### Årsberetning for perioden 01.01.2011 – 31.12.2011

Beretningen beskriver de aktiviteter og vedligeholdelsesarbejder m.v., der er foretaget i ovennævnte periode.

Bestyrelsen

1. Bestyrelsen modtog og besvarede 253 mails i 2011 og der er blevet afholdt 8 bestyrelsesmøder.
2. Arno Jørgensen trådte ind i bestyrelsen i stedet for Jesper Nielsen, da Jesper flyttede ud af blokken. Sara overtog sekretær arbejdet.
3. Bestyrelsen har brugt meget tid på omfugningen, som forløb i sommer/efterår 2011, samt reparationerne af døre og vinduer. Desuden har der været en del planlæggelse vedrørende Waoo internet, samt legepladsens fremtid.
4. Bestyrelsen besluttede i løbet af 2011, at stoppe med at dele referater ud, da referatet også ligger på vores hjemmeside, www.vejlbyparken-b.dk, man vil derfor kun få et skrevet referat hvis man beder bestyrelsen om det, enten skriftligt eller per mail. Såfremt t man ønsker referatet på mail, vil man blive tilknyttet en mail gruppe.
5. I juni/juli lavede en gruppe studerende fra Århus maskinmesterskole en vedligeholdelses rapport over ejendommen. Rapporten indeholder konkrete forslag til at energiforbedre bygningen.
6. Der blev indkøbt en ny computer til sekretæren i november. Dette skyldes at man før har haft brugt sin egen computer til referaterne, hvilket indebar en hvis risiko for at der kunne gå data tabt når der skiftes sekretær.
7. Grundet den økonomiske usikkerhed i samfundet, med en del bank krak til følge, valgte bestyrelsen på opfordring af vores revisor Frank Thomsen, at sprede ejerforeningens penge således at vi nu har to banker. Det betyder at hvis en af bankerne skulle krakke, vil ejerforeningen få dækket vores indskud fra staten, op til 750.000 kr. Derfor vil ejerforeningen hele tiden holde kontrol med at vi ikke har mere end 750.000 kr. i en bank på et givet tidspunkt.
8. I december 2011, skiftede ejerforeningen forsikring fra Tryg til Købstædernes forsikring med de samme vilkår, samlet sparede vi ca. 55.000 ved at omlægge forsikringen. Desuden løber denne forsikring kun et år af gangen, så vi er mere frit stillet end tidligere.
9. Bestyrelsen har forsøgt at bruge fradraget som regeringen kom med i 2011, til at få dækket noget af håndværker omkostningerne, da arbejdslønnen for både fugearbejdet og tømrer arbejdet, var fradrags berettiget. Fradragets størrelse beløb sig til 1/3 af de samlede udgifter til løn.

Det viste sig dog at Skat ikke var af samme mening, da man fra Skats side ikke mente at vi havde krav på fradraget, da ejerne jo ikke selv betalte for forbedringerne, men at beløbet blev taget fra en grundfond.

Bestyrelsen er af den indstilling, at da alle ejere indbetaler til ejerforeningen via deres fællesbidrag, har de selv været med til at betale omkostningerne til arbejdet, på samme vilkår som havde man siddet i eget hus. Bestyrelsen genfremsatte derfor sit krav, og gjorde klart at det beløb som ejerforeningen fik fra skat ville blive ført tilbage til ejerne efter fordelingstal, og bad derfor Skat om et bindende svar.

Efter at ejerforeningen havde betalt de 300 kr. som et bindende svar koster, fik vi igen afslag. Ejerforeningen er derfor gået til Ejerlejlighedernes Landsforening, med kravet og de har givet os medhold. Ejerforeningen vil derfor forsætte sit arbejde i 2012, med at sikre ejerne deres fradrag.

### Udvendig vedligeholdelse

#### Reparation af murværk:

1. Bestyrelsen indhentede tilbud på omfugning af øst gavlen i januar 2011 og på generalforsamlingen blev det vedtaget at firmaet Murerfirmaet Klemmensen Aps skulle stå for opgaven i samarbejde med **OBH Rådg. Ingeniører A/S.**

**Bestyrelsen fik de sidste aftaler i orden i maj 2011, og arbejdet blev påbegyndt i starten af juni 2011 og blev planmæssigt afsluttet i oktober. Bestyrelsen godkendte arbejdet sammen med** OBH ingeniørerne. Der blev her efter indhentet tilbud på top belægningen af halv murene, som blev monteret i november 2011. Der var dog lidt problemer med fugningen rundt om vinduerne, som tømreren blev bedt om at lave om. Næste etape påbegyndes i 2013, hvor det vil være vest gavlens tur.

#### Træværk på østvendte altaner:

1. Bestyrelsen fik undersøgt træværket på østsiden af bygningen og fik at vide at det ca. har en levetid på 3-5 år inden det bør udskiftes. Bestyrelsen har noteret sig dette i vedligeholdelsesplanen.

#### Altan

1. På fællesmødet mellem blokkene blev der gjort opmærksomt på at der af og til stod meget over gelænderhøjde. Bestyrelsen påpegede over for vores beboere at det ikke er tilladt.
2. Der var lidt problemer med at folk grillede på deres altaner i 2011. Bestyrelsen gjorde opmærksom på gældende regler overfor de pågældende.

#### Parkeringspladsen:

1. Der har desværre været en del hærværk og tyveri fra biler i løbet af 2011. Bestyrelsen opfordrede derfor beboerne til at henvende sig til bestyrelsen hvis man havde været udsat for hærværk eller tyveri, for at få et overblik om hvor stor problemet var. Bestyrelsen har flere gange diskuteret mulige løsningsforslag, men har ikke kunne finde en endelig løsning på problemet. Bestyrelsen bad politiet om at øge patruljeringen i sidste halv år af 2011.

***Legeplads:***

1. Bestyrelsen havde planer om at renovere vores legeplads i sommeren 2011, det stod dog hurtigt klart at legepladsens tilstand var meget ringe. Derfor bad bestyrelsen Indu legepladser om at undersøge vores legeplads for fejl og mangler i oktober 2011. Rapporten viste tydeligt at vores legeplads ikke lever op til gældende krav, men at den dog lever op til de krav der var da legepladsen blev etableret. Bestyrelsen indledte herefter et samarbejde med blok A og C, om at etablere en fælles legeplads.

#### Affald:

1. Bestyrelsen har desværre igen i år måttet konstatere, at beboerne ikke bruger affalds containerne til det de skal. Bestyrelsen gør opmærksom på, at det kan medføre en forøgelse i udgifterne til fjernelse af affald, hvis de enkle affalds regler ikke overholdes. Reglerne er som følger:

* Småt affald, så som mikroovne, støvsugere osv. må komme i den blå container. Alt affald som er større, så som komfurer, køleskabe, stole osv. skal beboeren selv køre til nærmeste losseplads eller kontakte storskrald for at få det fjernet.
* Madaffald og ildelugtende affald SKAL altid i containerne langs stien.
* Alm. affald, så som poser, emballage osv. smides i skakten i opgangen eller containerne langs stien.
* Flasker og glas smides i flaskecontaineren.
* Pap og papir skal i containerne på parkeringspladsen, når man har foldet dem sammen eller skåret papkassen i stykker. Det er desværre ofte, at man ser hele papkasser smidt i containerne.

Bestyrelsen vil desuden bede de eksterne ejere om, at gøre deres lejere opmærksom på dette.

1. Der er iværksat storskrald hver anden uge, med afhentning onsdage i lige uger, storskrald stilles frem tirsdag aften mærket ”Storskrald”. Hvis der bruges affaldsposer skal de være klare – ikke sorte. Området for placering af storskrald er i den gule afmærkede firkant på parkeringspladsen mellem blok A og B.

### Indvendig vedligeholdelse

#### Skydedøre:

1. Bestyrelsen fremlagde forslag på generalforsamlingen 2011 om, udskiftning af lister, nye hjul på skydedørene, og nye låsebeslag blev finansieret via grundfonden. Forslaget blev vedtaget.

Bestyrelsen havde indhentet tilbud fra tre håndværkere og Kabyg Tømrer og snedkerfirma blev valgt på generalforsamlingen 2011.

Bestyrelsen aftalte med Kabyg at arbejdet skulle påbegyndes i august 2011, arbejdet blev færdig i november 2011. Der har desværre her efter været en del efter reparation, da nogle af listerne ikke har været sat ordentligt på.

Bestyrelsen har desuden konstateret, at man ikke som ejer kontrollerer sin lejlighed når man har haft håndværkere på besøg. Dette har betydet at firmaet har været nødt til, at komme til mange reparationer efterfølgende. Bestyrelsen kan kun opfordre til at man altid kontrollerer det udførte arbejde, således at vi kan få det dækket over garantien. Desuden må man påregne som beboer at når der bliver udført vedligehold på bygningen, og vores håndværkere kommer til at beskadige maling eller sætte en sort finger på tapetet, så står man selv for udbedringen, såfremt der ikke er ødelagt noget. Alternativet ville være at ejerforeningen skulle betale for maling af alle lejligheder.

#### Vandskader:

1. I første halvår af 2011 var der ikke mindre end tre vandskader. Disse skader skyldes alene at man glemmer at rense sit afløb, samt at man ikke havde vedligeholdt sine fuger i brusenichen. Bestyrelsen vil gerne gøre opmærksom på at man skal vedligeholde sine fuger, og helst bruge autoriserede håndværkere. Desuden skal man være opmærksom på, at når der trænger vand ned til gulvvarmen, kan de tage skade, hvilket resulterer i en rør skade, og højere forsikringspræmie til følge. I øjeblikket dækker vores forsikring 70 procent af en rør skade, men fra 2014-2015 falder dette til 50 procent.

#### Ventilation:

1. Bliver vedligeholdt planmæssigt af OR – ventilation. Rapporten som Århus Maskinmesterskole lavede over vores bygning viste desuden at der kunne hentes store besparelser på varme ved at udskifte vores anlæg til et nyere. Bestyrelsen har taget det med til overvejelse til fremtidige projekter.

#### Kælder:

1. Diverse lækager fra rørsystemet, er blevet repareret i kælderen i januar 2011
2. Toiletterne i kælderen blev repareret, så de ikke løb. Hvilket var billigere end at skifte dem ud.
3. Der blev bestilt en reparatør til at justere vores lys sensorer, i januar. Årsagen var at nogle beboere retter på følerne, eller drejer dem så beslaget knækker. Bestyrelsen har flere gange gjort opmærksom på at man skal holde fingrene fra følerne.
4. I oktober blev der opdaget at vi havde problemer med rotter. Efter en større undersøgelse viste det sig at de kom op fra gulvafløbene i kælderen. Bestyrelsen har efterfølgende fået skruet afløbene fast.
5. Der blev i november 2011 udskiftet to reguleringsventiler på vores varmesystem, da disse var defekte.

#### Festsal og gæsteværelse:

1. Har kørt planmæssigt. Bestyrelsen planlægger på sigt at udskifte vores hårde hvidevare.

#### Vaskeri:

1. Vaskemaskine nr. 2 blev udskiftet i november og der blev indkøbt nye vasketøjskurve.

#### Solarium & Sauna:

1. Det blev besluttet at lave et bestyrelses rum i det gamle solarium og sauna på generalforsamlingen 2011. I oktober blev der trukket el og internet til bestyrelsesrummet, og der blev malet. Bestyrelsen forventer at det er færdigt i sommeren 2012.

#### Værksted og opbevaringsrum:

1. Det blev besluttet at indrette bestyrelsens gamle lokaler til opbevaringsrum og værksted. I oktober blev der indkøbt cykel beslag til det nye værksted. Bestyrelsen arbejder på sagen og forventer at det bliver færdigt i 2012.

***Rygning:***

1. Der har været problemer med rygning i opgangene i første halvår af 2011. Bestyrelsen opfordrer ejendommens rygere til ikke at ryge i opgangen.

***Waoo:***

1. I juli måned påbegyndte vi samarbejdet med Waoo, med henblik på at få installeret et nyt net i blokken. I november fik vi at vide at 60% af beboerne havde tilsluttet sig, og at man ville påbegynde installationen i foråret 2012.

#### Ejerforeningens bestyrelse 2011

Formand: Tommas Andersen

Næstformand: Steffen Beth

Sekretær: Jesper Smith/ Sara Isaksen

Bestyr. medl. Aase Rafn

Bestyr. medl. Arno Jørgensen