

E/F Bærumhus
Bestyrelsens beretning for 2008/2009
til aflæggelse på generalforsamlingen den 11. november 2009

Beretningen, aflagt af foreningens formand, Arno Olsen:

Kære ejere,

1. Indledning

Det skal indrømmes, at beskrivelsen og afsnittet om TV, har optaget megen plads i beretningen, men da det absolut har været årets store samtaleemne i forbindelse med den planlagte digitalisering pr. 1. november og optaget størstedelen af vore medlemmer af foreningen, med rigtig mange henvendelser og spørgsmål om bl.a.:

- Er Bærumnet (tv-centralen) klar til ændringerne fra analog til digitaliseringen?
- Skal vi skifte vores fjernsyn ud?
- Skal vi bruge ekstra tv-udstyr (box)?
- MPEG 2 modtager contra MPEG 4 modtager osv.

Hertil kommer så den store mediedækning og ikke mindst "udbyderkrig", om mere eller mindre seriøse programpriser. Altså at netop deres priser og programpakker var de bedste på markedet. Ja forvirringen på tv-markedet var total. Men der har heldigvis også været andre aktiviteter at behandle og beslutte i det forløbne år for bestyrelsen, hvilket vi har forsøgt at beskrive i de enkelte punkter i beretningen. Så god fornøjelse med indholdet i beretningen!

2. Nyheder/ændringer

Senest ved udgangen af 2009, skal ejendomme have opstillet brevkasseanlæg, således at hver lejlighed har brevindkast i det nye fællesanlæg pr. opgang.

Flere møder med de bestemmende myndigheder har været afholdt, og lad mig sige det uden omsvøb: Det har ikke været særligt behageligt, at have med de forskellige myndigheder at gøre, specielt hvad angår vore ønsker om placeringen af postkasserne. Bærumhus' ønske om placering af postkasseanlæg lige neden for trappenedgangen til kælderen, blev totalt afvist med den begrundelse fra konsulenten fra postvæsenet, at postbudene ikke må gå ned af trapper med post i hånden (heller ikke selv om der kun var tale om 6-7 trin ...).

Resultatet er blevet at kun 2 opgange får placeret postkasser indvendigt, de resterende 7 opgange bliver monteret udvendigt. Prisen og type på postkasserne blev vedtaget på

sidste års generalforsamling. En stor tak til Anette Kirkeskov for dit aktive samarbejde på postkasseaktiviteten.

Betaling af postkasser

Primo februar bliver ejerne sammen med deres almindelige fællesudgifter hver især opkrævet de ca. 750 kr. pr. lejlighed, der bliver tale om. Selve opsætningen påbegyndes den 19. november og det påregnes at være klaret på et par dage.

Faldstammer

Da vores faldstammer jo er godt 60 år ligesom bygningen, og da vi har mange udgifter til reparationer og delvise udskiftninger af faldstammerne, så er vi – i tæt samarbejde med ejendommens rådgivende ingeniør og administrationen - nået frem til, at der i dag findes løsninger med foring af faldstammer, der er lettere tilgængelige både mht. arbejdets omfang som økonomi. Derfor har bestyrelsen besluttet at få lavet en prøveopgang med alle 6 faldstammer incl. de to, der er på altanerne, for alt i alt 280.000 kr. Beslutningen er truffet på baggrund af to tilbud indhentet fra dels et svensk dels et dansk firma. Foringsløsningen er især meget besparende, hvor det drejer sig om vandlåsene, der går igennem etageadskillelserne, og som skal hugges op med terrazzogulve mv., hvis de skal udskiftes på gammeldags maner. Når man forer en hel opgangs faldstammer for 280.000 kr., så får man altså samtidigt foret alle 28 vandlås der hører til køkken og bad, hvor det ellers ville koste mindst 30-60.000 kr. afhængigt af kompleksiteten at ordne én vandlås.

Alle beboere vil blive nærmere oplyst om forløbet af foringsoperationen.

3. Tv mv.

Årets og en af Danmarks største forandringer i den samfundsmæssige infrastruktur i nyere tid, har medført en masse aktivitet omkring ejendommens tv-situation, hvorfor vi måtte forholde os til tv-markedets ændringer og arbejde positivt til et godt resultat. Det har selvfølgelig været nødvendigt med kontakter til vore rådgivere/konsulenter med ekspertviden, og sammen med dem, holde en del møder for at nå det rette resultat. Disse møder har resulteret i forskellige nødvendige tiltag og beslutninger som følger:

Tv-centralen blev justeret/udbygget/forbedret og er klar til digitaliseringen 1. november (ikke sort skærm). Det digitale tv-signal konverteres til analog tv-signal via tv-centralen. De fremtidige nye digitalkanaler, vil ikke blive konverteret til analog tv-signal, så dem kan man kunne se på sit gamle analog tv, ved at anskaffe en

"settopbox"-dekoder, eller benytte den indbyggede digitale tuner i fladskærmen, en såkaldt MPEG 4.

3.A. Om den daglige TV-drift/pakkepriser mv.

I perioden fra 1.januar 2007 - 31.december 2009, har vi trods flere prisstigninger i perioden på de 3 år, kunne fastholde vore meget lave pakkepriser. Dette har vi kunne gøre, dels ved forhandlinger med tv-udbyderne, og dels ved ejendommens gode økonomi, og ikke mindst ønsket om, at kunne tilbyde de tilsluttede beboere af Bærummet, absolut billigste markedspriser. Måske burde vi have justeret de gældende løbende prisforhøjelser i den 3-årige periode. De 3 ejendomme har altså besluttet, at holde beboerne fri af den skete tv-udbyderpris i den aktuelle periode, men at fremtidige prisjusteringer fra tv-udbyderne ikke kan fastholdes. I den 3-årige periode er betalingskanalerne steget med henholdsvis + 47% VIASAT og + 22% Canal Digital.

Det tidligere kanaludvalg er opløst og er erstattet af et Bredbåndsudvalg bestående af de 3 bestyrelsesformænd og 2 repræsentanter for ejerforeningerne.

Udvalget har fremover ansvar tv, internet og telefoni, og det er beslutningsdygtigt mht. ændringer i vores bredbåndsstruktur (tv-radio-internet-telefoni).

Ved et møde den 19.10. besluttede Bredbåndsudvalget følgende:

- Infokanalen vil blive etableret.
- Canal 9 og TV3Puls forlænges ikke efter prøveperioden 31.12.09.
- Kanal 4 bliver indsat i pakke 2.
- Hallmark/Jetix (opsagt af udbyder, sendes ikke mere i Norden) og udskiftes med TV2 Sport i pakke 3.
- VH1, leverandøren Viasat udskiftes med Canal Digital.
- Priserne på de 2 nye kanaler er til forhandling, og vil medføre justeringer i + for pakke 2 og pakke 3.
- Udvalget har haft en diskussion om at fremskynde en digitalisering af forskellige tv-kanaler - eksempelvis de 4 mest sete tv-kanaler (programmer).

På vores forespørgsel om prisen for eksempelvis 4 kanaler isat via rak i tv-centralen, har vi fået oplyst, at omkostningerne vil andrage ca. 50.000 kr., som skal deles de 3 ejendomme imellem. Økonomien til denne forbedring, kunne så hentes fra Bredbåndskontoen. Så udvalget er positivt stemt for, at lade denne aktivitet påbegynde i det nye år.

De 5 medlemmer af bredbåndsudvalget :

Bærumhus	Arno Olsen
Tavastehus	Henning Fokdal og Ole Hansen
Uppsalahus	Sten Kjeldsen og Flemming Thyssen

5. Hundehold

På baggrund af den megen omtale om hunderacers færden og de skete ulykker, især forårsaget af hunderacerne kamphunde og muskelhunde, har bestyrelsen besluttet at stille forslag om, at hundehold ikke er tilladt i ejendommen Bærumhus. De 3-4 hunde der allerede er i ejendommen, må forblive i ejendommen, under forudsætning af, at de ikke er til gene for omgivelserne og beboerne. Forslag til den gældende HUSORDEN vil derfor fremkomme som forslag på dagsordenen.

6. Internet

Sidste års uregelmæssigheder (driftsstop), har vi ikke oplevet i år. Som det måske vil huskes, satte vi forskellige undersøgelser i gang på internetanlægget, herunder en døgnmåling i 3 måneder af anlægget og enkelte justeringer efterfølgende. Det har vist sig, at de skete tiltag, har virket tilfredsstillende. Vi har ikke haft nævneværdige driftsproblemer med internetforbindelsen. Uden at vi forventer ændringer i driften fra vores internetudbyder A+Arrownet, kan det nævnes at A+ er fusioneret med YouSee`s datterselskab Dansk Kabel TV.

Afslutning

Denne beretning er skrevet ca.14 dage før generalforsamlingens afholdelse, hvorfor der måske er emner, der ikke er anført i bestyrelsens beretning. Derfor er der åbnet mulighed for mundtlige kommentarer til beretningen den 11. november.

Endeligt skal jeg meddele, at et eventuelt genvalg som formand for ejerforeningen, kun ønskes for en periode på maks.1 år.

Endnu et godt års samarbejde og tak for det til bestyrelse, administration, ejere og ejendomsfunktionær.

6 .Statistik

De 138 lejligheder i Bærumhus er fordelt med 107 ejerlejligheder og 31 lejelejligheder.

Antal tilslutninger

Tv-tilslutninger Bærumnet	101
Telefoni	90 (70 fastnet -17 mobil - 3 flatrate)
Internet	88 (hastigheder: $512/512 = 30 - 2/2 = 46 - 4/4 = 7 - 10/10 = 5$)
Bærumhus hjemmeside	www.baerumhus.dk
Ejendomsfunktionær.	varmemester@baerumhus.dk
Bestyrelse	se hjemmesiden eller referat fra generalforsamling.

Afslutning

Denne beretning er skrevet ca. 14 dage før generalforsamlingens afholdelse, hvorfor der måske er emner, der ikke er anført i bestyrelsens beretning. Derfor er der åbnet mulighed for mundtlige kommentarer til beretningen den 11. november.

Endeligt skal jeg meddele, at et eventuelt genvalg som formand for ejerforeningen, kun ønskes for en periode på maks. 1 år.

Endnu et godt års samarbejde og tak for det til bestyrelse, administration, ejere og ejendomsfunktionær.

På E/F Bærumhus bestyrelses vegne.

Arno Olsen

Appendix

Som i tidligere år modtager I her resuméet af de større vedligeholdelsestiltag, der er foretaget på ejendommen i de sidste 25 år – især med henblik på, at købere så nemt kan danne sig et overblik over ejendommens tilstand. (Der er ikke i 08/9 tilføjet nye arbejder på listen.)

Vedligeholdelsestiltag de sidste 25 år

- Udskiftning af jeres vinduer i 1986/87 inkl. en større betonreovering
- Udskiftning af tagbelægning i 1992 med samtidig udskiftning af inddækninger mv.
- Renovering af altanerne samt facaderne på altansiden i 1995-96
- Lovliggørelse af elevatorerne i henhold til den nye lov om sikkerhed
- Udskiftning af alle vinduesfuger samt udførelse af kantprofiler omkring vinduerne i 2001-2002.
- Istandsættelse af legepladsen (2002/2003)
- Fornyelse af belysning ved indgangspartier og i kældrene (2002/2003)
- Istandsættelse af sokler og kældervinduer (2003/2004)
- Etablering af havebelysning

- Maling af opgangene til og med repos mellem 1. og 2. sal (2003/2004)
- Forskønnelse af elevatorer med opsætning af pentagonplader (2003/2004)
- Etablering af bredbåndsnet – et beboernet med både tv-station (fælles med de to naboejendomme), telefonanlæg og internet.
- Nyrenoverede varmevekslere, både den store og lille (for i alt ca. 100.000 kr.)
- Genmaling af betonen for 700.000 kr. (2007/08 for opretholdelse af den istandsættelse af facader, der blev udført i 1995/96).

Årets vandforbrug

Som det fremgår af budgettet så steg jeres vandforbrug med 5 % (hvor det sidste år var faldet med 10) til 9.557 m³ i 2008/09, men prisen på vand steg yderligere op til gennemsnitligt 43,50.

Årets varmeregnskab

Jeres varmeforbrug holdt sig på samme udgiftsniveau på ca. knapt 915.000 kr. på baggrund af et næsten uændret graddagebillede.

Med venlig hilsen

Anette Kirkeskov