



Bestyrelsens Årsberetning 2016

Indledning.

Året 2016 har igen været et positivt år for Ejerforeningen Byskovparken. Der er i 2016 solgt 39 ejerlejligheder, det er en mere end der blev solgt i 2015. Samtidig fortsætter den positive udvikling, da priserne er pænt stigende på alle typer af lejligheder.

Der er i 2016 fuget 2 gavle på blokke. Der er foretaget reparationer af små altaner og udført malerarbejde. Der er ligeledes udskiftet et antal altandøre.

Samtidig er vi påbegyndt udskiftningen af de 5 gamle varmtvandsbeholdere, som ikke har været udskiftet siden byggeriets start. Den første varmtvandsbeholder er udskiftet i 2016 og det samme er de gamle vandør i kældergangen. Her skal alle 10 blokke have udskiftet vandør.

Økonomi.

Vi har igennem 2016 fortsat styrket likviditeten, så hensættelser kan finansiere de mange renoveringer der skal ske i 2017/18 omkring vandør og varmtvandsbeholdere og tilslutning til fjernvarme. Samtidig ønsker bestyrelsen at få de mange udskiftninger af altandøre bragt ud af verden, så den fremadrettede økonomi ikke skal belastes på den konto, da det fremadrettet er ejeren selv der har den udgift.

Ejerforeningen har således henlagt 3.188.084 kr. pr. 31.12.2016 til udvendig vedligeholdelse iht. vedligeholdelsesplan.

Samtidig kan henlagte penge fra SEAS-NVE fra tidligere efterreguleringer på 1.353.924 bruges på tilslutningen til fjernvarme og restbeløbet (op til forventeligt kr. 2.000.000,00) tages fra henlæggelser som ultimo 2016 er hensat med 3.188.084 kr. Desuden er der ekstraordinære indtægter som foreningen har i forbindelse med at foreningen har afviklet lånet på altanrenovering i 2016. Her skylder foreningens medlemmer med udgangen af 2016 stadig 1.719.206 kr. som kan bruges som medfinansiering på de samlede vedligeholdelsesopgaver. Samtidig vil lånet på tidligere rørrenovering være indfriet med udgangen af 2017 og dermed give en ekstra likviditet til at udføre renoveringsopgaverne. Alle opgaver forventes at kunne løses via henlæggelser, ekstraordinære indtægter og eventuelt brug af kassekredit i en periode. Bestyrelsen vil ikke – uden forelægning for en generalforsamling – optage lån der medføre ekstra betaling til fællesudgifter.

Varme.

Vi satte fra 1. januar 2016 igen varmeprisen ned, denne gang med 20 %. Det er positivt. Det skyldes det milde vejr, lave gaspriser i 2015/16 og så et godt stor statstilskud til kraftvarmeværket i Byskovparken. Mange fik pæne beløb retur i efteråret 2016. Det betyder at vi har rigtig billig varme i disse år og forventer også vi får det i 2017. Men statstilskuddet stopper i 2018 og det er vi i gang med at forberede os til, for det vil betyde ekstremt store stigninger, hvis vi ikke vælger at gå over på fjernvarme.

Vand.

Vandregnskabet i 2015/16 var i nogenlunde balance, men nogen får nogle store efterregninger, som kan skyldes flere ting (stor familie eller bare man bruger meget vand, uden at tænke på udgiften). Et godt råd er at montere vandsparer 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 2016 med et lille overskud, efter der var underskud i 2015. I 2016 blev der malet nogle garageporte, som så meget grimme ud. Samtidig er der justeret porte, repareret tagrender, tagplader og lidt mindre skader. Som der blev skrevet sidste år 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, er det begrænset hvad der kan laves, man må skelne mellem vedligehold og reovering af en garage, for nye garager kan man ikke forvente. Men i 2017 ser økonomien ud til at vi kan få udskiftet nogle af de plader på bagsiden af nogle af de værste garager, som er helt rådnet op.

Afslutning.

Generelt er Byskovparken stille og rolig. Vi har i 2016 brugt rigtig mange kræfter på at få stoppet nogle af de ting som havde en uheldig udvikling på ejerforeningen.

Tyveri af cykler og barnevogne er desværre ikke kun et problem i Byskovparken, men noget som sker dagligt alle steder. Især hvis det er dyre cykler og barnevogne, så er chancen for at man kan have sine ting i fred desværre ikke så stor. Vi har været plaget lidt af denne tendens.

Så har de fleste hørt om de uheldige episoder der var omkring FAKTA og en gruppe unge mennesker i december måned. Det er normalt ikke noget vi har oplevet i vores område, men nogle dårlige beslutninger fra kommunen omkring en ungdomsklub der blev lukket i en periode på grund af pengemangel og beskeden til de unge om at søge ned mod Søndermarksskolen var ikke den rigtige løsning. De blokke der lå tættest på FAKTA var naturligvis mest ramt af de unges indbyrdes affyring af fyrværkeri mod hinanden, men det var samtidig utrygt at gå ned at handle om aftenen når det stod på.

Vi håber kommunen og de sociale myndigheder har lært af denne dårlige oplevelse, for som ejerforening vil vi gerne have et roligt område, men vi kan ikke styre hvad der sker uden for vores område (ved Fakta), det må være myndighedernes og centerets ansvar.

Begynder en forening eller deres medlemmer at bruge selvtægt, så har man skabt ballade indenfor vores område og det tror vi ikke der er nogen der ønsker.

Vedtægter og husorden er lavet for at regler skal overholdes og de er lavet for alles bedste og for at opnå et godt bo-klima, samt et pænt og ensarte udseende i bebyggelsen.

De fleste har nok set hvordan et skraldeskur kan se ud, når nogle ikke kan finde ud af at skuret er til husholdningsaffald og ikke en genbrugsstation/affaldsplads. Det er et stort problem, og der bruges ekstremt mange mandetimer på dagligt at rydde op, så området ikke ligner en krigszone.

Parkering på stisystemet er også en dårlig vane, ligeledes dem der bare kører ind over græsset, med store hjulspor til følge. Det er mangel på respekt for de øvrige beboere der gerne vil bo i et pænt område, samt over for personalet som må bruge tid på at reparere græsplænen for hjulspor.

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.

Stemmetal.

Stemmetal fordeler sig således pr. 14.03.2017

Ejere med stemmeret og bopæl i ejerlejligheder:	287 stk. fordelingstal: 648,2
Ejere med gendulejede ejerlejligheder med stemmeret:	98 stk. fordelingstal: 161,6
Ejere med gendulejede ejerlejligheder, uden stemmeret:	57 stk. fordelingstal: 91,9
BRF ejet med gendulejede ejerlejligheder uden stemmeret:	10 stk. fordelingstal: 26,6
BRF ejet med udlejede ejerlejligheder med stemmeret:	<u>28 stk. fordelingstal: 71,7</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 gendulejet efter udgangen af 1979. (jf. lov om ejerlejligheder § 2 stk. 4.)

Bestyrelsen for ejerforeningen Byskovparken.