



Bestyrelsens Årsberetning 2017

Indledning.

Året 2017 var et positivt år for Ejerforeningen Byskovparken. Der er i 2017 solgt et af de højeste antal lejligheder på et år. Der blev solgt 46 ejerlejligheder. Samtidig fortsætter den positive udvikling, da priserne er pænt stigende på alle typer af lejligheder. Priserne er ved at nå den pris der var før finanskrisen.

2017 har været et rigtig travlt år. Fra januar måned startede vi med udskiftning af de mange gamle vandrør i kældrene i alle 10 blokke. Det er sidste etape af det som ikke blev udskiftet i forbindelse med den rørenovering der var for ca. 10 år siden. Vi har ligeledes opsat 5 nye varmtvandsbeholdere, samt varmevekslere i alle blokke, da vi skulle over på fjernvarme. Fjernvarmen blev klar til årsskiftet og lige før jul blev der åbnet for hanerne, så nu er Byskovparkens varmekilde ren fjernvarme. Der mangler lidt arbejde i 2 blokke og lidt efterjustering af det nye anlæg, inden projektet kan afsluttes.

Vi har i 2017 også fuget en gavl, lavet reparationer på de små altaner, og der er malet nogle vinduer. Maling af blokke har ikke været mulig i 2017 på grund af den våde sommer.

Økonomi.

Vi blev i 2017 "gældsfri" da det sidste banklån blev indfriet. Det betyder at vi ikke længere har nogle lån og i en periode kan styrke vores likviditet og henlæggelseskontoen, så vi kan løse alle de ønskede opgaver. På grund af vore positive økonomi, blev vi straffet med negativ rente på vores indestående i 2017, samtidig var de årlige omkostninger til banken store, så vi valgte at indhente tilbud fra andre og holde dem op mod den bankforbindelse vi havde. Derfor blev det til en skifte, så vi i dag har SPAREKASSEN KRONJYLLAND som vores pengeinstitut.

Hensættelser og driften skal finansiere de renoveringer der skal ske i 2018/20 som har fokus på udskiftning af altandøre, som blev vedtaget på generalforsamlingen i 2017. Der forventes ikke at der skal optages lån. Skulle likviditeten blive stram, kan projektet strækkes lidt. Foreningen har fået stillet en kassekredit til rådighed på 3.000.000 kr. i en 3 årig periode, den forventer vi kun at bruge i meget kort tid, hvis den kommer i brug.

Varme.

Vi har igennem mange år haft en lav varmepris på grund af store statstilskud til kraftvarmeværket som har kunnet modregne gasprisen. De bortfalder nu og varmeprisen vil fremadrettet ligge mere op af de opkrævninger der udsendes. Det betyder at de store beløb som tidligere er udbetalt vil forsvinde i forbindelse med at staten stopper med de tilskud der er givet til alle landets kraftvarmeværker. Vi har dog fortsat en billig varme i forhold til mange andre foreninger.

Vand.

Vandregnskabet er nogenlunde i balance. Der er dog store udsving på det vandforbrug der er i de enkelte blokke og lejligheder. Så opfordringen til dem med store efterregninger må være, tænk på jeres forbrug, tiden i badet, blandingsbatteri eller toilet som er utæt, det kan koste i 1000 vis af kroner. Montering af vandspare kan godt betale sig.

Garager.

Garagerne gik ind i 2017 med et lille overskud, og det er minimalt hvad der er blevet lavet i 2017 blandt andet på grund af vejret og travlhed generelt. Der er udskiftet en del fjedre og justeret porte samt mindre reparationer. I 2018 vil der blandt andet være fokus på afløb på tagrender og i det omfang pengene rækker på træbeklædningen af de plader på bagsiden af nogle af de værste garager, som er helt rådnet op. Men som skrevet flere gange er garagerne af ældre dato 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 det årlige kontingent, så er det begrænset hvad der kan laves, man må skelne mellem vedligehold og renovering af en garage, for nye garager kan man ikke forvente.

Afslutning.

Byskovparken er stadig et dejligt sted at bo, selvom enkelte mener der er alt for meget uro. Man behøver blot åbne en avis eller se i nyhederne, så vil man erkende at de problemer vi kæmper med er små, men bedst ville det være at de ikke var der.. Køb/Salg af 46 lejligheder i 2017 er ikke på grund af at folk ikke vil bo her, for priserne er konstant stigende. Det er 2 blokke ved skolen der har været udfordret af de unge som holder til ved Søndermarksskolen og Fakta. Vi har brugt rigtig megen tid på det i 2017. Men en stor opfordring til de forældre der har deres børn gående i området. Gør en indsats for at få de unge til at forstå at det ikke har en fremtid at lave hærværk, skyde med ulovligt fyrværkeri eller være minipusher ved en skole. Undskyldningen med at man ikke ved hvad de unge laver holder ikke, for naboen ved det godt, vi ved det, så burde man som forældre også vide det, ellers er det fordi man ikke vil tage ansvar for sine børns fremtid.

Vi håber kommunen og de sociale myndigheder fortsat har fokus på de unge, for som ejerforening vil vi gerne have et roligt område, men vi kan ikke styre hvad der sker uden for vores område (ved Fakta/skolen), det må være myndighedernes ansvar, hvad der sker der. Vi kan ikke med selvtægt sikre områderne omkring Byskovparken.

Vedtægter og husorden er lavet for at regler skal overholdes og de er lavet til alles bedste og for at opnå et godt bo-klima, samt et pænt og ensartet udseende i bebyggelsen. Desværre er skraldeskurene et sted man bare kaster ting ind selvom skuret er til husholdningsaffald og ikke en genbrugsstation/affaldsplads. Det er et stort og stigende problem og er et af de områder hvor udgiften er ekstrem stor på grund af tidsforbruget. Den tid der bruges kunne bruges bedre til at holde andre områder pæne, men det er kun et spørgsmål om hvor meget man vil betale.

Parkering på stisystemet/græsarealer, hen kastning af cigaretskod, glemte hundelorte er også nogle af de ting vi i fællesskabets navn selv burde kunne klare, uden man skal betale ansatte for at bruge tid på den slags. Området skulle gerne stå pænt. Når nogle begynder og svine, så syntes andre at så kan de også gøre det og så er området ikke længere indbydende.

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, selvom de ikke altid får den hjælp de burde have af os alle.

Stemmetal....

Stemmetal fordeler sig således pr. 20.03.2018

Ejere med stemmeret og bopæl i ejerlejligheder:	275 stk. fordelingstal: 646,5
Ejere med genudlejede ejerlejligheder med stemmeret:	100 stk. fordelingstal: 155,6
Ejere med genudlejede ejerlejligheder, uden stemmeret:	70 stk. fordelingstal: 107,0
BRF ejet med genudlejede ejerlejligheder uden stemmeret:	10 stk. fordelingstal: 26,6
BRF ejet med udlejede ejerlejligheder med stemmeret:	<u>25 stk. fordelingstal: 64,3</u>
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.