

Ejerforeningen Byskovparken

Pantholm 45, 4200 Slagelse Tlf. 58 52 60 68

Slagelse d. 26.01.2011

BESTYRELSENS ÅRSBERETNING 2010.

DRIFT OG ØKONOMI.

Året 2010 blev et år som gav os indblik i den finansielle krise. Vi havde frem til starten af 2010 haft forventninger om at de problemer DAFE A/S havde ved årsskiftet var på vej i den rigtige retning. Desværre meddelte DAFE A/S i starten af maj at de gik konkurs. Det betød at vi ikke fik betaling for april måned og havde 236.539,- kr.

tilgode.(de ejer i dag 74 lejligheder). Efterfølgende fik vi af kurator besked på at man ville betale de fremtidige opkrævninger. Efter nogle problemer i starten er betalingerne kommet. På grund af den usikkerhed der opstod, valgte vi i bestyrelse og administration at sætte meget arbejde på vågeblus. Hvis betalingerne udeblev, var der kun de resterende ejere i Byskovparken til at betale. Derfor har det været et år med fokus på økonomi også set i fremtiden, da vi i år var i gang med at forbedre vores likviditet, som ikke så godt ud i 2009. På fællesudgiften er der henlagt et større beløb end planlagt som så indsættes i 2011, da der er arbejde som skal laves.

I administrationen har vi med nye øjne taget et blik på de arbejdsopgaver og løsninger som er brugt i mange år for at se om noget kunne gøres bedre og samtidig til en pris som kan komme den enkelte ejer tilgode. Vi er i gang med at finde de løsninger som i fremtiden vil være bedst for Ejerforeningen.

Det har blandt andet betydet at man har besluttet at lægge vores rengøring ud til et firma, så vi ikke er så sårbare ved ferie og sygdom. Den ændring betyder at vi i 2011 spare over 100.000,-kr på den post. På varmesiden har vi fundet ud af at de regler og love der er i dag ikke har været overholdt fra Seas-nve side, når man kigger på den nye lov om kraftvarmeværker. Det betyder nu at vi har fået et beløb på 2.000.000,-kr fra Seas-nve, for driften af varmeværket. Det betyder at den enkelte ejer kan forvente et pænt beløb retur i 2011.

VARMEREGNSKABET FOR PERIODEN 01.06.2009 – 31.05.2010.

Årets varmeregnskab var næsten som året før. Det betød tilbagebetalinger igen i 2010 til mange af lejlighederne. Selvom det var en vinter med sne og kulde, samt stigende olie og gaspriser, så fik vi på grund af driften på kraftvarmeværket refunderet prisen, så vores udgifter ikke blev hævet.

VAND.

Det første vandregnskab kom i 2010. Da det ikke er let at bedømme de enkelte lejligheders forbrug valgte vi at fordele vand i en fordeling som man gør på varme. Det først år gav et lille underskud, men på afregningerne fik ca 50 % penge tilbage og 50 % måtte betale større eller mindre beløb. Det er meget vigtigt at man holder øje med sin vandmåler – et toilet der løber kan koste mange penge. Til den der har stort vandforbrug vil en vandspare være en god ide – man spare uden det mærkes.

Ejerforeningen Byskovparken

Pantholm 45, 4200 Slagelse Tlf. 58 52 60 68

1.GANG SALG AF UDLEJEDE LEJLIGHEDER.

Der er kun solgt 2 lejligheder af Dafes i 2010 som 1. gangs salg.

Salget har, som på markedet generelt, været og er stadig svært og til lavere priser.

STEMMETAL.

Stemmetal fordeler sig således pr. 01.01.2010

Solgte lejligheder:	385 stk. fordelingstal	787,2
Dafes lejligheder:	42 - --	102,5
Dafes genudlejede lejligheder efter 01.01.1980	32 - --	79,8
Privat udlejede lejligheder, der ikke har stemmeret	<u>21 - --</u>	<u>30,5</u>
i alt	<u>480 stk. fordelingstal</u>	<u>1.000,0</u>

En ejer af flere ejerlejligheder i en ejerforening kan ikke deltage i afstemninger med fordelingstal for ejerlejligheder, der er genudlejet efter udgangen af 1979. (jf.lov om ejerlejligheder § 2 stk. 4.)

FÆLLESANTENNE.

Det blev på 2 ekstraordinære generalforsamlinger besluttet at YouSee trækker nye kabler til alle 480 lejligheder. Dette betyder at de mange fejl og dårlige signaler skulle kunne forsvinde. Samtidig vil man kunne træffe pakkevalg, så for nogle vil det betyde en billigere antenneafgift. Arbejdet starter 1. februar 2011 og pakkelsninger skulle være klar 1. juni.

VASKERIET.

Driften af vaskeriet har i 2010 fundet en balance. Det lille underskud i 2009 kom ind i 2010. Der er dog begyndt at være problemer med tørretumblerne, det vil der blive taget fat på i starten af 2011.

VEDLIGEHOLDELSE

Der er udført asfaltarbejde ved blok H og I, samt ved nedkørslen ved bus stoppested ved Byskovvej.

Vi har udskiftet en del gavlvinduer og kælderdøre.

Vi har arbejdet med de mange vandindtrængninger som typisk kommer fra ruder/karm, samt revner i altaner.

Det arbejdes der fortsat på at få løst.

Der er malet vinduer i blok C.

Vi har rensset ventilation på taget og udskiftet motorværn.

AFFALD.

Desværre er der en del som ikke vil sortere affald og som kommer store papkasser m.m. i dagrenovationen, med det til følge at containerne hurtigt er fyldte og vi må bruge mange mandetimer til sortering og bortkørsel.

Vi har tilpasset vores containere på containerpladsen, så noget fremover skal køres direkte på genbrugspladsen.

Vi fik en pæn økonomi i 2010, men omlægning af renovation fra kommunen stiger kraftigt i 2011, så udgiften stiger til over 1. mill. kr – så det er vigtig at sortere sit affald, så der ikke kommer flere udgifter på den konto.

Ejerforeningen Byskovparken

Pantholm 45, 4200 Slagelse Tlf. 58 52 60 68

ELFORBRUG.

Det fælles elforbrug har ligget meget stabilt. Desværre er priserne stigende

GARAGER.

I 2009 kom garage regnskabet ud med et stort underskud. Det er rettet op i 2010 idet vi selv har udført lidt malerarbejde og de øvrige udgifter har været begrænset. Vi har dog nogle problemer med en række garager som ikke kan lukke. På grund af vejret har vi ikke kunne få det arbejde udført som ønsket. Regnskabet har dækket underskudet fra 2009 og giver i 2010 overskud. Opkrævningen i 2011 bliver på 750,00 kr.

ADMINISTRATION.

Det har været et travlt år i administrationen. Især efter at vi har fået et vandregnskab med ind i driften har de mange tilbagebetalinger og opkrævninger givet meget arbejde. En del tvangsauktioner og problemer i forhold til Dafe A/S har givet mange ekstra opgaver i form af kontakt med advokater m.m. Også på administrationssiden arbejdes der på at få skabt nogle tidsvarende arbejdsmetoder. Anette går på efterløn i starten af 2011, så her vil der blive ændringer.

FORSIKRING.

Vores frygt for forhøjelse af forsikringspolice for 2010 var begrundet, da der var varslet forhøjelse. I administrationen valgte vi at få flere tilbud og efter forhandling kunne vi med en forsikring med bedre dækning samtidig spare 100.000,-kr. Vores skader har i 2010 været begrænset.

GENERELT.

Har det været et år hvor fokus har været økonomi og et arbejde med at sikre fremtiden set i forhold til krisen og de faldende huspriser.

Bestyrelsen for Ejerforeningen Byskovparken

Henrik Ulriksen