

Bestyrelsens Nyhedsbrev

April 2020

E/F Lindevang 7ez

En tid med udfordringer:

Her i en tid hvor mange ting er blevet sværere at gennemføre, står vi også i vores forening med en række praktiske udfordringer, som vi prøver at håndtere på bedste måde.

Gårdmandsfunktionen:

Vi kan oplyse at vores Gårdmand er fratrukket den.17 april i år.

Der har de seneste år været mange personer gennem denne stilling hos os, men det fremstår også klart for Bestyrelsen at det ikke altid har fungeret optimalt.

Vi er derfor gået i tænkeboks og har hermed lavet en omstrukturering.

Der er især 4 områder som skal tænkes igennem igen:

- 1) Skal trappevasken være en del af Gårdmands jobbet?
- 2) Skal vi have hjælp udefra til vores store grønne områder?
- 3) En opdateret ansættelseskontrakt er meget påkrævet!
- 4) Nem og god kommunikation med dem der passer opgaverne for os.

Dagrenovation og nye regler:

Der er en række forandringer på vej i vores dagrenovations - affaldshåndtering, og bestyrelsen har været i forbindelse med kommunen om dette. Det lader til at vi bliver nødt til at ombygge mindst to af vores skraldehuse, og det påtænker vi at gøre såfremt det er nødvendigt. Dette er imidlertid ikke afklaret endnu (Tilbud er kommet men vi har ikke taget stilling til disse huses ombygning endnu)

Ekstraordinær generalforsamling, men hvornår?

På vores sidste generalforsamling blev det fremlagt af bestyrelsen, at man arbejdede med en vedligeholdelseplan, samt at det ville blive tilstræbt at afholde en ekstraordinær generalforsamling i løbet af maj måned 2020. I de nuværende Corona tider, så er vi imidlertid i tvivl om det vil være forsvarligt at afholde denne. Der er dog endnu lidt til den 26/5 hvor vi forventede at afholde generalforsamlingen, så vi vil endnu ikke aflyse den.

Problemet ved ikke at afholde den ekstraordinære generalforsamling er, at der er en række konkrete tiltag som vi skønner, er nødvendige, og vi vil nedenfor redegøre for nogle af de centrale ting vi som bestyrelse arbejder med.

Legepladsen:

Den gamle legeplads er blevet taget ned, og vi vil gerne have generalforsamlingens opbakning til hvordan den nye skal udformes – vi påtænker derfor ikke at påbegynde byggeriet af den nye legeplads før vi har haft en generalforsamling. Bestyrelsen har et tilbud hjemme på en ny legeplads fra et lokalt firma. Det er fra det samme firma som fyldte jord på og fik sået græs på den nordlige halvdel sidste år. Hvis der ikke er stemning for dette tilbud, bør der eventuelt nedsættes et legepladsudvalg, der så kan indsamle idéer og dermed også skaffe nye tilbud.

Varmerør og varmtvandsrør i jorden mellem nr 56 og 74:

Vi bor i en ældre ejendom som ikke er direkte misligholdt, men som er en del bagud med den forbyggende vedligeholdelse, det vil sige, at det er lidt som at spille roulette når vi vedvarende udskyder vedligeholdelse af ejendommen. På vores sidste generalforsamling udtalte bestyrelsen, at man ikke påtænkte at igangsætte store vedligeholdelsesarbejder uden opbakning fra generalforsamlingen. Da vores varmerør og varmtvandsrør har ligget i jorden siden 1968 er det imidlertid kun et spørgsmål om tid før der går noget galt med dem.

Sidste gang hvor vi havde problemer med rørene mellem blokkene (nr. 50 og 58) blev det ganske dyrt og arbejdsomt at skulle skifte rør midt om vinteren og det resulterede i betydelige problemer med at holde varmen rundt omkring i ejendommen. Da det er overvejende sandsynligt at et rørbrud mellem blokkene vil medføre betydelige gener, og udgifter, samt vandskader (igen) i nr. 74 kælder, så påtænker vi derfor at påbegynde udskiftningen af dem inden fyringssæsonen starte her til efteråret, og det anslås på nuværende tidspunkt at ville koste omkring kr. 550.000 med moms. Med i prisen er også en ny drænrørsforbindelse mellem de to blokke, samt 2 trækrør til fremtidige el-forbindelser.

Nye ventil sæt på stigstrengene med centralvarmevand:

Tilsvarende er vores ventil sæt i kældergangene også fra 1968, og der er på nuværende tidspunkt en lang række midlertidige reparationer rundt omkring – det er også her kun et

spørgsmål om tid før der opstår vandtab på centralvarmeanlægget i ejendommen, og vi påtænker derfor at udskifte dem inden fyringssæsonen starter her til efteråret 2020, og det forventes at ville koste ca. kr. 225.000 med moms. Der er i alt 104 rør sæt (de to lodrette centralvarmerør i lejlighederne)

Vedligeholdelsesplan/Tilstandsrapport:

Vores ejendom blev den. 5/3 2020 gennemgået af Abildhauge A/S sammen med to personer fra Bestyrelsen. Abildhauge A/S vil hjælpe os med at formulere en mere formel Vedligeholdelsesplan/Tilstandsrapport. En af fordelene med dette arbejde er, at vi forhåbenligt kan beregne vores fællesudgifter mere præcist.

Det er meget store projekter vores ejendom skal igennem for at vedligeholde den fremover, men med en plan og en økonomi på plads har vi en god platform som start.

Derefter må vi i fællesskab beslutte rækkefølge og tempo, samt detaljer på de forskellige opgaver.

Vi vil naturligvis gerne fremlægge den på vores kommende generalforsamling, og vi håber på at kunne afholde denne snarest.

Ny Hjemmeside i luften:

Bestyrelse har arbejdet på en mere tidsvarende og moderne hjemmeside:

Ef-lindevang7ez.dk

Vi har planer om at opdatere hjemmesiden løbende med nyheder og informationer fra bestyrelsen, sådan at I som beboer er orienteret om hvad bestyrelsen arbejder med.

Der vil ligeledes stadig kunne findes dokumenter fra de forgangne års generalforsamlinger, beboermapper, vedtægter og gode råd med mere.

Vi har som noget nyt lagt indformationer og tilmelding om ekstra kæderrum ind på hjemmesiden. Skulle der være nogen interesseret, så er der i øjeblikket et ledigt kæderrum i blokken 58-66

Kort om vores økonomi:

9 ud af årets 12 måneder er nu gået og status for vores økonomi er at det ser fornuftigt ud. Der har ikke være store økonomiske overraskelser.

Regnskab indtil nu

Regnskab sidst år

Indtægter	-1.576 t.	-2.110 t.
Ejendomsomk.	793 t.	979 t.
Vedligehold	170 t.	857 t.
Administration	119 t.	104 t.
<hr/>		
Resultat i alt	-491 t.	169 t.

Vi forventer at foreningens indtægter og ejendomsomkostninger vil ligge på samme niveau som sidste år.

Der var i vedligeholdelse sidste år bogført en udgift på ca. 600.000 kr. til rørarbejde mellem blok 50-58, derfor er udgifter til vedligeholdelse faldet i år i forhold til sidste år.

Da arbejdet på rørføringen mellem 56-74 og udbygning af skraldeskure først påbegyndes til sommer vil disse udgifter ikke påvirke dette års regnskab.

Vi har haft en stigende udgift til administration. Dette skyldes bla. at foreningen har været nødsaget til at finde et nyt regnskabssystem, og investerer i nyt tidsvarende IT udstyr, da det gamle tilhørte den tidligere formand.

ISTA: (Vores vand og varmemåler selskab)

Aflæsning af ISTA-målere ved til- eller fraflytninger:

Der er vand- og varmemåler i lejlighederne og ejerne betaler efter forbrug. Regnskabsåret for både vand og varme løber fra 1/1 – 31/12. Aflæsninger af vand og varme i tilfælde af ejerskifte /lejerskifte skal ejer give direkte til ISTA.

Dette kan foretages ved at ejer /advokat / ejendomsmægler kontakter ISTA med oplysning om anlægs nr. 73088013 samt lejlighedens adresse:

Enten pr. Tlf. 77 32 32 32 eller pr. e-mail ista@ista.dk

Vigtigt: Ejerforeningen **skal** altid have kopi af indberetningsoplysningerne tilsendt på foreningens e-mailadresse: lindevang.7ez@gmail.com

(eller pr. brev i ejerforeningens postkasse i nr. 68 kld.)

Betaling til ISTA for aflæsning er pt. kr. 980,- (indeksreguleres årligt). Beløbet opkræves af ISTA hos ejerforeningen, der efterfølgende opkræver dette beløb hos ejeren af lejligheden. En aftale mellem ejer og en eventuel lejer om de opkrævede beløb, er ejerforeningen uvedkommende.

Vores vand og varmeregnskab er på vej fra ISTA.

Dette er en omfattende og tidkrævende proces for dem i Bestyrelsen der har med dette arbejde at gøre, og vi håber derfor på tålmodighed fra alle, således vi kan levere et retfærdigt og gennemarbejdet regnskab.

Tillige beder vi de sidste beboer om opdateringer af kontaktoplysninger til ejerforeningen udfyldes og afleveres hurtigst muligt.

Da disse oplysninger danner grundlag for kommende udbetaling af vand og varmepege og opdateringer af beboernes navne på vores postkasser.

Hvornår får jeg min varmeopgørelse?

Er du Ejerforening og modtaget årsopgørelse fra dit forsyningselskab og rettidige har indleveret til

Ista, skal du ifølge lejeloven have din varmeopgørelse tilsendt senest 4 måneder efter varmeårets

skæringsdato der løber fra, 1/1 – 31/12.

Her efter har bestyrelsen yderlig 1 måned til at få det udarbejdet og udleveret til ejer i Ejerforeningen.

Det vil så sige at vi er i slutningen af Maj mdr. som ejer først kan forvente denne afregning i sin

postkasse eller pr. E-mail

Når årets varmeregnskab er gjort endelig op, kan du af din opgørelse se, om du evt. skal have penge tilbage, eller om der bliver en efterbetaling.

Dette beløb afregnes direkte med Ejerforeningen.

Ista håndterer kun selve aflæsningen og udarbejdelsen af regnskabet