

Bestyrelsens Årsberetning 2014

Indledning.

Vi holder fortsat en sund økonomi med en flot rentabilitet og en stærk likviditet. Årets resultat for 2014 gav et overskud på 158.209 kr. De lån der tidligere er optaget til større vedligeholdelsesopgaver bliver fortsat nedbragt som forventet, det betyder at der fra 2016 vil blive luft til opgaver, der ligger i vedligeholdelsesplanen.

Der er fastholdt uændrede fællesudgifter i 2014.

Igen i 2014 er der lavet 28 forhøjelser på pantsikkerheden. Det betyder at 66 ejerlejligheder nu er forhøjet siden vedtægtsændringen i 2012.

Der er lavet tilpasninger på personalet siden 1. september 2014. Bestyrelsen har i 2014 kigget på de opgaver der udføres af viceværterne og kigget på omkostningerne på opgaverne. Flere har udtrykt at der var for stor viceværtbemanning i forhold til de opgaver der blev løst. I starten af 2014 blev der lavet nye ugesedler, som skulle afklare tydeligere hvilke opgaver der dagligt blev løst. Bestyrelsen kunne konstatere at der i mange tilfælde var for meget personale, især i de stille stunder og med en ændring i weekendvagter i vinterhalvåret ville den frihed som overenskomsten forlanger ved weekendvagt ikke længere skulle afvikles. Der ville så være det samme personale, uden den person som holdt fri med betalt frihed. Vinterberedskab er så omlagt med ekstern hjælp i de weekender der måtte være behov. Disse udgifter blev i 2014 på 5.000,- kr. I Januar (hvor det blev snestorm) skete der desværre en fejl hos firmaet som klare vinterberedskabet og de fik kun saltet, ikke ryddet sne, hvilke firmaet har beklaget.

De grønne områder passes stadig af Ejerforeningens personale, selvom mange boligforeninger de sidste år er gået over til ekstern hjælp på netop det område på grund af omkostninger til maskiner m.m. Bestyrelsen vurderede at selvom der måske var en besparelse at hente, så ville vores dygtige medarbejdere kunne klare opgaverne bedre.

Det er samtidig besluttet at man ikke udfører Vvs opgaver i lejlighederne hos ejere og lejere, da det ikke er et arbejdsområde som hører til den daglige drift. Der bør altid bruges en autoriseret håndværker til disse opgaver. Tilpasningen på personalet forventes at give et rådighedsbeløb til andre opgaver på ca. 300.000 kr. om året.

Vi har i 2014 fuget 2 gavle og repareret mange små altaner på grund af revner. En del altandøre er blevet udskiftet da mange efterhånden er skæve og nogle er begyndt at rådne. Vi vil fortsætte med flere udskiftninger de kommende år. Alle parkeringsbåse blev malet i 2014.

Brunata var igen i 2014 rundt og udskifte alle varmemålere på garantien. Det var 3. gang og det var ikke planen med at få fjernaflæsning. Desværre har Brunata store problemer, med mange produktionsfejl fra eksterne leverandører og endnu engang har vi måttet konstatere at de ikke er i mål med deres problemer. Ved udgangen af 2014 var der 360 målere som ikke sendte de oplysninger som var hele formålet med at få fjernaflæsning. Vi forventer at de i juni måned 2015 igen skal udskifte alle målere, da de ben, som skal holde senderen ikke er lavet af det materiale som kan klare de påvirkninger som kulde og varme giver på en radiator... en fejlproduktion kan man kalde det.

Varme.

I Starten af 2014 måtte vi igen hæve a conto på varme på grund af store stigninger i regningerne fra SEAS-NVE. Vi har kæmpet med SEAS-NVE om en redegørelse for de store stigninger og fik til sidst en redegørelse for de udgifter, SEAS-NVE havde brugt på anlægget uden at orientere Ejerforeningen. Vores advokat har været med i hele forløbet. Efter en masse skrivi, kunne vi konstatere at der var en overdækning på over 788.000,- kr. i 2013. De skulle så refunderes til Ejerforeningen i 2014. Også denne sag gik i hårknode (tilbagebetalingerne forløb trægt), da SEAS-NVE havde en anden dagsorden og pludselig tilbød at vi kunne komme ud af kontrakten. De fortalte bare ikke at de så ville bruge overdækningen

på de 788.000,- kr. som en slags betaling for deres nedskrivninger af anlægget. Det ville bestyrelsen naturligvis ikke gå med til, da det var den enkelte ejers penge, SEAS-NVE ville råde over. Igen måtte der lange brevvekslinger til inden det endte med at vi i sidste halvår af 2014 har fået efterbetalt 115.000,- kr. pr. måned til at dække overdækningen fra 2013.

Det betyder også at Varme a conto i 2015 kan nedsættes med 20 % og en forventning om, at der ved varmeregnskabet 2014/15 vil være mange der får penge tilbage.

For nuværende er drøftelserne om at skifte fra kraftvarmeanlægget til fjernvarme skrinlagt, men bestyrelsen og administrator følger løbende situationen.

Vand.

Vandregnskabet i 2013/14 havde en stigning i udgifterne især på grund af den store forhøjelse på vandafledningsafgiften. Der blev opkrævet efterbetalinger på 402.800,- kr. Da vi ikke kan se om det fortsætter, er det besluttet at hæve a conto på vand fra starten af 2015.

Garager.

Der er foretaget flere vedligeholdelsesopgaver på garagerne i 2014. Garageregnskabet giver et underskud på grund af ekstra indkøb af fjedre, da de er ved at udgå. Det forventes ikke at der bliver behov for at hæve den årlige betaling, da det forventes at indbetalingen i 2015 kan dække årets underskud.

Affald.

Vi får stadig større problemer med beboere, der ikke sorterer affald, og en stigende tendens til ligegyldighed og ingen respekt over for personalet, der skal holde vores områder. Det burde ikke være virkelighed i en Ejerforening. Tit er affaldscontainerne overfyldt på grund af store papkasser og indbo. Der står gulvtæpper, flyttekasser og indbo i store mængder i skurene. Det medfører, at vore medarbejdere jævnligt må køre på genbrug samt omfordele vores affald, inden renovatøren kommer og tømmer. De tømmer ikke en beholder, hvor låget ikke kan lukkes.

Derfor henstiller vi endnu engang til en fælles indsats mod dem, der bare smider affaldsposer på jorden fordi man ikke vil åbne låget på containeren, eller fylder skralderummet med det der skal på containerpladsen. Det bruges i snit 3 mandtimer pr. dag på oprydning; noget som alle ejere skal være med til at betale, også dem som efterlever husorden og gerne vil bo i et pænt område.

Cigaretskod kastet fra altaner er også et problem. Man kan se på stisystemet samt i bede og haver at der nogle steder ligger mange skod. Igen en manglende respekt for øvrige beboere og personale.

Stemmetal.

Stemmetal fordeler sig således pr. 01.03.2015

Ejere med stemmeret og bopæl i ejerlejligheder:	286 stk.	fordelingstal	633,8
Ejere med gendulejede ejerlejligheder med stemmeret	91 stk.	fordelingstal	146,7
Ejere med gendulejede ejerlejligheder, uden stemmeret	48 stk.	fordelingstal	78,4
BRF ejet med gendulejede ejerlejligheder uden stemmeret	17 stk.	fordelingstal	44,7
BRF ejet med udlejede ejerlejligheder med stemmeret	38 stk.	fordelingstal	96,4
	<hr/>		
	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 gendulejet efter udgangen af 1979. (jf. lov om ejerlejligheder § 2 stk. 4.)

Bestyrelsen for ejerforeningen Byskovparken.