

Lindevang 7EZ

Årsberetning 2014 / 2015

Så er det igen blevet tid til årsberetning for Ejerforeningen Lindevang 7EZ for året 2014 / 2015, hvor der i det følgende vil blive gennemgået centrale områder, der er sket i løbet af året.

Retssag iht. ødelagt dør

Den verserende sag iht. ødelagt opgangsdør er stadig i proces. Til stor forundring for såvel bestyrelse som advokat, så faldt sagen i byretten ikke ud til foreningens fordel, men sagen er anket til landsretten, og der kommer en afgørelse i løbet af efteråret.

Tag

I sensommerne 2014 blev der udført reparation af skotrende mellem opgang 52 og 54, hvor der var konstateret utæthed, og skotrenden skulle således gerne være helt tæt igen.

I et andet tilfælde har der været lidt utæthed omkring udluftningskanalens tilslutning i opgang 56, med den konsekvens, at der var let vandudtrækning på loft i 2. sals lejlighed. Udluftningskanalen er nu tæt og loftet er malet i lejligheden.

Kældre

Der har været et enkelt tilfælde med skimmelsvamp i kælderen på nordlig væg. Klimaskærm blev undersøgt for utætheder, hvilket der ikke var. Skimmel blev afrenset og væg malet igen. Da kældervæggene er uisoleret, så er disse vægge at betragte som en stor kuldebro, hvilket betyder at man skal være varsom med at placere noget "tætsluttende" direkte op af sådanne vægge, da det kan give udslag i skimmelvækst. Der er ingen erstatning for ting, der rammes af skimmel i kældrene.

VVS

I ejerforeningsregi har vi entreret med et nyt VVS-firma, da det tidligere firma John Jensen VVS i flere omgange har afregnet til alt for høje priser for deres arbejde. Det VVS firma som bestyrelsen bruger pt. er Østergaard VVS fra Vallensbæk, og bestyrelsen har været tilfredse med såvel udført arbejde og kvaliteten af det.

På ejendommen har der været udført almindeligt forekommende vvs vedligeholdelsesarbejde, hvor det har vedrørt udskiftning af nogle faldstammer, gennemskylning af stigstreng til brugsvand og udskiftning af enkelte ventiler.

Det er efterhånden en del år siden at tagrenderne har været rensed for diverse blade mv. Der er således indhentet tilbud på at få udført dette arbejde, og tilbudet er accepteret fra bestyrelsens side. Rensning af tagrender vil således blive udført i det tidlige forår, hvor der i forbindelse med rensningen også

foretages lapning af eventuelle huller i tagrenderne. Arbejdet vil stå på i 1 til 2 uger, hvor der vil blive brug af lift. I samme periode planlægges det, at der bliver lukket for udluftningskanalerne placeret i 2- og 3-værelses køkkenfacade. Dette gøres, da de eksisterende plastgitre overtid nedbrydes med det til følge at fugle bygger reder i udluftningskanalerne. Lukningen af kanalerne udføres ved at mure den ydre åbning til.

Dagrenovation

Som nogle har bemærket, så er der blevet en dagrenovationscontainer mindre i dagrenovationshuset placeret mellem nr. 58 og 50. Dette skyldes, at vi i en priode ude beregning har haft en ekstra container, og denne blev fjernet, da renovationsfirmaet opdagede fejlen. Dette har betydet, at der fra tid til anden har været overfyldte containere i dette dagrenovationsrum. Det er yderst vigtigt, at kun relevant affald lægges i dagrenovationscontainerne, og at eventuelt emballage trykkes sammen inden det smides ud. Det vurderes, om der er behov for en ekstra container eller om det kan betale sig at anskaffe en hydraulisk presse, således at affaldet komprimeres, og at der deraf kan være mere affald i containerne. Udgiften til en presse vil blive sammenholdt med den årlige udgift til yderligere containere inden en beslutning tages.

Forsikring

Ejerforeningens forsikring er blevet genforhandlet, da denne udløb i efteråret 2014. I forhold til tidligere forsikringspris blev der forhandlet en rabat på 10%, og den nye forsikring er gældende i 5 år fra den 1. november 2014. Forsikringsbetingelserne er det samme som de hidtidige betingelser.

Energimærkning

Ejerforeningens energimærkning er udløbet og der har været taget kontakt til det ingeniørfirma som udarbejdede den for 5 år siden. Firmaet har været på besøg i starten af august og den vil blive opdateret iht. nye regelsæt på området. Når denne er færdigudarbejdet opdateres den på hjemmesiden.

Havesidens hække

Efter at hække på havesiden er blevet udskiftet med bøgehække, har de efterhånden fået rodfæste, og man kan allerede nu se, at der inden for de næste par år vil stå en pæn hæk, der forskønner området. Enkelt hækplanter er gået ud, hvoraf de vil blive udskiftet fra ejerforeningens side. Klipping af hækkene foretages af ejerforeningens gårdmand, således at en mere ensartet højde og tykkelse af hæk opnås.

Indbrudssikring

Der har i løbet af året været nogle indbrud i kældrene, og hvor det i enkelte tilfælde ikke var været muligt at lokalisere, hvorledes indbrudstyvene har fået adgang til kældrene. Vi opfordrer alle til at holde øjne og ører åbne.

Alle kældredøre fra opgangene er blevet sikret med en hærdet liste, således at det er betydeligt sværere at bryde døren op, eller for den sags skyld at skyde genstand ind for at flytte låspalen.

Det har været vurderet om låsene skulle udskiftes i kælderdørene, således at de bliver mere tidssvarende, og således ikke kan bankes eller dirkes op. Det er desværre dyrt at foretage en sådanne udskiftning, hvor overslagsprisen var fra 55.000 kroner og op til 120.000 kr. En udskiftning vil ikke nødvendigvis forhindre fremtidige indbrud i kældrenen, men gøre det mere besværligt at komme ind. Kældredørene placeret i forbindelse med cykelslisen er der pt. ikke foretaget nogen forbedringer ved, men det vurderes om der skal isættes helt nye døre, da de efterhånden er noget skæve og ødelagte.

Radiator og vandforbrugsmålere

Opgørelsen af det seneste varmekonsum har givet lidt udfordringer, da der ved stikprøver og kontrol af forbrugstal fremkom tilfælde, hvor der var uregelmæssigheder. Dette er der rettet op på, og der gøres opmærksom på, at man skal rette henvendelse til bestyrelsen med det samme hvis og såfremt et spritglas på radiatoren er itu eller tilsvarende, da man ellers vil blive afregnet, som at der har været brugt samtlige streger på måleren.

Ved aflæsningen i år viste det sig, at der var ca. 16 beboere, der ikke var hjemme på de intielle aflæsningsdage fra Brunatas side. I 2. aflæsningsrunde var der stadigvæk en del, der ikke var hjemme. Den 3. aflæsningsrunde blev arrangeret, men da Brunata tager betaling for dette, så var det for den enkelte ejers regning at få læst af i 3. runde i og med at man ikke havde haft adgang til lejligheden i 1. og 2. aflæsningsbesøg.

Man har fra bestyrelsens side set på en løsning for fjernaflæsning, hvor de 2 leverandører, der har været dialog med, er Brunata og Ista (Clorius). Der er indhentet priser på en sådanne løsning, som stilles som forslag til afstemning, jf. dagsordenen.

Energiforbrug

EL. vand, varme, forbrug									
	2008	2009	2010	2011	2012	2013	2014	2015	
El	KWH	KWH	KWH	KWH	KWH	Kwh	Kwh		
50-56	5042	5199	4782	4820	4185	4273	4493		
58-66	8101	7897	6950	6845	7685	7581	7417		
68-74	5474	5509	5930	6230	5992	6597	6645		
El.i alt	18617	18605	17662	17895	17862	18451	18555		
El. Vaskeri kwh	7965	8210	9831	8344	8936	9184	8416		
Vand vaskeri m3	131	132	177	134	135	147	117		
Vand m3	6873	6750	6060	5759	5408	5225	5323		
heraf varmt vand m3	2201	2221	2267	1938	1800	1684	1629		
Varme MWH	721,117	769,593	912,809	777,096	834,819	830,998	746,612		
Totalt vandforbrug incl. vaskeri	7004	6882	6237	5893	5543	5372	5440		
Vand pris pr. m3						59,17	43,16	34,28	

Altaner

Processen omkring altaner er stadig igang, men endelig godkendelse foreligger ikke i skrivende stund. Der har været udført trækprøver fra altanfirmaet Windor i løbet af foråret 2015, og det viste sig efter tekniske beregninger, at opsætningen af altanerne ville blive med lodrette profiler påsat facaden, hvor forankringen ville blive ind i etageadskillelsens betondæk.

Der er udarbejdet relevante statistiske beregninger, facadeskitser, produktbeskrivelse mv. Dette materiale er sendt til kommunens tekniske forvaltning, som dokumentation for etablering af altaner i ejerforeningen.

Altanenes facade består af opal glas, brun bund og aluminimums gelænder. Der udestår blot nogle enkelte afklaringer iht. de eksisterende facade-tegninger, hvor såvel altanplaceringer og vindues/dørparti er illustreret. Når dette er på plads vil det blive godkendt fra bestyrelsens side.

Økonomi

Foreningens egenkapital ligger på en rimeligt niveau set i forhold til de kommende vedligeholdelsesudgifter.

Årets resultat blev på kr. 640.000, hvilket er tilfredsstillende. Resultat var fordelt med kr 394.000 på Tagfonden og kr. 246.000 på Lejlighedsgrundfonden. Ultimosaldoen var henholdsvis kr. 2.213.000 på Tagfonden og kr. 1.496.000 på Lejlighedsgrundfonden.

Ved at fortsætte den samme bevidste økonomiske styring, som der har hidtidigt, så vurderes det, at den løbende opsparing er tilstrækkelig til de at dække de kommende vedligeholdelsesudgifter. Der bliver kalkuleret med en løbende indexregulering af fællesudgifterne.

Egenkapitalen på vaskeriet lider lidt, som de forrige år, og det er vurderet at det er nødvendigt med en prisstigning på ca. 20 %, for at egenkapitalen ikke bliver brugt til dækning af løbende underskud.

Bestyrelsen takker for året der gik.

Med venlig hilsen Bestyrelsen

Formand:
Henrik Mann

Næste formand:
Preben Høyer Filstrup

Drift:
Ole Hansen

Kasserer / Bogholder
Jørgen Laursen