

# Ejerforeningen Byskovparken

Pantholm 45, 4200 Slagelse Tlf. 58 52 60 68

Slagelse d. 14. februar 2012

## **BESTYRELSENS ÅRSBERETNING 2011.**

### **DRIFT OG ØKONOMI.**

Året 2011 blev et år hvor vi fik afsluttet den langvarige konkurs sag med Dafe A/S. En sag der har kørt siden starten af 2010. I august måned 2011 var sidste tvangsauktion overstået og vi kunne konstatere at BRF Kredit blev ejer af i alt 70 lejligheder. De øvrige 4 lejligheder blev købt af private udlejere.

I 2011 er der lavet store ændringer i driften i forsøg på at stabilisere ejerforeningens økonomi uden at skulle hæve fællesudgifterne.

I administrationen er bemanningen blevet mindre og åbningstider på kontoret er blevet ændret.

Trappevask blev lagt ud til et firma. Det har givet problemer, da det ikke har været tilfredsstillende.

Her arbejdes der stadig på en løsning.

Vi har i 2011 udbetalt et pænt beløb til en del ejere efter byretten gav os medhold i vores sag mod Seas-nve omkring driften af varmecentralen. Hvis landsretten stadfæster byrettens dom og giver os medhold i vores rentekrav, vil der komme en yderligere udbetaling i 2012. Dommen afsiges d. 9. marts 2012.

### **VARME.**

Trods en kold vinter er vores udgifter på varme utrolig lave. Det har igen betydet tilbagebetalinger stil et stort antal lejligheder. Selv for dem der har fået en ekstra regning, vil ved at sammenligne varmeprisen udenfor Byskovparken, kunne se at det årlige forbrug i forhold til lejlighedsstørrelse er lavt.

For at optimere og opnå yderligere besparelser er der ved aflæsningen i 2010 opsat fjernaflæsningsmålere på alle radiatorer. Det betyder en besparelse på varmeaflysningen, da der ikke skal så mange mænd rundt og aflæse og det spare den gene som det årlige besøg giver. Desværre er der efter opsætningen konstateret at der er nogle målere der har fejl i deres fjernaflæsning, så aflæsningen kun er i måleren, så i 2012 vil nogle få besøg.

### **VAND.**

Vi regulerede a-conto på vand i starten af 2011 ved at tage lidt fra fællesudgiften. Det betød at den samlede udgift ikke steg, men at dækningsgraden i forhold til forbrug blev bedre. En del fik et pænt beløb retur på deres vandforbrug og det opfordres til at finde de bedste løsninger for at spare på vandet, da det er dyrt. Også på vandmålerne er der opsat fjernaflæsning.

### **1. GANG SALG AF UDLEJEDE LEJLIGHEDER.**

Der er solgt 4 lejligheder af Dafes i 2011 som 1. gangs salg. Det er sket i forbindelse med tvangsauktionen. Salget har, som på markedet generelt, været og er stadig svært og til lavere priser.

Der er i 2011 en del investorer der har købt flere lejligheder i Byskovparken, hvilke betyder at en del private udlejere har flere lejligheder.

# Ejerforeningen Byskovparken

Pantholm 45, 4200 Slagelse Tlf. 58 52 60 68

## **STEMMETAL.**

*Stemmetal fordeler sig således pr. 01.01.2012*

|   |                               |                |
|---|-------------------------------|----------------|
| Solgte lejligheder:                                 | 375 stk. fordelingstal        | 775,1          |
| BRF's lejligheder:                                  | 42 - --                       | 102,5          |
| BRF's gendlejede lejligheder efter 01.01.1980       | 28 - --                       | 68,1           |
| Privat udlejede lejligheder, der ikke har stemmeret | 35 - --                       | 54,3           |
| i alt   | <b>480 stk. fordelingstal</b> | <b>1.000,0</b> |

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

## **FÆLLESANTENNE.**

YouSee trak i 2011 nye kabler til alle 480 lejligheder. Dette betyder at der nu er pakkevalg og at opkrævningen fra ejerforeningen kun er på grundpakken. De øvrige pakker afregnes direkte med YouSee.

## **VASKERIET.**

Det blev nødvendigt at udskifte en af tørretumblerne. Det har betydet at en leasings afgift har øget omkostningerne. Ejerforeningen har for at hjælpe vaskeriet, nedsat omkostningerne med 10.000 kr. på drift og vedligehold, mod at benytte en del af rummet til rengøring. En stigning pr. vask vil i fremtiden betyde yderligt fald i omsætningen. Ændringen betyder at driften af vaskeriet i 2011 lige kan løbe rundt.

## **VEDLIGEHOLDELSE**

Der er i 2011 lavet nye tage på 2 blokke. Søndermarksvej 9 -15 & 17 – 23. Vi har udskiftet nogle gavlvinduer og døre i kældrene. Der er malet træværk udvendigt på Blok A + B. Der er lavet faldstammer i kælderen i flere blokke. Vi har rensset ventilation på tage. Legepladser er blevet renoveret.

## **GARAGER.**

Der er foretaget reparationer på nogle garager på som efter mange år er slidte i bundstykkerne. Samtidig er der udskiftet mange fjedre som ikke har, kunne klare den kolde vinter. Der er ikke malet garager i 2011 og det har betydet at der stadig er et lille overskud. Opkrævningen i 2012 bliver fastholdt på 750,00 kr.

## **FORSIKRING.**

Vi har i 2011 haft mange store skader. Vi har haft sprunget fjernvarmerør, samt store vandskader. Det vil betyde en betydelig forhøjelse på vores police i 2012.

## **GENERELT.**

Har det været et år hvor fokus på at sikre vores økonomi i forhold til tvangsauktioner og et arbejde med at sikre fremtiden set i forhold til finanskrisen og de faldende huspriser.

Bestyrelsen for Ejerforeningen Byskovparken

Henrik Ulriksen