

## EF Bakkegården – Bestyrelsens årsberetning for 2018

Velkommen til dette års generalforsamling.

Vi har i årets løb haft en meget stabil bestyrelse, hvor både medlemmer og suppleanter har deltaget aktivt i arbejdet og opgaverne og har suppleret hinanden godt. Vi har holdt 11 bestyrelsesmøder og har samlet kun haft 5 afbud, hvilket svarer til en "fraværsprocent" på under 7%.

Vores kontaktperson hos administrator er i øjeblikket Susanne, da Sofie er på barsel.

Bestyrelsen har en lille reminder til de ejere, der afdrager på andel af fælleslånet vedr. udskiftning af varmeanlægget. Disse ejere skal selv angive renteudgiften på selvangivelsen for at få fradrag.

Vi har udskiftet 7 faldstammer i efteråret, og er nu nået så langt, at vi i 2019 kan færdiggøre de sidste udskiftninger, så dette projekt kan afsluttes.

Når faldstammeudskiftningen er afsluttet arbejder bestyrelsen på, at næste store projekt bliver renovering af trappeopgangene.

Det blev på sidste års generalforsamling godkendt, at der skulle etableres miljøstation. Dette arbejde er så langt at vi nu har en nærmere drøftelse med en entreprenør og vi forventer at det afsluttes i 2019. Miljøstationen bliver placeret mellem carportene og legepladsen, og græsarealet bag carportene bliver opfyldt en anelse så arealet bliver mere jævnt. Da vi endnu ikke har haft udgifter til Miljøstationen er dette medvirkende til, at der er overskud i regnskabet.

Altangruppen er etableret med ca. 100 ejere og arbejder videre i forhold til det vedtagne forslag. Bestyrelsen har godkendt det fremlagte projekt.

Tinglysning af de nye vedtægter er endnu ikke afsluttet, da der har været nogle uklarheder omkring proceduren hos tinglysningen. Men de nye vedtægter har været gældende fra vedtagelsen på sidste års efterordinære generalforsamling, selvom de endnu ikke er tinglyst.

Bestyrelsen har været i dialog med skolen gennem hele året, vedrørende reetablering af fællesarealet, men dette er endnu ikke afsluttet.

Der er foretaget eftersyn og vedligeholdelse af varmecentral og varmtvandsbeholdere er blevet eftersat og rensat.

Der har været konstateret utætheder i tagsammenbygningerne de steder, hvor der er forskydning i bygningskroppene. Utæthederne har været der siden bygningens opførelse og har givet vandskader, når vejrforholdene har været ugunstige. Disse utætheder er nu udbedret alle steder, så der ikke fremover opstår indtrængen af regnvand.

De foretagne tagreparationer og "lappeløsninger" er stadig billigere end at foretage en total tagudskiftning, men vi er opmærksomme på det, og tager det med i planlægningen af langtidsvedligeholdelsen, så vi er forberedt, når en total tagudskiftning bliver nødvendig.

Regnskabet er nu opdelt så viceværtpost er adskilt fra trappevask og fremover bliver dette opdelt yderligere, så det er nemmere at sammenligne fra år til år.

Der har været en væsentlig stigning i YouSee's tv-grundpakke. Stigningen på over 20% skyldes almindelig prisstigning og ændrede priser på ophavsrettigheder. Vi betaler som forening stadig meget mindre, end vi som enkeltbrugere skulle betale for det samme. Men stigningen gør, at emnet

omkring andre løsninger er blevet mere aktuelt, og det er et emne, som bestyrelsen drøfter og arbejder med.

Bestyrelsen overvejer at undersøge, hvilke muligheder der er for evt. at skifte el-leverandør, og dermed opnå en besparelse på ejendommens el-udgift.

Vi har i årets løb suppleret med affugtere til tørrerum i kælderen.

I forbindelse med indførelse af GDPR og Persondataforordningen har vi været nødt til at overgå til en ny vaskereservationsordning hos Miele og arbejdet med overholdelse i forhold til foreningens mail og hjemmeside er påbegyndt. Alle generalforsamlingsreferater m.v. er fjernet fra hjemmesiden og bestyrelsesmailen bliver fremover kun benyttet som kortvarigt lagermedie og ikke som lagerplads til øvrige data og informationer. Al relevant korrespondance m.v. bliver opbevaret hos administrator.

Vi har i samme forbindelse opdateret hjemmesiden og denne bliver udvidet med diverse vejledninger til brug for renovering m.v. af lejlighederne samt diverse krav m.v. som skal overholdes i forbindelse med blandt andet ønske om udskiftning af døre, køkkener m.v.

Vi har genforhandlet viceværtaftalen og har valgt at fjerne den månedlige aftenkontortid, da den stort set ikke blev benyttet. I stedet er tilføjet at viceværten skal deltage i alle bestyrelsesmøder og generalforsamling, hvilket giver mere værdi for foreningen.

Med hensyn til udskiftning af vand og varmemålere mangler vi stadig et par adresser grundet manglende adgang og dispensation.

Vi har haft indbrud i cykelkældre og kælderrum, hvor døre er beskadiget. Vi arbejder i øjeblikket på en evt. anden løsning mht. bedre døre og låsesystem.

Der har været forespurgt på motorcykelparkering og bestyrelsen er opmærksom på dette i forbindelse med evt. ændringer af fællesarealerne. Og vi har ligeledes et emne til behandling vedr. evt. etablering af ladestandere til elbiler og evt. muligheder for flere p-pladser.

Der er i årets løb foretaget småreparationer af ejendommen, udbedring af gelænder, legeplads og huller i asfalten. Der er foretaget rensning af fliser i gården, algebehandling af samme, etableret HPFI relæer i vaskekældre, rensning af tagrender og oprydning af fællesarealer,

Og der har været de almindelige beboerhenvendelser vedr. renovering og ombygning af lejligheder.

Der har været beboerhenvendelse vedr. lugtgener fra skralderum. Der er foretaget test og ventilation og udskiftning af luften i skralderummene holder sig indenfor de nuværende krav i bygningsreglementet.

Der har været diverse klager og henvendelser fra ejere og vicevært, og bestyrelsen kan desværre konstatere, at der i ejerforeningen, er enkelte ejere, der ikke overholder de gængse regler, husorden og almindeligt godt naboskab.

Der er ejere, der ikke sortere affald ordentligt og ikke selv fjerner storskrald. Der er ejere, der glemmer at overholde hundetilladelsen/husordenen mht. luftning af hunde. Det er ikke alle, der rydder op på legeplads, fællesarealer og grillarealer. Og der er ejere, der ikke sætter borde på plads, som ikke tømmer askebægre, og som smider skodder ved siden af askebægerne. Og der er ejere der ikke overholder husordenen mht. støj og larmende adfærd.

Bestyrelsen henstiller til at alle tager hensyn til hinanden.