

Bestyrelsens Årsberetning 2015

Indledning.

Året 2015 har været et positivt år for Ejerforeningen Byskovparken. Der er i 2015 solgt 38 ejerlejligheder, det største antal i mange år og især de små lejligheder er i en positiv udvikling, da priserne er pænt stigende. Mange der køber laver de gamle lejligheder i en rigtig flot stand og det er positivt.

Brunata var igen i 2015 rundt og udskifte alle varmemålere på garantien. Det var 4. gang og det var ikke planen med at få fjernaflæsning. Denne gang ser det dog endelig ud til at de fungerer. Vi kan ved årsskiftet ikke se nævneværdige fejl i forholdt til de 2468 varmemålere der er i Byskovparken.

Der er i 2015 lagt nyt tag på én blok, Byskov Alle 34 til 40. Der er renoveret små altaner og repareret gavle, samtidig er der udskiftet nogle altandøre. Der er asfalteret på nogle stier.

Økonomi.

Vi har igennem flere år arbejdet på at holde en sund økonomi og nedbringe vores gæld og styrke likviditeten. Med udgangen af 2015 blev facadelånet indfriet fra ejerforeningens side.

Ejerforeningen har således henlagt 3.037.651 kr. til udvendig vedligeholdelse iht. vedligeholdelsesplan. Pr. 31.12.2015 udgør Ejerforeningens likvide beholdninger 3.451.728 kr., hvoraf henlæggelser på de 3.037.651 kr. indgår, som en del af ejerforeningens opsparing til udvendig vedligeholdelse.

De næste tre år vil Ejerforeningen ud over den i årligt budgetterede udgifter til vedligeholdelse endvidere få indbetalt i alt ca. 2.600 t.kr. fra tilgodehavende hos de enkelte ejere. Da flere af Ejerforeningens banklån til udvendig vedligeholdelse har været afdraget hurtigere end ejerne har indbetalt deres gæld til ejerforeningen, vil der de næste tre år være likviditet til kommende udvendig vedligeholdelse, rørrenoveringer og varmtvandsbeholdere, således at Ejerforeningen bliver mindre afhængig af optagelse af nye banklån og heraf afledte renteudgifter. Det er bestyrelsens opfattelse, at Ejerforeningens økonomi og mulighederne for at imødekomme vedligeholdelsesplanen år for år dermed styrkes, samtidig med at Ejerforeningen kan fastholde et acceptabelt og forsvarligt niveau for de enkeltes ejeres kontingent til Ejerforeningen.

Varme.

I Starten af 2015 satte vi varme a conto ned igen efter en kraftig stigning i 2014. Dette skyldes alene at Seas-Nve var begyndt at regulere på nogle store efterreguleringer som de havde opkrævet, set fra ejerforeningens side fordi de ikke har, villet bruge tid på at følge udviklingen i forbruget der var i forhold til den økonomi der er i kraftvarmeværket. Det positive var at vi kunne sætte prisen ned igen og mange fik store beløb retur. Vi havde efterfølgende en forventning om at vi nu var på rette vej omkring de opkrævninger vi havde lavet i forhold til det vi betalte... men sådan gik det ikke. Igen viser det sig at det administrator godt nok havde hørt ude i byen om store tilskud til kraftvarmeværker, det var ganske vist. Så ved nytårstid fik vi endelig på skrift at der er tilskud på op mod 1.000.000 kr. om året til kraftvarmeværket, noget vi har haft undersøgt flere steder, men bare ikke kunne få officielt bekræftet af vores varmeleverandør. Vi har haft advokat på sagen.

Det betyder at vi fra 1. januar 2016 igen sætter varmeprisen ned med 20 %. Der er positivt, og med den forholdsvis milde vinter skulle der igen være penge at hente når regnskabet afsluttes.

Vand.

Vandregnskabet i 2014/15 havde igen en stigning i udgifterne især på grund af forhøjelse på vandafledningsafgiften. Et godt råd er at montere vandspare på sine vandhaner og brusere, de er så moderne i dag, at man ikke mærker den mindre vandmængde og når man ved hvad vand koster i dag, er de penge hurtigt tjent ind.

Garager.

Garagerne gik ind i 2015 med et underskud, da der var lavet en del opgaver i 2014. I 2015 er der ikke lavet mere end økonomien kan bære og fremadrettet er der en del opgaver der skal løses, garagerne er ældre og der kommer flere og flere ting som vi prøver at holde inden for vedligeholdelsesbeløbet. Da der kun er den enkelte garageejer til at betale og det skulle gerne kunne klares gennem de årlige kontingent, er det begrænset hvad der kan laves, man må skelne mellem vedligehold og reovering af en garage, for nye garager kan man ikke forvente.

Afslutning.

Generelt er Byskovparken stille og rolig. Vi har i 2015 brugt rigtig mange kræfter på at få stoppet nogle af de ting som havde en uheldig udvikling på ejerforeningen. Vedtægter og husorden er lavet for at regler skal overholdes og de er lavet for alles bedste. Alle kender dem inden de flytter ind... ellers er det deres fejl og de må så efterfølgende tage konsekvensen.

Hundehold har været noget der i mange år har givet mange klager når nogle ikke rettede sig efter reglerne. Det har vi fået bragt i orden og et godt samarbejde med mange udlejere har betydet at nogle har måttet fraflytte når de ikke har overholdt reglerne. Det er dejligt når vi alle kan løfte regler og opgaver sammen.

Vi arbejder videre med affald som nu er vores største opgave, også vores opgange som er førstehåndsindtrykket kan i en del opgange godt forbedres uden der konstant skal sendes kopier af husorden ud til nogle der ikke overholder reglerne.

Containerpladsen er kun til det daglige affald, jern og pap. Desuden er der flaske og aviscontainerer. Når man bygger om som er sket i mange lejligheder i 2015 er det ikke meningen at byggeaffald skal læsses af i vores containere. Det skal køres på genbrug, nøjagtig som når man bor i et parcelhus. Det er jo ikke naboen der skal betale for bortskaffelse af byggeaffald. Vi vil i 2016 også sætte fokus på de håndværkere som bruger containerpladsen og om nødvendigt anmelde ulovlige forhold.

En stor tak til vores viceværter for et godt stykke arbejde. De gør en flot indsats for at der kan se pænt ud i området. Det er ikke at sladre når man ser nogle kaste alle deres møbler og papkasser og andet affald ned i skralderummet eller på containerpladsen. Der er at hjælpe alle. Bliver det ikke stoppet, så er det alle andre der skal betale for at få det fjernet. Viceværterne skal bruge timevis på at rydde op og efterfølgende køre det ud på genbrug... det koster penge og det skal dem der overholder reglerne så betale, det er ikke rimeligt.

Stemmetal.

Stemmetal fordeler sig således pr. 15.03.2016

Ejere med stemmeret og bopæl i ejerlejligheder:	292 stk.	fordelingstal	653,2
Ejere med genudlejede ejerlejligheder med stemmeret	88 stk.	fordelingstal	142,1
Ejere med genudlejede ejerlejligheder, uden stemmeret	55 stk.	fordelingstal	88,6
BRF ejet med genudlejede ejerlejligheder uden stemmeret	14 stk.	fordelingstal	36,6
BRF ejet med udlejede ejerlejligheder med stemmeret	31 stk.	fordelingstal	79,5

i alt: **480 stk. fordelingstal 1.000,0**

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.)

Bestyrelsen for Ejerforeningen Byskovparken.