

## Årsberetning for 2018

*Denne årsberetning gælder generelt perioden fra 1/1 til 31/12 – 2018, men perioden kan på nogle områder dække frem til dette års generalforsamling.*

### **Bestyrelsesarbejdet og ejerforeningen generelt**

Endnu et år er gået og vi har stadig en velfungerende og fuldtallig bestyrelse, og en ejerforening som drives og administreres fornuftigt. Der modtages i hvert fald regelmæssigt ros fra ejendomsmæglere og advokater når de har lejligheder fra vores blok under behandling.

Bestyrelsen afholdte 7 møder med referat, og 2 arbejds møder uden referat. På bestyrelsesmødet i maj valgte Kristine at udtræde, hvorefter den nyvalgte suppleant Nikolaj Nielsen trådte ind i stedet. Han sidder til Kristines mandat udløber i 2020.

Niveauet for lejlighedssalg i vores blok i 2018 var ca. på samme niveau som i 2017, idet 5 lejligheder skiftede ejer og derudover har 3 lejligheder skiftet lejer. Dvs. de 3 er dem, som bestyrelsen er bekendt med. For det sker desværre indimellem, at vi ikke bliver informeret, selvom normalvedtægten for ejerforeninger foreskriver dette. Man skal egentlig ikke gøre det, fordi det står i en paragraf i en vedtægt, man bør gøre det, fordi det rent faktisk letter bestyrelsens arbejde betragteligt, at vi ved hvem, som bebor blokken ved nødstilfælde o.l. Så læg en kopi af lejekontrakten i formandens postkasse, eller send en kopi til bestyrelsesmailen. Og er det for træls med en hel lejekontrakt, så giv besked om navn og telefonnummer på de nye lejere, og dato for hvornår de flytter ind. Så hermed en opfordring til at huske det.

### **Økonomi**

Når regnskabet og budgettet ligger klar, plejer bestyrelsen i samråd med administrator Frank Thomsen, at kigge på regnskabets og budgettets poster for, at se om nogle tal trænger til justeringer, det være i opadgående eller nedadgående retning. I 2015 bemærkedes det eksempelvis, at flere poster ikke havde været justeret i ganske lang tid, såsom fx vaskepriser, hvorefter disse blev justeret. Bestyrelses- og revisorhonorarerne faldt dengang også i øjnene, da de ikke var justeret siden 2003, men der blev ikke rørt ved dem. Resultatet i 2018 var nu, at honorarerne var faldet med ca. 20% alene pga. inflation. Derfor var der helt enighed i bestyrelsen om, sammen med budgettet for 2019, at justere honorarerne for inflation, men samtidig også få sørget for, at honorarerne bedre kompenserer bestyrelsesmedlemmerne og revisoren for den tid som bruges på bestyrelsesarbejdet, og det ansvar som man har.

Økonomien i ejerforeningen er god og sund, selv efter de sidste 10 års mange udskiftninger, renoveringer og anskaffelser. Dette skyldes bl.a. at der har været opbakning fra ejerne til forhøjede indbetalinger til både drift (fællesudgifter) og opsparing (grundfond). I 2018 fik bestyrelsen udarbejdet en vedligeholdelsesplan med et 10-årigt budget, som bliver et rigtig godt redskab fremadrettet til at holde økonomien på rette kurs, så der ikke opkræves for lidt, men så sandelig heller ikke for meget.

## Indvendigt

### Vedligehold

2018 bød udelukkende på almindeligt vedligehold, det har været småting som er blevet repareret og udskiftet:

- Varmeveksler udskiftet.
- Diverse utætte rør repareret.
- Radiatorer på fællesområder repareret.
- Lamper udskiftet og flyttet i et teknikrum og i en sidegang.

Derudover almindeligt service på vores installationer.

### Vand

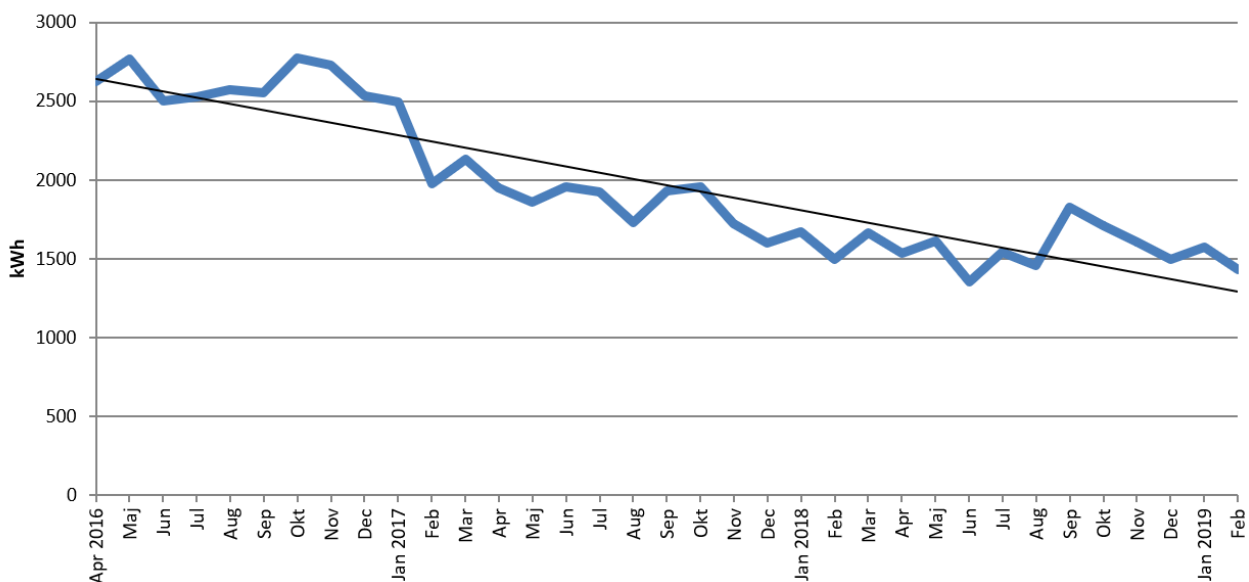
Vi fik en voldsom regning på vores koldtandsforbrug, som skyldtes ca. tre års manglende indrapportering til Aarhus Vand. Sammen med et voldsomt vandforbrug i 2-3 måneder i 2016 gav det en stor efterregning (se referatet fra bestyrelsesmødet 21/3). Dette satte fornyede tanker i gang omkring individuelle koldtandsmålere, men også andre løsninger overvejedes, deriblandt automatisk vandspildskontrol på hovedvandledningen i fyrrummet.

Det er ikke bestyrelsens opfattelse at der bliver brugt unødigt meget vand hos os, men det er vigtigt at beboerne tjekker for løbende haner og toiletter og får evt. problemer afhjulpnet hurtigst muligt.

### EI

Elforbruget fortsatte en nedadgående kurve i 2018, og var 4.313 kWh mindre end året før. Kurven er naturligt nok fladet ud og det bliver svært at finde nye steder, hvor elforbruget på fællesområderne kan indskrænkes yderligere.

**Belysning, ventilation mm.**



## Vaskeriet

Vaskeriet er inde i en god stime i disse år. Med en tilknytningsprocent af lejligheder på omkring 80 er der stadig stor opbakning til at benytte vaskeriet og det gør, at vaskepriserne kan holdes lave. I 2018 havde vi heller ingen deciderede nedbrud på maskinerne, så udgifterne har været meget begrænsede. Det blev dog besluttet at få foretaget en grundig service på alle maskinerne, da det er ved at være flere år siden sidst. Denne vil blive udført i slutningen af februar 2019.

Online-bookingsystemet drillede et par gange pga. leverandøren uden varsel overgik til et nyt IT-system. Dog har udskiftningen af det bagvedliggende IT-system, som bl.a. benyttes når der skal oprettes nye brugere, betydet at det nu er meget nemmere at arbejde med, og vil fremadrettet lette arbejdet med at sætte en evt. ny vaskeriansvarlig ind i opgaven.

Generelt bliver vaskeriet behandlet pænt af brugerne, men et par episoder skal trækkes frem:

- To gange hvor der var spildt store mængder flydende vaskemiddel på gulvet, betød vi måtte have fat på vores rengøringsfirma. Uheld sker, men stå ved det i stedet for bare at forlade vaskeriet.
- En bruger havde farvet tøj i vaskemaskinen, hvilket resulterede i en ødelagt tøjvask for den næste.
- Der blev regelmæssigt hældt vaskepulver i doseringskammeret til flydende vaskemiddel, hvormed det stopper til. Dette er dog mindsket efter der blev hængt brugsanvisning op.
- Brugere oplever fejl og skriver en seddel uden at angive hvem de er, så den vaskeriansvarlige ikke kan kontakte vedkommende for at høre nærmere. Irriterende når ca. halvdelen af fejlmeldingerne skyldes betjeningsfejl.

Sidste år blev Pay-per-Wash nævnt som en mulighed for vaskeriet i fremtiden. Dvs. et firma overtager al administration og vedligehold af vaskeriet. Blok C er overgået til denne løsning og bestyrelse og beboere deroppe er efter sigende tilfredse. Situationen er en lidt anden her i Blok B, idet vores udstyr er nyere og mere moderne end det som Blok C havde, så vi kan forvente vores maskiner har en del levetid tilbage. Derudover har vi meget større opbakning til vaskeriet, både blandt beboerne og i bestyrelsen. Så længe det er sådan, ser bestyrelsen ingen grund til, at lade et firma overtage driften og Pay-per-Wash er derfor sat på standby på ubestemt tid.

## Vandskader

Disse tog desværre et opsving i 2018 ift. 2017 med tre vandskader hvor vand trængte fra beboeres brusekabiner og ned til underboen. Det ene var en skjult rørskade, så her blev forsikringen involveret. Skaden var klassisk, idet der et par år forinden havde været vandnedtrængning fra samme lejlighed pga. dårligt vedligehold. Så kommer der vand til gulvvarmerørene, som så tærer og giver rørskade et par år efter. Det er set mange gange før i vores blok.

*Er du ejer, især ekstern ejer som sjældent besøger lejligheden, så få eftersat fuger, både gummifuger og mørtelfuger, i brusekabinen og omkring afløb, i hvert fald én gang årligt. Og få en professionel håndværker til at udføre arbejdet hvis de skal skiftes. Bestyrelsen ser for meget gør-det-selv-arbejde af meget tvivlsom karakter.*

## Udvendigt

### **Vedligehold**

Har i 2018 begrænset sig til småreparationer af tagpap og rensning af ovenlysvinduerne. Bestyrelsen indledte arbejdet med et forslag vedr. facaderenovering og derfor blev maling af de udsatte facadeområder og vinduer udsat til efter generalforsamlingen 2019.

### **Parkering**

Jo, der er mange biler og ofte ikke ligeså mange p-pladser til rådighed. Men det berettiger ikke til, at man parkerer decideret dumt og uhensigtsmæssigt. Bestyrelsen har haft fat i flere bilejere samt politiet, fordi der blev parkeret midt på p-pladsen mellem os og Blok C, så fx brandbiler og skraldebiler ikke kunne komme til vores blok. Grundejerforeningen påmaledede i efteråret 'parkering forbudt'-symboler på midten af p-pladsen. God ide.

Den anden p-plads mellem os og blok A fik lagt ny asfalt på noget af arealet, og flere beboere, herunder også bestyrelsen, undrede sig over hvorfor grundejerforeningen ikke fik ordnet hele pladsen. Der blev også optegnet til skråparkering, som gav et par pladser mere, men vigtigst af alt mindskede det spildpladsen ift. før.

### **Affald**

Det kører generelt rigtigt fornuftigt. De tiltag bestyrelsen har iværksat de sidste fem år på affaldsområdet har hjulpet betragteligt. Men ligesom de foregående år, har der været tilfælde hvor nogle beboere stiller affald ved siden af vores molokker. Det kan undre hvorfor man gør det, når man påtænker al den information, der er tilgået beboerne. Det er heldigvis ikke et stort problem, men der er dog nogen som skal stramme lidt op. Og ser man nogen stille ting ved affaldsøen, så vejled dem endelig omkring hvor man kan komme af med affaldet.

### **Cykelparkeringer**

En beslutning på generalforsamlingen i grundejerforeningen i 2013, tildelte brugsret og vedligeholdelsespligt på cykelparkeringerne til ejerforeningerne. En beslutning som de berørte ejerforeninger, herunder vores daværende bestyrelse, underligt nok sluttede op omkring. Det gør også, at hævning af fliser og cykelstativer er noget vi skal stå for. Blok C fik hævet deres, da de havde samme problem med vand, men vi valgte at vente, da vores forhold er en smule anderledes. Pt. har Blok C gode erfaringer med det udførte arbejde, så vi har indhentet tilbud på hævning af vores cykelparkeringer.

### **Grundejerforeningen**

Der henvises til deres hjemmeside på [www.vejlbyparken.dk](http://www.vejlbyparken.dk) hvor der er gode muligheder for at se hvad som rør sig. Men vil dog nævne, at det virker til at grundejerforeningen har godt tag i byggesagen på den gamle Aldi-grund og giver godt modspil til kommune og bygherre. Ligeså omkring afgivelsen af grønne områder til kommunen ifm. anlæggelsen af cykelsti på Skejbygårdsvej. Ikke fordi nogen er imod cykelstien – tværtimod. Men fordi der selvfølgelig skal være en ordentlig kompensation for alt det grønne som er fjernet.

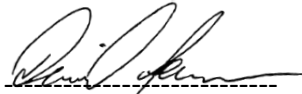
## Afslutning

### Husorden

Vi fik i bestyrelsen et par henvendelser fra beboere som følte sig generet af støj fra naboer. Bestyrelsen ønsker ikke at negligere disse henvendelser, men netop støjniveau er unægtelig meget subjektivt, og derfor afholder bestyrelsen sig også fra at blande sig, medmindre der er flere som henvender sig omkring samme beboer. Rådet fra os er altid det samme: Tag selv en pæn snak med støjsenderen og forklar problematikken. Forhold dem gerne husordenen. Kommer bestyrelsen først indover, kan det nemt optrappe situationen og gøre forholdet mellem beboerne værre. Så prøv altid først selv at løse problemet, og tænk først bestyrelsen ind som allersidste udvej.

Tak til beboerne, ejere som lejere, for et godt samarbejde. Og i særdeleshed tak til den øvrige bestyrelse, Kirsten Jochumsen som revisor, altid tilgængelige administrator Frank Thomsen og Knud Sørensen fra Blok C som har været en stor hjælp ved flere tilfælde.

Med venlig hilsen



David Jensen

Formand – E/F Vejlbyparken blok B