



Bestyrelsens Årsberetning 2019

Indledning.

Der blev i 2019 solgt 46 lejligheder. Det er tæt på 10 % af de samlede 480 ejerlejligheder der sælges årligt og det salg har været nogenlunde stabilt igennem de sidste 3 år.

I takt med de mange salg, er der fortsat mange familier der køber for at bosætte sig og andre, der investerer i en lejlighed med henblik på at udleje. Man kan ikke fortænke ejere i at udleje, hvis der kan gøres en god forretning, men det er for bestyrelsen en bekymring og et demokratisk problem, at en stor andel af beboerne ikke har indflydelse på foreningens udvikling. Administrationen af de mange udlejninger, med ekstra tidsforbrug på godkendelse af lejekontrakter, vand- og varmeregnskaber mm. finder bestyrelsen ikke er rimeligt, at fællesskabet skal betale for. Bestyrelsen udarbejder derfor retningslinjer og indfører gebyr på nogle administrationsopgaver.

Bestyrelsen har i 2019 prøvet at stramme op på mange ting, og et af punkterne er købsaftaler på garager. Der i de senere år kommet en tendens til, at garager anvendes som pulterrum og enkelte har også udlejet garager. I 2018 måtte vi konstatere, at der ikke var flere parkeringspladser på visse arealer, og der måtte etableres flere. Samtidig kunne man se, at flere garager ikke blev anvendt jfr. købsaftalens bestemmelser. Igen er det en pris, som fællesskabet skal stå på mål for. Her må fællesskabet stå foran den enkelte, hvis en forening skal fungere. Bestyrelsen har været i dialog med flere garage ejere, og der arbejdes fortsat med sagen.

Vi havde i 2019 problemer med unge, der opholdt sig ved Fakta og brugte opgange som opholdssteder om aftenen. Vi havde møder med alle relevante dele af kommunen, selv borgmesteren var med i dialogen sammen med politiet og SSP, hvor der blev drøftet løsninger. Problemerne var særlig slemme i blokken tættest ved Fakta, hvor de unge både lavede hærværk på postkasser og i opgange og ødelagde døre til lejligheder. Der blev sat meget fokus på området, og i juni måned blev der afholdt et borgermøde i lokalerne under Fakta. Bestyrelsen var efterfølgende til et møde mere med borgmesteren, politiet og kommunen som meddelte, at man ville fortsætte arbejdet. Det ser nu ud til, at der er kommet mere ro på området generelt. Det hjælper at arbejde sammen om de udfordringer, der er. Tak til jer, der utrætteligt har ringet til politiet, når der har været uro.

På generalforsamlingen i marts måned 2019 blev der stillet forslag om opsætning af dørtelefoner og smæklås (adgangskontrol). Det blev vedtaget på generalforsamlingen, at det skulle sættes i værk. Da indgangspartierne er næsten 50 år gamle, har vi besluttet at medtage udskiftning af indgangspartier i samme omgang. Døren til en opgang har størst sikkerhed ved at åbne udad i tilfælde af brand - og den er samtidig mere indbrudssikker. Hele 2019 er gået med at finde de rigtige løsninger og samtidig finde økonomien til hele projektet.

På generalforsamlingen fik bestyrelsen mandat til at undersøge omkostningerne af blødgøring af brugsvand. Der er blevet indhentet et tilbud på 10 anlæg som samlet vil koste ca. 1. million kr. Prisen var uden håndværker til VVS og El arbejde. Der ville samtidig være en årlig udgift på 225.000 Kr. Der er fra flere sider advaret om blødgøring kan skade tænder og øge risiko for skadelige stoffer og bakterier. Samtidig har Krüger Aquacare meddelt, at hvis vi opsætter blødgøringsanlæg vil deres garanti på vores 10 varmtvands beholdere bortfalde. Derfor er det bestyrelsens konklusion at et sådan projekt opgives.

Vand og Varme.

Vandregnskabet 2018/19 blev der tilbagebetalt 600.000 Kr. til beboerne. Der var dog flere der fik efterregninger. Så endnu en opfordring til jer med efterregninger må være: tænk på jeres forbrug, tiden i badet, blandingsbatteri eller toilet som er utæt, det kan koste i 1000 vis af kroner. Varmeregnskabet er nogenlunde i balance. Hvis man fratrækker den store overdækning som blev udbetalt, så lå balancen inden for 20.000 Kr.

Økonomi.

Foreningen har stadig en god økonomi, vi skylder ikke penge væk til trods for store investeringer de sidste år med nye fjernvarmerør, indlagt fjernvarme, nye varmevekslere, varmtvandsbeholdere og vandrør i kældrene i alle 10 blokke. Samtidig kører projektet med udskiftning af de mange altandøre, som ikke tidligere har været udskiftet. Vi havde pr. 31.12.2019 en beholdning i pengeinstituttet på 3.039.321 Kr. Det har i forhold til de mange investeringer og afvikling af gæld været en god 10 årig periode. Beholdningen pr. 31.12.2009 (altså for 10 år siden) var negativ med en bankgæld på 12.602.000 Kr. På baggrund af de forslag som kom ved årets generalforsamling i 2019 vil økonomien blive meget stram de kommende år, derfor må udskiftning af altandøre forlænges ind i 2021. Ejerforeningen Byskovparken er stadig en sund ejerforening med en god økonomi.

Garager.

Der er foretaget mindre reparationer på garagerne i 2019. Oprævning på det årlige vedligehold er fortsat på 750,- kr. som også indbefatter forsikring. Med udgangen af 2019 stod der 70.536,24 på garagekontoen.

Afslutning.

Bestyrelsen har haft mange bekymringer omkring de mange forsikringssager foreningen har haft de senere år. Det gælder de brandskader, vi har haft i 2019 hvor vi både havde brand i en opgang og et totalt udbrændt skraldeskur. Det er dyre skader, og sammen med bekostelige vandskader, vil det få markant betydning for foreningens økonomi, hvis de store træk på forsikringerne fortsætter. Vi håber at foreningens beboere er opmærksomme på vedligehold/udskiftning af ældre installationer inden skaden sker, det gælder både rustne badekar eller gamle vaskemaskiner. Bestyrelsen går med overvejelse på at lukke alle skraldeskure med en skydedør og montere samme adgangskontrol som skal bruges til opgangsdøren. Det er igen en udgift, men på den lange bane måske nødvendig, da forsikringspræmien kan blive for høj.

Affaldshåndtering fra de enkelte lejligheder er et af de svageste punkter i foreningen. Beboerne sorterer ikke meget og affaldscontainerne fyldes med effekter, de ikke skal benyttes til. Der er kun personalet i foreningen til at rydde op. Det er en økonomisk post som er eksploderet. Foreningen har - ud over den store kommunale prisstigning på renovation - brugt rigtig mange mandetimer, som direkte konsekvens af dette. Parkering på stisystemerne og firmabiler bruges der også meget tid på, fordi enkelte ikke kan finde ud af at overholde den husorden, der er lavet for alles bedste. Kasse- og ladbiler skal holde på parkeringen ved varmecentralen og parkering mere en 10 minutter på brand- og redningsstier er forbudt. Stadig er der mange cigaretskod ud over altankanten det er ligeledes en dårlig vane. Man ser tydeligt, hvor der bor rygere, som lader skod smutte ud over altankanten, hvor de så ligger i hækkene foran blokken eller i haverne hos underboen, det er ikke i orden.

Det er vigtigt at vi som beboere i et fællesskab holder på de værdier der er rammerne om at skabe et godt bo-klima i bebyggelsen, så husorden er vigtig og skal overholdes.

Stemmetal....

Stemmetal fordeler sig således pr. 17.03.2020

Ejere med stemmeret og bopæl i ejerlejligheder:	291 stk. fordelingstal: 671,5
Ejere med genudlejede ejerlejligheder med stemmeret:	86 stk. fordelingstal: 139,8
Ejere med genudlejede ejerlejligheder, uden stemmeret:	71 stk. fordelingstal: 105,9
BRF ejet med genudlejede ejerlejligheder uden stemmeret:	10 stk. fordelingstal: 26,6
BRF ejet med udlejede ejerlejligheder med stemmeret:	<u>22 stk. fordelingstal: 56,2</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.