

Ejerforeningen Klausdalshave

Bestyrelsesberetning for 2017

På den fælles ekstraordinære generalforsamling den 20-06-2017, blev bestyrelsen for Ejerforeningen Klausdalshave valgt, og den konsoliderede sig således:

Formand: Puk Astrud

Næstformand: Bjørn Grønlund

Kasserer: Theo Lønsmann Kristensen

Bestyrelsesmedlem: Ole Puch

Suppleanter: Mette Petersen og Valentina Farizi

Bestyrelsen er snart et halvt år gammel, og der er sket en hel del i ejerforeningen i den tid.

Alle er nu flyttet ind, og vi har fået en dejlig velfungerende lejlighed, med lave driftsudgifter og et godt indeklima.

Efter hovedentreprenørens konkurs i efteråret, går mangeludbedring og færdiggørelse af fællesarealer meget langsomt. Det er svært at skaffe gode håndværkere, og det er nærmest umuligt at etablere fællesområderne, mens vinteren er over os. Vi må være lidt tålmodige, og glæde os til foråret, hvor vi forhåbentlig kan sidde på bænke i fællesområdet og hyggesnakke med vores naboer.

Bestyrelsen mødes en gang om måneden, og diskuterer de emner, der er på dagsordenen. Hvis der er behov for at informere foreningens medlemmer, udsender vi et nyhedsbrev. Alle er velkomne til at stille spørgsmål og forslag til bestyrelsen på vores mailadresse Klausdalshave.ef@gmail.com.

Herunder er en oversigt over, hvad vi har beskæftiget os med indtil nu:

Ekstraordinær generalforsamling:

Den 14-08-2017 mødtes ejerforeningens medlemmer i medborgerhuset og ved dette møde blev følgende vedtaget:

- Budgettet for 2017.
- Det foreslåede beløb til fællesbidrag.
- Man vil vente med at tage stilling til oprettelse af en grundfond, indtil man har en realistisk vedligeholdelsesplan.
- Grundejerforeningens husorden blev udvidet med en skærpelse af §9 om husdyr, kun gældende for Ejerforeningen.

Praktiske oplysninger:

Vi har valgt Danske Bank som bankforbindelse, og har oprettet 2 konti, en foreningskonto og en opsparings-/grundfondskonto.

Der er oprettet en mailadresse til ejerforeningen og en DropBox til bestyrelsens dokumenter.

Desuden er der udarbejdet en liste med kontaktoplysninger på alle foreningens medlemmer.

Indberet gerne opdateringer til listen på generalforsamlingen, tak.

Forsikring:

Bygherre har oprettet en bygningsforsikring hos TopDanmark, gældende for 5 år, og denne er nu blevet tilrettet med de rette matrikelnumre og "dækning til huslejetab" er fjernet.

Alle lejligheder har fået en kopi af policen.

Vedtægtsændringer:

Bestyrelsen har rettet fejl i Ejerforeningens vedtægter, og har tilføjet nogle ændringer og præciseringer. Største ændring er forslaget om at betaling af fællesbidrag rykkes til efter generalforsamlingen, hvor årets budget bliver fastlagt. Det sparer os for en efterregulering.

Ændringerne skal vedtages på generalforsamlingen og derefter tinglyses, men tinglysning koster penge, så det venter vi med til efter generalforsamlingen i 2019, hvor vi har et bedre overblik over, om vores vedtægter er fyldestgørende.

Refusion fra 2017:

Der kommer nogle ekstra regninger i forbindelse med bygherres refusionsopgørelse, f.eks. renovation, strøm til udendørsbelysning og forsikring. Grundejerforeningen får størstedelen af regningerne, men vores bygningsforsikring blev i 2017 betalt af bygherre, så han vil fremsende en opgørelse til hver lejlighed, beregnet fra overtagelsesdagen.

Ejendomsskatter:

Kommunen har sendt første rate af ejendomsskatterne for 2018 til bygherre, som en samlet regning for hele Klausdalshave. Han har lavet en udregning til hvert rækkehus, mens lejlighedernes andel af ejendomsskatten bliver 1/16 af den samlede sum for vores 2 matrikler.

Hverken kommunen eller Skat kan oplyse, om hver enkelt lejlighed får en ejendomsskattebillet i 2019. Ejendomsskatten er i år ikke beregnet efter de opmålinger, som landmåleren foretog i efteråret, så Skat mener, at regningen bliver mindre til næste år, uden at de dog vil bekræfte det 100%.

Renovationsafgift til kommunen:

Alle boliger i Klausdalshave skal betale 2 x 626,25 kr. til kommunen for affaldshåndtering i 2018. Første rate har bygherre lagt ud for, og denne regning kommer som en særskilt opkrævning via ejerforeningen, som derefter betaler bygherre.

Anden rate pr. 1. juli, har vi valgt at lægge til betaling sammen med fællesbidraget, hvis det vedtages på generalforsamlingen.

Kommunen kan ikke oplyse, om affaldsafgiften bliver en del af ejendomsskattebilletten i 2019.

Indskud til Grundejerforeningen:

I vores salgsoptilling er nævnt, at vi skal betale indskud til Grundejerforeningen på 2.000 kr. pr. lejlighed. Disse penge har bygherre valgt at betale, og har overført 32.000 kr til Ejerforeningen, som straks har overført dem til Grundejerforeningens konto.

Samarbejdet med Grundejerforeningen:

Bestyrelsen deltager i Grundejerforeningens bestyrelsesmøder, og hjælper med det praktiske arbejde om de fælles ting. Det er f.eks. Ejerforeningen, der har hjemtaget tilbud og lavet oversigter over altanafdækning og de forskellige markisemuligheder, og hvordan disse skal fastgøres på murværk og skifervægge. Dette materiale er overdraget til Grundejerforeningen, som står for den videre distribution. Desuden har vi udarbejdet en oversigt over, hvilke vinduesbeslag der kan anvendes på vinduerne, hvad de koster, og hvordan de kan købes. Denne oversigt er omdelt til alle.

På et tidspunkt får Klausdalshave en hjemmeside, hvor Ejerforeningen også vil få mulighed for at lægge dokumenter. Så vil alle informationer og praktiske oplysninger kunne samles på hjemmesiden, og ikke kun findes sporadisk på Facebookgruppen.

Hvem har ansvaret?

Bestyrelsen har udarbejdet en detaljeret præcisering af de ansvarssnit, som overordnet er nævnt i vedtægternes §16 om vedligeholdelse. På listen kan man se hvornår det er ejer, Ejerforening eller Grundejerforening, der har ansvaret for service, vedligeholdelse eller fornyelse. Listen er medsendt som bilag.

Cykelstativer:

Så snart fællesarealerne bliver overdraget, indkøber vi 4 cykelstativer, (2 stk. til hver husblok), så cyklerne kan parkeres imellem skurene, og fællesarealerne kan blive frie for parkerede cykler. Bygherren har lovet at lægge fliser imellem skurene ved nr. 14-16, så der også kan stå cykler der.

Nabohjælp:

Kommunen opfordrer til at alle melder sig ind i Nabohjælp-ordningen, og vi har i bestyrelsen undersøgt, hvordan man opretter et personligt netværk. Det er ganske enkelt, og vi kan kun opfordre de enkelte lejlighedsejere til at tilslutte sig på www.nabohjælp.dk. Målet kunne være, at der i foreningen blev oprettet et netværk for hver husblok.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

18.01.2018