

## Årsberetning for 2016

Så er endnu et år gået i vores ejerforening, og udover de sædvanlige opgaver som bestyrelsen giver sig af med, så var fokus i 2016 på opgangsrenoveringen og på at finde en løsning på storskraldsproblematikken.

Vi afholdte i 2016 syv bestyrelsesmøder med referat og et enkelt møde med revisor/administrator Frank Thomsen uden referat. Det var lidt færre end de andre år, hvilket afspejlede, at det meste arbejde for 2016, i form af den omkostningstunge opgangsrenovering, var lagt til rette og afstemt næsten inden 2016 var i gang.

Bortset fra utrættelige Aase Rafn, så er vores bestyrelse stadigvæk relativ grøn. Ingen af os andre har beboet blokken, endside været involveret i bestyrelsesarbejdet særligt længe. Det betyder i praksis, at der nogle gange dukker ting op i flere år gamle referater og årsberetninger, som vi kan se, der ikke er fulgt op på. For at minimere dette informationstab fremover, når nye bestyrelser træder til, så prøver vi så vidt muligt at sørge for god dokumentation, især omkring større projekter. Og som formand forsøger jeg f.eks. at lave disse årsberetninger så udfyldende som muligt, så senere medlemmer, herunder en ny formand, relativt hurtigt kan danne sig et overblik over hvad som er hændt i de foregående år.

### **Ejerforholdene i blokken**

Året bød på en stor omsætning af lejligheder med 7 solgte lejligheder. Det har rykket yderligere ved fordelingen af hvem som beboer blokken:

- *Lejligheder hvor ejeren er beboer: 27*
- *Lejligheder som er udlejede (eksterne ejere): 54*

Som den skarpsindige har bemærket, så er der nu nøjagtig 1/3 ejere som bebor blokken og 2/3 som bor til leje. Det er der i udgangspunktet intet galt i, og fra bestyrelsens side har vi også den indstilling, at om det er en lejer eller ejer der henvender sig med spørgsmål, råd el. lign., så behandles det på samme vis.

Men for at det hele kan fungere så gnidningsfrit som muligt, er der nogle ting man som ekstern ejer gerne må være opmærksom på:

- *Bestyrelsen skal informeres når en lejlighed udlejes eller der skiftes lejer. Ifølge normalvedtægtens paragraf 16 (Udlejning) så skal formanden have tilsendt lejekontrakten.*
- *Bestyrelsen vil meget gerne udover lejerens navn, have tlf.nr. og evt. e-mail, så vi hurtigt kan få fat på vedkommende f.eks. i tilfælde af akutte vandskader..*
- *Få lejer til at kontakte bestyrelsen ved indflytning, så der kan blive lavet navneskilte, eventuel vaskebrik osv.*
- *At man som ekstern ejer holder sig orienteret omkring hvad som sker i ejerforeningen (f.eks. bestyrelsesreferater). Vi har en mail-liste man kan melde sig til via hjemmesiden.*
- *Og så beder vi jer sørge for, at sætte lejer godt ind i husordenen og hvordan tingene fungerer i og omkring blokken inden indflytning. Henvi gerne til vores hjemmeside, hvor alle eller i hvert fald de fleste oplysninger er samlet. Desuden har vi en bestyrelsesmail hvor svarene som regel falder hurtigt.*

# **Ejerforeningen Vejlbyparken Blok B**

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

Bestyrelsen står gerne til rådighed med råd og vejledning så langt som vores evner og tid rækker, men som udlejer skal man have for øje, at lejeren som udgangspunkt skal kontakte jer. Og at man som udlejer selv tager ud og beser evt. problemer i lejligheden *inden* bestyrelsen kontaktes. Ved akut opstået problem, såsom mistanke om vandskade kontakter man selvfølgelig bestyrelsen hurtigst muligt.

Dette nævnes ikke fordi der er de store problemer i den retning. Samarbejdet med eksterne ejere er generelt fortrinligt, men der er nogle få som gerne må udvise lidt mere interesse og initiativ. F.eks. omkring tilsyn af den udlejede lejligheds stand.

## **Hjemmesiden**

Hjemmesiden bliver ikke besøgt så meget, hvilket måske ikke er forventet, men indtrykket er stadig, at mange vil have gavn af at besøge siden lidt oftere. Den bliver opdateret ca. 1-2 gange om måneden, og er generelt tiltænkt som et opslagsværk hvor man kan finde information som hidrører de forskellige dele af ejerforeningen. Forsiden skal give et umiddelbart overblik over hvad som rører sig i ejerforeningen for tiden. Hjemmesiden bliver regelmæssigt rost af ejendomsmæglere og nye ejere og beboere. De roser den for at være overskuelig og den giver indtryk af en ejerforening hvor der er styr på sagerne. Det må vel betragtes som positivt.

## **Opgangsrenoveringen**

På generalforsamlingen 2016 blev det besluttet, at opgangene skulle renoveres. Dvs. vægge og gelændere males, lamper og gulvtæpper udskiftes. Den oprindelige plan var, at udskifte belysningen med lamper magen til den gamle type, men i bestyrelsen havde vi også drøftet muligheden for, at få sat sensorer op i opgangene, ligesom i kælderen, så lyset kun var tændt ved aktivitet og dermed give en stor energibesparelse. Dette måtte dog anses som urealistisk, da det ville blive voldsomt dyrt, at trække ledninger osv. og eksterne følere på hver etage kun vil betyde problemer med indstillinger og vedligehold af disse.

Charli gjorde så opmærksom på en ny lampetype, som var begyndt at dukke op, der er baseret på LED-pærer og trådløs sensorteknologi. Det var faktisk allerede installeret i blok A-vest og de var meget tilfredse. Så efter møder og research blev det besluttet, at bruge 100.000 kr. ekstra på belysningen. EI-besparelsen og andre besparelser skulle blive så stor, at de i alt 140.000kr. som de nye lamper koster (inklusive opsætning), er tilbagebetalt i løbet af ca. 6 år (se bilag 1).

Hele opgangsrenoveringen blev igangsat i oktober måned, og foreløbig er vi i bestyrelsen meget tilfredse med resultatet og tilbagemeldingerne fra beboerne er også positive. Hele renoveringen forventes afsluttet omkring april måned 2017.

## **Vand og varme**

Bestyrelsen, hovedsageligt Charli, har haft gang i en større gennemgang af vores vand- og varmesystem som nu kører mere optimalt. Det har bl.a. resulteret i, at støjproblemer i radiatorerne skulle være udryddet. Forskellige dele er skiftet pga. slitage og decideret nedbrud. Derudover er rørene i kælderen blevet opmærket på en hensigtsmæssig måde.

# **Ejerforeningen Vejlbyparken Blok B**

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

Der er mulighed for en pæn energibesparelse ved udskiftning af varmepumpen. Dette blev udskudt i 2016 da bestyrelsen pga. den dyre opgangsrenovering, har været meget forsigtig med nye udgifter. I 2017 vil en udskiftning blive vendt igen.

## *Henstilling vedr. opvarmning*

Når vi fra bestyrelsen, i de kolde måneder, kommer i folks lejligheder i forskellige ærinder, så kan vi til vores undren konstatere, at nogle beboere har en eller flere radiatorer på 0. Vi har sågar set lejligheder hvor samtlige radiatorer er slukket. *Det er absolut ikke hensigtsmæssigt.* Hvis de pågældende beboere er af den opfattelse, at de får gratis varme ud af den blå luft, så er det en stor misforståelse. Hvis man har sine radiatorer slukkede eller sat meget lavt, men stadigvæk holder 18-22 grader i lejligheden, så er det bl.a. fordi de tilstødende lejligheders radiatorer arbejder ekstra. Der køres simpelthen på frihjul rent varmemæssigt og det er ikke rimeligt.

Desuden har hverken boligen eller bygningen som helhed godt af det og bygningens varmesystem kan heller ikke operere optimalt.

Så en henstilling herfra om at få tændt radiatorerne på et rimeligt niveau, så alle bidrager ligeligt til opvarmningen af vores bebyggelse.

## **Affald og storskrald:**

Storskrald er i mange boligområder en stor kilde til problemer. Ligeså her hos os. To ting har derfor været afprøvet de senere år i forsøget på, at give beboerne mulighed for at komme af med storskrald. Først i form af en stor blå container lejet i fællesskab med Blok C. Og da det ikke fungerede, indførtes fast afhentning af storskrald på p-pladsen. På trods af klare anvisninger omkring brugen, har det i løbet af 2015 og 2016 kunnet konstateres, at over tid er det noget nær umuligt at opretholde disciplinen omkring brugen. Især ved udflytninger blev pladsen brugt som en veritabel losseplads.

Efter generalforsamlingen i grundejerforeningen i marts måned hvor storskralds-rodet ved blokforeningerne var et punkt på dagsordenen, blev undertegnede tovholder på at finde en løsning, og gerne i fællesskab med de tre andre blokforeninger. De andre blokforeninger var helt med på at finde en fælles løsning, så derefter afholdte vi møder, bl.a. med konsulenter fra AffaldVarme og tog på kig i andre boligforeninger for at blive inspireret.

Da det hele var undersøgt og de forskellige muligheder vendt, lå der én løsning tilbage på bordet: En sorteringsstation ved blok A-øst. Med samlet 279 boligenheder ville AffaldVarme Aarhus gerne stille containere op til en sådan. Vi betaler leje af containere, mens tømninger er gratis. Der blev aftalt en prøveperiode på et år og viceværten fra blok A-øst Holger Schultz, står indtil videre for vedligehold osv. omkring containerne. Udgifterne bliver omkring 24.000kr/året som fordeles mellem blokkene efter antal boligenheder.

Et alternativt forslag som vi drøftede i bestyrelsen, efter forslag fra både beboere og grundejerforening var, at nedlægge nogle p-pladser på vores egen p-plads og etablere et indelukke til storskraldet, som så blev afhentet som før. Problemerne hermed er dog flere: Der er mangel på p-pladser i forvejen. Indelukket vil blive ganske dyrt at etablere, hvis det skal se nogenlunde pænt ud. Og derudover vil omkostningerne ved vedligehold, sortering osv. også blive betragtelige. Forstået sådan at det ikke kan påregnes, at fordi der kommer et indelukke, så bliver beboerne pludselig bedre til at sortere og respektere ordensreglerne for storskrald. Snarere tværtimod. Et lukket område vil måske medføre en yderligere eskalering af u hensigtsmæssig brug.

# **Ejerforeningen Vejlbyparken Blok B**

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

Nu hvor sorteringsstationen har kørt i ca. 4 måneder, må den betegnes som en succes. Den bliver brugt flittigt, om end tidsforbruget omkring renhold og eftersortering er større end forventet. Der vil komme justeringer hen ad vejen og efter et år bliver det vurderet om vi skal fortsætte med sorteringsstationen.

## **Forberedelser til ny affaldsordning**

I slutningen af 2016 blev vi informeret af Aarhus kommune om, at i slutningen af 2017 skal lejlighederne til at sortere affaldet, så udover husholdningsaffald og pap/papir, så skal der sorteres i glas, metal og plast. Det betyder i praksis at ejerforeningen, ved siden af allerede opstillede containere, enten skal gøre plads til kommunens affaldscontainere eller nedgrave ny containere efter eget valg. Bestyrelsen har truffet beslutning om at nedgrave yderligere en container af molok-typen. Det vil ske i løbet af 2017.

## **Haver og vedligehold**

Stuelejlighederne har alle tilknyttet et haveområde, (tilhører grundejerforeningen), som der er brugsret på, *men med brugsretten følger også en vedligeholdelsespligt*. Ejerforeningen besluttede for flere år tilbage, at sørge for klipning af hækkene på indersiden mod haverne. Dette var for at sikre, at det blev gjort samtidigt og med ensartet resultat. I 2016 måtte bestyrelsen have fat på grundejerforeningen, som udsteder brugsretterne, da en beboer trods flere henvendelser ikke havde overholdt sine forpligtelser vedr. havehold. Grundejerforeningen talte med vedkommende, og det hjalp, så der blev bragt nogenlunde orden i sagerne.

## **Brandvejen og parkering**

Grundejerforeningen har sat bomme op ved enden af stien omkring nr. 46, hvilket har hjulpet gevaldigt på problemet med biler som kørte ind på græsset for at vende. Beboerne respekterer generelt, at der selvfølgelig ikke må parkeres i længere tid på stien, der fungerer som brandvej. Ej heller i det markerede gule felt ved indkørslen. Enkelte bestyrelsesmedlemmer har påtalt et par episoder og vi er bekendt med andre beboere som har haft fat i bilister der kørte for hurtigt osv. Det er rigtig godt, at påtale det direkte når det sker - det er klart det mest effektive. Hvis det ikke er muligt og overtrædelsen er grov, så notér nummerpladen og informer bestyrelsen.

## **Vaskeriet**

2016 var et godt år for vaskeriet, og selv om der blev investeret i nye og tydeligere displays til vaskemaskinerne og der har været forskellige teknikerudkald, så har den sunde omsætning betydet et godt resultat for vaskeriet. Men det er også vigtigt med et overskud af en vis størrelse, da der må forventes en stigning i vedligeholdelsesomkostningerne de næste år. Det skyldes både maskinernes alder, men også en øget tilslutning til vaskeriet som selvfølgelig slider mere på maskinparken.

Ejerforeningens vaskeri er en lille perle i bebyggelsen. Det er billigt at benytte. Der er flotte og gode forhold med moderne maskiner, internetbooking og nem opkrævning via fællesudgifterne. De gode forhold gør også, at flere end 60 lejligheder (over 75 %) er tilknyttet vaskeriet, hvilket er rigtig flot og giver grundlag for en sund økonomi. Andre tilsvarende ejerforeninger kæmper med tilknytningen til vaskeriet, hvilket giver manglende indtægtsgrundlag, som igen gør der mangler ressourcer til investering i f.eks. flere og mere moderne maskiner. Det er en ond cirkel, som man nemt kan havne

# Ejerforeningen Vejlbyparken Blok B

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

i. Derfor har bestyrelsen fokus på vaskeriet og driften af dette. Hvilket i praksis bl.a. betyder følgende:

- Nedbrud på maskiner bliver ordnet så hurtigt som muligt.
- Priserne skal være billige, men selvfølgelig afpasses afskrivninger, slitage, nye investeringer osv.
- Holdes rent og pænt hvilket BioClean sørger for en gang om ugen.

Vaskeriet har en høj prioritering i bestyrelsesarbejdet, og sådan skal det også være fremover.

## 2017

Dette punkt ligger måske lidt uden for rammerne af en årsberetning, men jeg synes alligevel det er på sin plads med en kort beskrivelse af hvad vi i bestyrelsen går og har af tanker for 2017. Da der kan komme en ny bestyrelse til efter generalforsamlingen, er nedenstående selvfølgelig skrevet med forbehold for en ny bestyrelses anderledes prioriteringer.

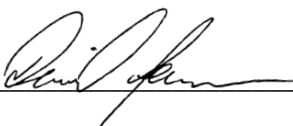
- Fokus på træværket særligt i øst-enden af blokken. Det har set bedre dage og det skal der tages hånd om.
- Tilstanden af træværket generelt, især de fremskudte partier.
- Afslutning af opgangsreoveringen og en opsamling og dokumentation af denne.
- Udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan.
- Etablering af en ny affaldscontainer til glas, plast og metal.

## Afslutning

En årsberetning bliver tit en opremsning af problemer og udfordringer, hvilket faktisk ikke er helt rimeligt. Så jeg vil gerne afslutte med nogle af de positive ting som også skal bemærkes. Her falder støjniveauet i bebyggelsen mig ind. I betragtning af, at vi er 81 lejligheder klos op ad hinanden, med en meget forskellig beboersammensætning, så modtager vi i bestyrelsen meget få klager over generende støj fra naboer. Det er da også min egen og de andre bestyrelsesmedlemmers erfaring, at folk er ganske hensynfulde, både med hensyn til ikke at støje for meget, men også mht. at acceptere lidt nabostøj i ny og næ.

Dernæst har der i 2016 været 0 vandskader hvor forsikringen skulle indblandes. Det er meget positivt, og forhåbentligt tegn på at folk er blevet bedre til vedligehold af fuger og rensning af afløbsrør og vandlåse. Fortsætter de gode takter, kan der sammen med andre tiltag fra bestyrelsens side lægges fundament for en billigere bygningsforsikring.

Med disse positive bemærkninger vil jeg afslutte årsberetningen for 2016, og håber at mange vil møde op til årets generalforsamling.



David Jensen  
Formand – E/F Vejlbyparken blok B