske langs 68 – 74

Det er efterhånden mange år siden at buskene langs blokken 68 – 74 er blevet klippet tæt til. Buskene er efterhånden en del meter høje, hvilket de enkelte træer også er. Såvel træer som buske vil til efteråret blive beskåret.

Installation af elektroniske vand- og varmemålere

Der blev således valgt ny leverandør af vand og varmemålere, da der har været udfordringer med den tidligere leverandør Brunata. Ista blev valgt og det var planen at de ville påmontere målere en måned efter Brunata slutaflæsning, som kunne forventes i december 2017. Det viste sig at igansætning første blev iværksat i foråret 2017, hvilket på ingen måde var en måned efter. Da Ista gik i gang blev der ret hurtigt konstateret problemer med fremdriften af udskiftningen, herunder forkerte målere, software der ikke fungerede korrekt mv. Det har taget godt et halvt år at komme igennem processen, og denne er pt ikke afsluttet helt, da der stadig er udestående for nogle beboer, hvor det ikke har været muligt at få adgang til lejligheden, rørføring har ikke været klar til montage af målere mv. Manglende udskiftning af målere bliver bestyrelsen så desværre nødt til at tage sig af, og hvis beboerne ikke reagerer på det, så vil den eneste løsning være at acontobeløbene hæves betragteligt. Yderligere skal det påpeges at administrator delen som bestyrelsen skal gøre brug af pt. heller ikke fungerer efter hensigten. De forventninger som fra start af var til en ny leverandør, hvor vi formodede at det var en let og smidig proces er ikke blevet indfriet. Det må konstateres, at serviceydelsen fra Ista ikke indtil videre har været bedre end den der blev leveret fra Brunata.

Dagrenovationshuse

Det var efterhånden tiltrængt, at dagrenovationshusene blev frisket op, da de efterhånden var falmet og sprækket i den bejdsede overflade. Alle huse er således blev rensed for alger og blevet bejset påny, således at de kan stå flotte de næste år, inden de skal bejses igen. Yderligere er garagedør og port blevet malet i samme farve som dagrenovationshusene.

I forhold til tidligere års drøftelse omkring container kapaciteten, så er det igen konstateret, at denne er tilstrækkelig, dog kræver det, at der fra Gårdmandens side fra tid til anden fjernes diverse genstande, som ikke hører til i dagrenovationen. Det er meget uheldigt, at nogle beboere ikke kan overholde de simple regelsæt for hvad der må komme i containerne. Hvis det kan påvises at ikke egende genstande tilhører en bestemt lejlighed, så vil bestyrelsen fremsende gebyr til vedkommende, da dette nogle gange kan være måden at rette adfærden på. Vi opfordrer således, at man overholder reglerne, og ikke smider diverse i containeren, som enten hører til i storskrald, pap eller aviscontaineren. Det er ikke rimeligt, at andre skal rydde op efter sådanne handlinger.

Opgangene

Der er nogle opgange, der er en udfordring iht. at de bliver meget hurtigt snavset, så alle bedes holde en rimelig selvjustits på, at man ikke sviner unødvendigt. Bestyrelsen er udemærket klar over at trapperne i år ikke har været vasket tilstrækkeligt, og bestyrelsen vurderer om der skal indføres en procedure for dette. Der har også været henvendelser fra diverse beboere omkring rengøringen af trapperne.

Asfalt

Der har været lidt udfordringer med at få lappet asfalthullerne på parkeirngspladserne mv., da vejret på ingen måde har været tørt hen over sommeren. Der har dog været lidt tørvejre på nogle enkelte dage, hvilket har givet anledning til at lappe nogle af hullerne og hævet sunket brønd. Der mangler dog pt lidt asfalt som vil blive købt hjem. Asfalthullerne på den del, der hører til Eiland er også blevet repareret, således at der ikke længere er store dybe huller.

Det må forventes, at der inden for nogle år (4-6 år) måske foretages asfaltering af de til foreningen hørende parkeringspladser og vejareal, dog vil man fra bestyrelsen holde den beslutning så langt hen som muligt, da udgiften hertil ikke er ubetydelig.

Kloak - Vandrette kontra lodrette rør

Det pointeres, at alle vandrette rør og vandlåse er ejerens ansvar, og de lodrette rør er foreningens ansvar. Der har været en del tilfælde af kloakforstoppelse på det seneste, og i nogle tilfælde er der mistanke om at forstoppelse har siddet i det vandrette rør, som ejeren selv står for. Bestyrelsen vil således tilstræbe at være tilstede, når kloakfirma kommer for at fjerne forstoppelse, da det er bekostelig at tilkalde kloakfirmaet.

Den enkelte ejer bedes løbende sikre fri passage i deres vandrette rør, og hvis det er tilfældet at proppen sidder i det vandrette rør, så vil udgifter iht. kloakfirmaet blive sendt til ejeren af lejligheden, evt. tillagt et administrationstillæg.

Kældbelysningen

De gamle lamper er efterhånden blevet udskiftet med en billig scot lampe, men da lyset brænder 24 timer i døgnet, så har det den konsekvens at pærerne hyppigt skal udskiftes. Det kan således være, at det er tid til at finde en anden løsning, hvor der sidder følere, således at lyset tænder, når der er bevægelse i kælderen. Dette skulle så gerne gøre at lamperne holder længere, der skal ikke så hyppigt skiftes pærer, og der vil være et lavere elforbrug. Alt sammen som vil give en besparelsen, som dog skal holdes op mod udgifterne til at etablere bevægelsesfølere.

Kælderdøre i gavlen

Som nævnt tidligere år, så er kælderdørene i gavlen ikke i særlig god stand. Derfor har bestyrelsen drøftet om tiden var til at de skulle erstattes med nogle nye døre, der er langt mere modstanddygtige i forhold til at blive brudt op. En anden forening har fået sat ståldøre i og rykket dem ud, så de flugter med facaden. En udskiftning af døre er vurderet til at ligge i størrelsesorden kr. 60.000.

Klager

Det skal bemærkes, at der i løbet af året er kommet meget få klager beboerne imellem, hvilket der kun kan sættes pris på. Det skal dog ikke forstås, at man skal tilbageholde en eventuelt klage, men vi tolker det som, at flere i årets løb har haft en fornuftig adfærd i overensstemmelse med ejerforeningen husorden.

Der er pt. en enkelt henvendelse på støjende adfærd, som bestyrelsen tager sig af.

Forsikring

Der er indhentet tilbud fra andet forsikringsselskab, da vores nuværende forsikringsselskab har varslet om ca. 10% stigning. Alternativt tilbud er modtaget, så der vil fra bestyrelsens side blive foretaget en vurdering af de gamle forsikringsbetingelser mod de betingelser det nye selskab har medsendt. Derefter tages beslutning om vi fortsætter eller skifter forsikringsselskab.

Bestyrelsesmedlem

Som det fremgik af sidste år generalforsamling, så ville det 3. bestyrelsesmedlem trække sig i løbet af året, således at det var nødvendigt at få valgt et nyt medlem til bestyrelsen for at den var beslutningsdygtig. Derfor blev der i foråret 2017 afholdt ekstraordinær Generalforsamling for at få valgt det tredje medlem. Henriette Halgreen blev valgt som medlem. Ingen andre stillede op, så bestyrelsen bestod fra 28. marts 2017 af henholdsvis Jørgen Laursen, Henrik Mann og Henriette Halgreen. I oktober måned 2017 meddelte Henriette Halgreen at hun af tidsmæssige årsager ikke kunne fortsætte som bestyrelsesmedlem, hvoraf bestyrelsen ved indgangen til dette års generalforsamling består af 2 medlemmer, hvilket principielt kræver, at der vælges et tredje medlem på generalforsamlingen.

Økonomi

I det forgangne år udløb den amerikanske aktie option købt i 2013. Det var en aktieoption uden risiko, da hvis den var mindre værd ved indfrielse, så fik man sine penge tilbage, hvilket blot svarede til 0% i rente over 3 år, som faktisk stort set ville være det samme, som hvis pengene stod på en konto i banken. Den gav en forrentning på kr. 277.529,25, hvilket i væsentlig grad har bidraget til overskuddet i ejerforeningen.

Da bankerne har indført gebyr for indestående over 1 million kroner, så har bestyrelsen vurderet alternativ til en passiv placering på bankkontoen, da dette ville give udslag i en negativ rente ved at banken hver måned opkrævede et procentsats af indestående.

Der har således været aflagt en del besøg med ejerforeningen bank Nykredit, og udfaldet blev, at der er placeret penge i en lavrisiko obligationsportefølje. Det samlet beløb der er placeret er på kr. 3 millioner. Der holdes løbende øje med udvikling af kursen, og der har på de første 4 måneder været et positivt afkast på 10%, hvilket er noget over bestyrelsens forventning. Til dette skal nævnes, at der yderligere typisk udbetales udbytte hvert år.

Der har været et historisk overskud på kr. 933.448,84, hvilket gør at ejerforeningens økonomi har fået et yderligere positivt løft, jvf bestyrelsens langsigtede hensigter på at fremtidige større udgifter til tag mv. betales via opsavede midler fra ejerforeningens egenkapital. Årets driftsresultat var på kr. 550.245,76., hvortil lægges en egenkapital forrentning på kr. 277.529,25.

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	2016	2017
El	KWH	KWH	KWH	KWH	KWH	KWH	KWH	KWH		
50-56	5042	5199	4782	4820	4185	4273	4493	4657	4262	
58-66	8101	7897	6950	6845	7685	7581	7417	7467	6460	
68-74	5474	5509	5930	6230	5992	6597	6645	6402	6426	
El.i alt	18617	18605	17662	17895	17862	18451	18555	18526	17148	
El. Vaskeri kwh	7965	8210	9831	8344	8936	9184	8416	6644	5699	
Vand vaskeri m3	131	132	177	134	135	147	117	81	78	
vand m3	6873	6750	6060	5759	5408	5225	5323	5410	4974	
heraf v. vand m3	2201	2221	2267	1938	1800	1684	1629	1627	1318	
varme MWH	721,117	769,593	912,809	777,096	834,819	830,998	746,612	796,178	819,675	
Totalt vandforbrug incl. vaskeri	7004	6882	6237	5893	5543	5372	5440	5491	5052	
Vand pris pr. m3						59,17	43,16	34,28	35,38	41,81

Der kan knyttes følgende kommentarer til ovenstående:

- Det samlede elforbrug for de 3 blokke er faldet med 7,5% i forhold til sidste år
- Det mindre vand og elforbrug i vaskeriet viser, at brugen af vaskeriet er blevet endnu mindre. Brugen af vaskeriet er faldet de sidste 3 år.
- Det samlede vandforbrug er faldet i forhold til sidste år
- Varmeforbruget har været lidt højere i år og ligger en smule højere end gennemsnittet for de sidste 9 år

Bestyrelsen takker for året der gik.

Med venlig hilsen Bestyrelsen

Formand:
Henrik Mann

Næst formand:
Jørgen Laursen