
Mødeindkaldelse til: Ordinær generalforsamling 2018

Dato: 24.10.2018 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
 - Jørgen Laursen (modtager genvalg)
 - 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
 - Procedure og drøftelse af handicapvenlige tiltag
 - Forsikringsfornyelse og evt. selvrisiko
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. Årsberetning og regnskab / budget lægges på hjemmesiden i uge 41.

Venlig hilsen
Bestyrelsen
Ejerforeningen Lindevang 7EZ

**Ejerforeningen Lindevang 7EZ
Regnskabsåret 2017/2018
Årsberetning**

Lindevang 7EZ

Årsberetning 2017 / 2018

Så er det igen blevet tid til åretsberetning for Ejerforeningen Lindevang 7EZ, men for året 2017 / 2018. I det følgende vil centrale områder, der er sket i løbet af året, blive gennemgået.

Centralvarme

Primo året 2018 opstod der akut tab af vand på centralvarmeanlægget, hvilket gav udslag i at især lejligheder på 2. sal ikke havde tilstrækkelig / ingen varme på radiatorerne. Fra bestyrelsens side blev der hurtigt konstateret, at der ikke var noget vandtab i kældrene, så konklusionen var, at der måtte være et rørbrud mellem blokkene. Da tabet af vand gik forholdsvis stærkt, så måtte bestyrelsen fylde vand på med 5-6 timers interval gennem nogle uger for at sikre, at der kom varme frem til alle lejlighederne. VVS-firma blev rekvireret, og det blev hurtigt konstateret til at være mellem blokken for opgang 58 og 50. Bruddet lå et par meter ud fra garagen. Gravearbejdet blev iværksat, og der blev påsat midlertidigt spændebånd af et par omgange for at hindre at anlægget tabte vand. Det blev drøftet med VVS firmaet, om der skulle laves en reparation af røret, der var lægt, eller om man skulle udskifte alle rørene, da rørene er fra 1969, og man kunne risikere at der ville opstå yderligere brud, hvilket i en varmesæson er meget ubejlejligt. Det blev besluttet at udskifte alle rørene, hvilket var såvel frem og returløb af centralvarmen, samt varmt brugsvand. Der blev yderligere lagt 2 tomrør ned, der kan bruges fremadrettet, hvis der skulle opstå behov for træk af kommunikationskabler eller tilsvarende. Alle rør er i pvc materiale med omkringliggende foring. For at sikre at der ikke skulle forekomme en periode uden varme blev hele projektet udsat til at fyringsperioden var ovre. Udgiften vil have indvirkning på det kommende budget med en pris på ca. kr. 250.000 (forventet slutfakturering). Fakturering for udført arbejde er ikke afsluttet, da der er drøftelse omkring afregningen.

Krav til returkøling

Høje-Tåstrup varmeværk har udmeldt endnu højere krav til afkøling af returtemperaturen, som giver udslag i en strafbetaling, for hver grad returtemperaturen er over maksimum grænsen. Kravene er desværre blevet så skrappe at mange foreninger har svært ved at honorere dette. Ved at foreningen har fået en person ind i bestyrelsen der har meget erfaring mht. justering af centralvarmeanlæg, så er det faktisk lykkedes at opfylde de udstukket krav omkring returtemperaturen. Dette er gjort ved at justere på pumpetrykket, således at vandet løber langsommere rundt, der er sat at fremløb er 35 grader varmt, når udetemperaturen er på 20 grader, hvor fremløbstemperaturen stiger i takt med lavere udetemperatur, hvor der ved -12 grader fremsendes 70 grader varmt vand. Der er ingen natsænkning mht. radiatorvarmen!

Varmesæson

I forhold til opstart af varmesæsonen, så har der været en række henvendelser om at fremløbstemperaturen ikke var høj nok i og med at radiatorerne ikke var varme, men kun lunkne. Dette kan skyldes flere ting, men i første omgang skal man sikre sig at radiatorerne udluftes af flere omgange i opstartsperioden, det skal kontrolleres at stiftens ikke har sat sig og at termostaten virker. Årsagen til en del luft i systemet skyldes den store rørreparation vi har haft i juli måned, hvor blokkene 66 – 58 samt 50 – 56 blev tømt for vand i varmerørene. Blok 68 – 74 blev ikke tømt, da der blev lukket af i kredsen ved nr. 74. Efter påfyldning af vand vil der helt naturligt opstå luft i radiatorerne, hvor luften sætter sig primært radiatorer på 2. sal. Der er tale om et særtilfælde grundet rørreparationen.

Ista

Der har siden installation af Ista målere på radiatorer og vand været en lang række udfordringer. De har måtte aflægge et ekstra besøg hos samtlige beboere, da de måtte indse at bestyrelsen kontinuerlige henvendelser omkring fejl i deres installation ikke kunne ignoreres. Der er dog stadig nogle uafklaret punkter, og det viser sig at bestyrelsen desværre fremadrettet må foretage stikprøver og kontroller for at minimere fejlmålinger. Yderligere er det konstateret at Ista tager et gebyr på 800 kr., når der skiftes ejer i deres system til trods for, at det er bestyrelsen der gør det. Det ser desværre ikke ud til at det vil blive ændret og gør at besparelsen ved fjeraflæsning er mindsket. Vi oplever således også en langsom fejlrettelsesproces hos Ista, som vi også gjorde med Brunata.

Gårdmand

Som de fleste nok har erfaret, så har vi fået ny gårdmand Jørgen Knudsen. Han startede i marts 2018. Efter nærmere gennemgang af foreningens materiel, måtte det konstateres at kombinationen af ældre materiel, dårlig vedligeholdelse og manglende påpasselighed, har været årsagen til at indkøbe blandt andet ny græsslåningsmaskine, hækkeklipper, græstrimmer mv. Yderligere har der været en del udgifter til gårdmandsrum / kontor, som er tæt på at være færdigt.

Kældrene

I kældrene har der gennem tiden i meget regnfulde perioder være vand i kælderen ved nr. 74, og dette til trods for at der har været forskellige historiske tiltag, såsom dræn og etablering af rør fra rørkasse til kloak. Den meget regnfulde sommer / efteråret sidste år (2017) gav udslag i, at der pludselig var meget vand i længere perioder. Der har for et års tid siden været repareret en faldstamme som på det tidspunkt gav vand i kælderen, så problemet måtte enten ligge i forhøjet grundvandsspejl eller drænet omkring bygningen. Det første tiltag var at få identificeret inspektionsbrønde for drænet, hvilket viste sig umuligt, da ingen brønde kunne findes. Det næste skridt var at få lavet Tv inspektion af drænet, hvor det blev konstateret at det kun var muligt at udføre inspektion over græsplænen til blokke 58-66 og så ind under blokken ved nr. 70. Det var ikke muligt at få kammeret rund om hjørnet grundet en 90 graders vinkel på drænet. Det blev så besluttet at etablere

nogle dræninspektionsbrønde på hjørnet af gavlen nr. 74, for at kunne udføre Tv inspektion langs gavlen og haverne fra 74 til haven i nr. 70. Det viste sig at det ikke var muligt at udføre Tv inspektion, da drænet var fyldt med rødder og ler. Det blev således konkluderet at drænet ved gavlen 74 skulle udskiftes, men det var ikke muligt at konkludere hvor meget af drænet langs haverne, der skulle skiftes, og der blev derfor lavet en ny inspektionsbrønd i haven 70. Det viste sig at drænet var tæt proppet af rødder omkring have 74, og at der i haven 72 var et knæk i drænet, således at der i alt skulle udskiftes 35 meter dræn. Etableringen af det nye dræn gav udslag i, at der er gravet op i ca. 2,5 meters dybde og i ca. 0,7 meter bredde. Alt jorden er kørt væk til deponering, der er lagt nye drænrør, etableret isoleringsbat på ydersiden af kældervæggen, og der er opfyldt med stenmaterialer samt alle berørte haver er reetableret. Bestyrelsen håber at problemet er løst, da det har været en bekostelig sag, hvor der har været brugt ca. 117.000 på Tv-inspektion og spuling i dette regnskabs år, og der vil blive udgifter i det nye regnskabsår på ca. 250.000 kroner for etablering af dræn og yderligere brønde, dvs. i alt ca. 367.000 kr. Dertil kommer der et mindre beløb til affugtning og afrensning i selve kælderen. De 250.000 kr. er først med i det kommende årsregnskab.

Der er yderligere foretages en udskiftning af gennemgående rør i kælderen ved opgang 64, hvor der ved kraftig regn kom vand ind. Det har holdt tørt siden udførelse af reparationen.

Buskene og træerne foran opgangene fra nr. 68 – 74 har ikke været beskåret i en del år. Disse vil her til efteråret blive henholdsvis klippet / beskåret, så de ikke fremtoner så voldsomt, som de har gjort i en række år.

Der har i år været nogle indbrud i kældrene, og det opfordres at alle holder øje, hvis de ser noget mistænkeligt.

På sidste generel forsamling blev det drøftet om der skulle foretages udskiftning af kælderdøre i forbindelse med cykelsliskerne, men dette har været nedprioriteret da der i årets forløb har været større udgifter end planlagt til henholdsvis dræn og centralvarmerør. Hvis ikke noget løber løbsk i det kommende regnskabsår, så ser vi på om der skal foretages udskiftning af låse i alle kælderdøre, skralderum samt vaskeri og ikke mindst nye døre i gavlene.

Vaskeri

I vaskeriet har der i en længere periode kun været en funktionsdygtig tørretumbler. Da vaskeriets egenkapital ikke er nævneværdig stor, så blev der holdt lidt igen med at erstatte tørretumbler, der var gået i stykker. Det viste sig, at der var en del henvendelser omkring dette, og der er nu indkøbt en ny. Det skal dog bemærkes, at der kun er penge til udskiftning af en maskine pt., så hvis der inden for kort tid skal investeres i en ny vaskemaskine, så vil egenkapitalen for vaskeriet være tæt på nul kroner. De sidste 2 år har der dog været et mindre overskud efter at priserne har været justeret lidt op. Det skal bemærkes, at vaskeriet kun skal balancere, således at indtægter og udgifter går i nul over tid.

Affald

Så skal vi nævne en genganger med sortering af affald, og ikke mindst henstilling til at bruge storskraldshuset til det det er beregnet til, og ikke smide genstande i containerhusene, som skal i storskraldshuset, og oplysning om at pap skal i containerhuset ved nr. 50/58 eller storskraldshuset ved nr. 114. Når man ikke ryder op efter sig selv, så er det faktisk en anden der er nødt til det, hvilket ikke er rimeligt. Tænk en gang hvis det var omvendt, nemlig netop Dig der skulle rydde op efter andre blot fordi de andre var ligeglade!

Asfalt

I hovedbestyrelsesregi har der for nogle år siden være drøftet asfaltering af parkeringsarealerne. 7EÆ tog i år dette punkt op på et hovedbestyrelsesmøde, da de ville asfaltere deres parkeringspladser og halvdelen af vejen, da de efterhånden havde en del huller. Vi fik fremsendt et tilbud på at lægge et slidlag på, da dette pt var tilstrækkeligt for at arealet kunne holde mange år frem i tid. Hvis man ikke udrettede noget nu og her, så ville det også blive nødvendigt at udskifte det underliggende lag, hvilket ville blive ca. 5 gang så dyrt. Derfor blev det besluttet at gå med på at få lagt nyt slidlag på nu, hvilket løb op i en pris af ca. 138.000 kroner inkl. udskiftning af to regnvandsbrønde. Der er således ny asfalt fra nr. 66 til tungen ved fodboldbanen efter nr. 68. Nogle vil nok undre sig, at der så ikke er taget beslutning om udskiftning af asfalt fra 50 til 56, og det skyldes at arealet ikke hører til os.

Opsparing

Da ejendommen som sagt er 50 år, så har vi stadig for øje at vi i overskuelig fremtid har udgifter til tag, faldstammer og vandrør. Derfor forsættes opsparingen på de 2 fonde, som er en fond til tag og en fond tiltænkt til faldstammer og vandrør, således at der er en opsparet egenkapital til disse renoveringer. Bestyrelsen vil markere denne fond, således at opsparingen er låst til netop faldstammer og vandrør.

Sommeren

Sommeren i år har været ekstrem, ved at den var meget varm og at der var tørke fra Maj til og med August. Dette bevirkede at græsplænerne var gule og tørre, samt at ukrudt have fået svære vilkår for vækst. Det bevirkede, at det ikke var muligt at bruge foreningens grill, da der var forbud mod dette. Bestyrelsen besluttede derfor ikke at afholde det sædvanlige grillarrangement, men håber at det kan lade sig gøre til næste år.

You See

Igen i år har You See varslet stigning på TV grundpakken, således at den kommer til at koste 168 kr. pr. måned for 2019. Dette giver overvejelser til, at om der er alternativer til denne tv-løsning. Bestyrelsen vil i det kommende år forsøge sig med at undersøge andre udbydere og deres prisniveau.

Forsikring

Der har været 3 sager der har berørt forsikringen, hvor den ene er rørbruddet

mellem 58 og 50 samt vandskade hos 3 beboere. Dette har bevirket, at der i året har været et større træk på forsikringen end tidligere.

Hjælp

Der har været brugt en del ressourcer i dialog med kommunale enheder for at få afhjulpet en enkelt beboer i relation til sin lejlighed, som må betragtes som værende ufremkommelig. Dette har ført til såvel dialog med beboeren, udkørende team mv., dog uden at der er fremkommet en holdbar løsning på problemet. Der arbejdes videre på denne sag.

Legepladsen

Legepladsen er gennemgået og konstruktionen er ikke længere, som den skal være, da nogle af de bærende dele skal udskiftes. Det kan ikke betale sig at få udført disse reparationer, og legepladsen vil blive fjernet inden sommeren 2019. Da en ny legeplads er meget dyr, så etableres dette ikke som en legeplads med klatrestativ som den gamle, men der vil blive indkøbt mindre legeredskaber og arealet med grus vil blive lidt mindre end det er i dag.

Økonomi

Der har som sagt været nogle uforudsete hændelser i år med dræn og vandværk, hvilket giver udslag i mindre overskud i år, og et underskud næste år. Der er dog penge på egenkapitalen, men med fokus på udskiftning af tag, vandværk og faldstammer, så hæves fællesudgifterne en smule, hvilket er som følgende:

Bemærkninger til budgettet for 2018/19

Forslag til budgettet indebære følgende ændringer i fællesbidraget pr. 1/1-2019

	Gældende	Pr. 1.1.2019	Stigning kr	Stigning %
1. vær.	597,28	676,56	79,28	13,3
2. vær.	813,32	921,28	107,96	13,3
3. vær.	1003,94	1137,2	133,26	13,3
Hybridnet	146,96	167,76	20,80	14,1

Forbrugstal – el, vand og varme

Det totale Elforbrug er en smule mindre og holder sig også under gennemsnittet for de sidste 10 år.

El- og vandforbrug er en smule lavere, hvilket er været en tendens i mange år.

EL. vand, varme, forbrug

	<u>2008</u>	<u>2009</u>	<u>2010</u>	<u>2011</u>	<u>2012</u>	<u>2013</u>	<u>2014</u>	<u>2015</u>	<u>2016</u>	<u>2017</u>	Gns 10 år
El	KWH	KWH	KWH	KWH	KWH	Kwh	Kwh	kwh	kwh	kwh	
50-56	5042	5199	4782	4820	4185	4273	4493	4657	4262	4805	4651,8
58-66	8101	7897	6950	6845	7685	7581	7417	7467	6460	5959	7236,2
68-74	5474	5509	5930	6230	5992	6597	6645	6402	6426	6259	6146,4
El.i alt	18617	18605	17662	17895	17862	18451	18555	18526	17148	17023	18034,4
El. Vaskeri kwh	7965	8210	9831	8344	8936	9184	8416	6644	5699	4749	7797,8
Vand vaskeri m3	131	132	177	134	135	147	117	81	78	73	120,5
vand m3	6873	6750	6060	5759	5408	5225	5323	5410	4974	5236	5701,8
heraf v. vand m3	2201	2221	2267	1938	1800	1684	1629	1627	1318	1346	1803,1
varme MWH	721,117	769,593	912,809	777,096	834,819	830,998	746,612	796,178	819,675	732,48	794,1377
Totalt vandforbrug incl. vaskeri	7004	6882	6237	5893	5543	5372	5440	5491	5052	5309	5822,3
Vand pris pr. m3						59,17	43,16	34,28	35,38	41,81	

Bestyrelsen takker for året der gik.

Med venlig hilsen Bestyrelsen

Formand:
Henrik Mann

Næst formand:
Jørgen Laursen

Varme / Gårdmandskontakt:
Martin Nielsen

Sekretær:
Anders Peter Hansen