

# Ejerforeningen Byskovparken

Pantholm 45, 4200 Slagelse Tlf.: 58 52 60 68 - Email: ejerforeningen@byskovparken.dk

Slagelse d. 12. februar 2013

## **BESTYRELSENS ÅRSBERETNING 2012.**

### **ØKONOMI OG DRIFT OG VEDLIGEHOLD.**

Året 2012 har trods finanskrisen været et tilfredsstillende år for Ejerforeningen. Vi har efter vedtægtsændringer i 2012 fået bedre sikkerhed i de enkelte lejligheder ved ejerskifte.

Det er lykket os at holde vores tab ved tvangsauktioner og restancer i 2012 nede på et minimum.

Igen i 2012 er det lykket at holde fællesudgifterne i ro. Desværre viste det sig sidst på året at der var et tag i så dårlig stand at det måtte udskiftes med det samme. Udgiften er blevet delt over driften i 2012 og restbetalingen tages fra henlæggelser i 2013. I forbindelse med årsregnskabet for 2012 har bestyrelsen lavet en plan på det forventede vedligeholdsarbejde i de næste 5 år.

Der er i årets løb lavet vedligehold, hvor mureren har repareret små altaner, samt fuget en gavl, og repareret gavlkanter på blokkene. Tømreren har udskiftet defekt træværk og altandøre. Der er asfalteret på nogle områder på stisystemerne.

### **VARME.**

Vores a conto opkrævninger på varme har gennem mange år været utrolig lave. Det skyldes blandt andet at SEAS-NVE har produceret el, som de har solgt på elmarkedet. Overskuddet får vi del i, da Kraftvarmeværket skal drives efter hvile i sig selv princip. Efter regeringen har lavet nye afgiftsregler på Nox afgift, hævder SEAS-NVE at det ikke kan betale sig at køre med kraft-varme-værket og at det er billigere at opvarme med vore egne gaskedler. Den del har vi ikke fået beregninger på, men vi forventer en løsning, da vi er kontraktligt forpligtiget til at aftage varme fra SEAS-NVE frem til 2018. Hvis de ikke leverer, forventer vi at der ændres på kontrakten. Desværre har den stigende varmepris betydet at der vil ske forhøjelser på a conto beløbet i 2013.

### **VAND.**

Vandregnskabet i 2012 var pænt. Det ser ud som om at forbruget er faldende, så vi er i Byskovparken blevet mere miljø beviste efter vi har fået vandmålere monteret. SK-Forsyning varsler desværre store stigninger på spildevand og vand i 2013, men vi har ikke et overblik over stigningen på nuværende tidspunkt.

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

Der er solgt 5 lejligheder af BRF Kredit A/S i 2012 som 1. gangs salg. Salget har, som på markedet generelt, været og er stadig svært og til lavere priser.

Der var i alt 10 ejerskifter i Byskovparken i 2012 med forhøjet pantsikkerhed til Ejerforeningen.

# Ejerforeningen Byskovparken

Pantholm 45, 4200 Slagelse Tlf.: 58 52 60 68 - Email: ejerforeningen@byskovparken.dk

## STEMMETAL.

*Stemmetal fordeler sig således pr. 01.01.2013*

Solgte lejligheder:	377 stk. fordelingstal	776,2
BRF's lejligheder:	39 - --	96,3
BRF's genudlejede lejligheder efter 01.01.1980	26 - --	67,1
Privat udlejede lejligheder, der ikke har stemmeret	38 - --	60,4
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 genudlejet efter udgangen af 1979. (jf. lov om ejerlejligheder § 2 stk. 4.)

## VASKERIET.

Vaskeriet har i 2012 givet et underskud. Det skyldes blandt andet at el samt varme/vand er stegt. Samtidig er leasing af den nye tørretumbler en post der tynger regnskabet. Leasingaftalen udløber i 2014, så håber vi at det kan rette op på balancen. Årets underskud hentes fra vaskeriet egenkapitalen. Såfremt økonomien ikke bliver bedre i 2013 kan det blive nødvendig med prisstigning på vask. Vaskeriet skal økonomisk hvile i sig selv.

## GARAGER.

Der er kun foretaget mindre vedligeholdelsesopgaver på garager i 2012. Det er stadig knækkede fjedre der er det største problem. Der forventes vedligehold af bundkanter, samt maling af garager i 2013. Oprævningen i 2013 bliver på 750,00 kr. fordelt med 600,- kr. på vedligehold og 150,- kr. på forsikring.

## FORSIKRING.

Vi fik i 2012 nyt forsikringsselskab. På grund af store skader i 2011 ville vores daværende selskab have over 1.100.000,- kr. i præmie. Derfor har vi i 2012 valgt TopDanmark som vi håber at få et godt samarbejde med. Vi havde en brandskade i 2012. Vi håber at undgå de store skader fremadrettet, da flere skader kan påvirke vores præmie og dermed fællesudgiften.

## GENERELT.

Har det været et år med fortsat fokus på at sikre vores økonomi i forhold til fremtidige vedligeholdelsesarbejder og de faldende huspriser.

**Bestyrelsen for Ejerforeningen Byskovparken**