

Ejerforeningen Vejlbyparken Blok B

Skejbygårdsvej 32 – 46, 8240 Risskov
vejlbyparken-b.dk - bestyrelsen@vejlbyparken-b.dk

Dagsorden

1. Valg af dirigent
2. Valg af stemmetællere
3. Årsberetning
4. Fremlæggelse af årsregnskab for 2022
5. Vedligeholdelsesplan for 2023
6. Bygningsforsikring
7. Facaderenovering – Gennemgang af tilbud
8. Forslag: Bestyrelsen foreslår facaderenovering jf. tilbud fra Torp & Andersen og at tilbuddet accepteres.
 - Såfremt Torp & Andersens tilbud accepteres vil Eva Bærentsen uden beregning være tovholder i samarbejde med ingeniøren. Det skyldes, at Eva har et længere og godt samarbejde med Torp & Andersen efter renovering af, indtil videre, to blokke i Brobjergparken.
9. Forslag: Bestyrelsen foreslår facaderenovering efter, at der er lavet udbudsmateriale og udbudsrunde. Efter udbudsrunde tager bestyrelsen stilling til, hvilken entreprenør, der vælges.
 - Såfremt der laves udbudsrunde og en anden entreprenør end Torp & Andersen vælges, kommer ingeniøren til at være tovholder og stå for byggestyring.
10. Finansiering - Gennemgang af lånetilbud.
 - Vi har indhentet lånetilbud fra to pengeinstitutter, herunder ejerforeningens nuværende pengeinstitut, Arbejdernes Landsbank. Rente og omkostninger er lavest hos Arbejdernes Landsbank og desuden vil det være at foretrække, at beholde det nuværende pengeinstitut af hensyn til PBS-opkrævninger og betalinger.
11. Forslag: Bestyrelsen foreslår at der optages lån hos Arbejdernes Landsbank jf. tilsendte låneindikation, da bestyrelsen mener, at dette er det bedste lånetilbud.
12. Fremlæggelse af budget for 2023
13. Valg af formand, på valg er:
 - David Jensen
14. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer, på valg er:
 - Aase Rafn og Henrik M. Madsen
15. Valg af suppleant, på valg er:
 - Ole Hougaard
16. Valg af ekstern revisor og suppleant herfor
 - Bestyrelsen foreslår Maria Andersen
17. Eventuelt

Ad 5. Vedligeholdelsesplan for 2023

Der vil i 2023 blive udført normalt vedligehold jf. det 10-årige vedligeholdelsesbudget (2019-2029)

Dog med følgende to afvigelser:

- Vedligehold af altanværn var planlagt til 2023, men blev udført i 2022, da vi stod med et akut problem med glas som faldt ud.
- Bestyrelsen fravælger større vedligehold på vinduer og døre, da vi forhåbentlig står overfor en snarlig facaderenovering og dermed udskiftning af disse. Kan der ikke træffes beslutning om en facaderenovering inden længe, skal vedligehold af træværk iværksættes relativt hurtigt, 1 – 2 år. Forventet udgift til maling af træværk (beklædning samt vinduer/døre) er ca. 600.000 kr.

Af større vedligehold kan nævnes:

- I kælderen vil der i løbet af året blive udført grundig rensning og overfladebehandling af gulvet til en pris på ca. 10.000 kr.
- Lys-sensorerne i kælderen har mange udfald hvilket resulterer i lys som står og brænder konstant (hovedsageligt i øst-enden). Sammenholdt med de høje elpriser, har bestyrelsen kontaktet elektriker med henblik på optimering af lyset i form af skifte til LED-belysning og bedre sensorer. Derudover bedre belysning af sidegangene i vest-enden.

Ad 6. Bygningsforsikring

Bestyrelsen ønsker at få en tilkendegivelse fra generalforsamlingen, om der skal arbejdes på, at få rørskadedækning tilbage i vores bygningsforsikring.

Som meldt ud til ejerne i 2022, så blev ejerforeningens rørskadeforsikring opsagt med kort varsel efter endnu et brud på gulvvarmerør i et badeværelse. Kort tid efter opsigelsen opstod der faktisk endnu et tilsvarende brud i en anden lejlighed, så var vi ikke opsagt i første tilfælde, så var vi nok blevet det anden gang.

Ud af flere forsikringsselskaber ville kun ét give os rørskadedækning og dette mod en klækkelig præmieforhøjelse fra de nuværende ca. 58.000 kr. til ca. 126.000 kr., hvilket helt sikkert vil betyde en tilsvarende forhøjelse af fællesudgiftsbidraget. Det var der på daværende tidspunkt ikke stemning for i bestyrelsen, og vi syntes det var værd at tage op på en generalforsamling. Især i betragtning af, at det er anden gang foreningen oplever at få opsagt rørskadedækningen.

Husk at bemærke, at der altid har været vandskadedækning og også er det fremover, så de eventuelle vandskader et rørbrud forårsager er dækket. Minus en betydelig selvrisiko selvfølgelig.

Eksempel:

Får man et rørbrud på 3. sal som forårsager store vandskader i lejlighederne nedenunder, så dækker forsikringen disse skader. Selve udbedringen af rørbruddet i fx badeværelsesgulvet er ikke dækket, så udgifter til fejlsøgning, murer og VVS skal man som ejer selv finansiere.

Ad 10. Finansiering - Gennemgang af lånetilbud

Lejligheder, som er ejet af selskaber skal indbetale deres andel kontant ved projektets opstart. Alle private ejere er desuden velkomne til at betale kontant, enten inden projektets opstart eller mens facaderenoveringen foregår.

Renteudgifter er fradragsberettigede for den enkelte ejer jf. bindende svar fra SKAT.

Som ejer kan man *til enhver tid* betale sin andel af fælleslånet ud. Der er en mindre omkostning på 1.000 kr. forbundet hermed.

Ydelsesoversigt over de syv lejlighedstyper

Fordelingstal	100	107	118	130	140	145	155
Brutto-ydelse i kr.	742	793	875	964	1.038	1.075	1.149
Netto-ydelse i kr.	608	651	718	791	852	882	943

Bemærk at tallene er 2023/24 tal. Nettoydelsen vil, alt andet lige, stige med årene, da renteudgiften mindskes og dermed også rentefradraget.