

Årsberetning for 2023

Denne årsberetning gælder generelt perioden fra 1/1 til 31/12 – 2023, men perioden kan på nogle områder dække frem til dette års generalforsamling.

Bestyrelsesarbejdet

Der har været afholdt seks bestyrelsesmøder i løbet af 2023. Alle med referater hvoraf de fem kan hentes på hjemmesiden. Et enkelt referat havde lidt følsomme oplysninger ifm. tilbudspriser osv. som gjorde, at vi ikke lagde dette referat på hjemmesiden, men i stedet e-mailede det direkte til ejerne.

Der har ikke været den store udskiftning blandt ejerne i år, da kun én lejlighed har skiftet ejer. Til gengæld er det indtrykket, at der har været en livlig udskiftning blandt lejerne. Når der skrives indtryk, er det fordi bestyrelsen (stadig) ofte oplever, at ejere ikke ulejliger sig med at give besked, når der skiftes lejer. Husk nu at lovgivningen fordrer det og det er ganske praktisk for alle parter. Ellers har arbejdet i '23 stået meget i facaderenoveringens tegn, men mere om det i separat afsnit til sidst i beretningen.

Økonomi

2023 endte med et betydeligt underskud ift. budgettet. Det skyldtes to forhold:

1. Bestyrelsen kunne ikke budgettere med udvidelse af affalds-øen, da vi ved udarbejdelsen af budgettet, primo 2023, endnu ikke vidste præcist hvilken løsning der var nødvendig for at kunne opfylde kravene ift. affaldssortering. Det endte med to nye molokker samt en udvidelse af flisearealet til en samlet pris på ca. 123.000 kroner.
2. Udgifter til rådgiver og miljøundersøgelse ifm. facaderenoveringsprojektet på i alt. ca. 67.000 kr. som der heller ikke var budgetteret med. Af samme årsag som ved molokkerne, kunne vi ved budgettets fastlæggelse ikke vide om facaderenoveringen overhovedet ville blive vedtaget.

Lægger vi de to ikke-budgetterede udgifter sammen, får man ca. 190.000 kr., som derved forklarer underskuddet på de 164.521 kr. Resten af budgettet er ramt ganske pænt bortset fra Vand, men som forklaret i sidste års beretning, så er det en post der er notorisk svær at bestemme præcist. Så indtil videre ser det ud til, at vi kan holde de normale driftsudgifter indenfor rammerne af de nuværende fællesindbetalinger. Men der er umiddelbart to forhold i den nærmeste fremtid, som kan ændre det billede:

- En forsikring, som kan stige med henved 70.000 kr. såfremt E/F skal have rørskadedækning.
- Øgede udgifter til affaldshåndtering, vedligehold af molokker og hækklipning.

Især den første vil, alt andet lige, resultere i en forhøjelse af fællesindbetalingerne fra 2025.

Forsikring

Vi havde i hele '23 ingen dækning for rørskader, hvilket der var informeret dybt og bredt om, samtidig med det blev grundigt vendt på generalforsamlingen. Det er bestyrelsens fornemmelse, at der pågår en øget udskiftning af gulvvarmerørene rundt omkring i lejlighederne, hvilket er overordentligt positivt. Noget kan måske tilskrives den øgede fokus på problemet, og det faktum at rørskadedækningen er så omkostningstung for hele E/F. Bestyrelsen besluttede, at vi vil lade generalforsamlingen i '24 afgøre om vi skal have en rørskadedækning igen, hvis muligt.

Grundejerforeningen

Grundejerforeningen besluttede i '22, som følge af de forhøjede elpriser, at slukke for halvdelen af parkbelysningen omkring blokforeningerne. Det vakte ingen begejstring hos os, og efter en samlet henvendelse, kom der igen fuld belysning i området.

Det har gennem nogle år været et ønske fra flere stuelejligheder, at grundejerforeningen klippede hækkene lidt længere ned, og i '23 begyndte flere haveejere så selv at klippe ned. Det gav et noget rodet udtryk. Bestyrelsen har gjort grundejerforeningen opmærksom på ønsket ved havevandring i '22 og '23, samt ved en skriftlig henvendelse. Håbet er, at det bliver gjort i år.

Affald og vedligehold

Da kravene til affaldssortering i løbet af året kom på plads, besluttede bestyrelsen at vi ville fortsætte med nedgravede containere af Molok-typen. Vi kunne også få opstillet containere af Kredsløb, hvilket var en billigere løsning, men der var enighed om, at et pænt og ensartet udtryk var vigtigt for os. Sorteringsstationen bag Blok A-Øst, som drives og betales sammen med de tre andre blokforeninger, fungerer fint, men det kan ikke indskræpes nok, at beboerne skal sortere ordentligt og holde det ryddeligt omkring containerne. Det samme gælder naturligvis for vores egen affalds-ø.

Udover det almindelige og rutinemæssige vedligehold, så bød året på flere overraskelser i form af bl.a. gennemtæringer på rør og defekt varmeveksler. Den første gennemtæring resulterede i nærmest panikagtig stemning, da østenden af kælderen kl. 6 en mandag morgen, var forvandlet til et varmtvandsbassin. Heldigvis undgik vi deciderede vandskade. Siden har der været tre gennemtæringer på samme rørstykke af ca. 5 meters længde, som bliver udskiftet i '24. Deciderede gennemtæringer ser vi normalt vist sjældent, så forhåbentlig er det et "mandagsrør" der har været tale om. Oftest forekommer utæthederne i samlinger, hvor to ulige metaller over tid korroderer. Dem oplever vi og reparerer på løbende.

En anden ufrivillig indendørs-pool opstod i fyrrummet, da varmtvandsveksleren stod af en fredag morgen. Vores VVS-firma reagerede hurtigt og fik styr på det inden dagen var omme. Bagefter var der til gengæld en del arbejde i at få affugtet fyrrummet.

El og varme

Elpriserne fandt tilbage i et lidt mere normalt leje, men på trods af dette, har bestyrelsen undersøgt det økonomisk fornuftige i at etablere solceller på taget. Det har udmundet i et forslag, som

præsenteres på generalforsamlingen her i '24. Udskiftningen af belysningen i kælderens blev sat på vågeblus bl.a. af hensyn til budgettet.

Vores returtemperatur ligger og danser lige omkring 40 grader. I '23 var gennemsnittet 40,1 gr. hvilket resulterede i en afgift på 893 kr. Vi kan næppe gøre ret meget mere på de fælles installationer, men derimod anbefale beboerne at kigge på, hvordan de udnytter varmen mest optimalt i de enkelte lejligheder.

Vaskeriet

Der er fortsat god tilslutning til vaskeriet med 70-75% af beboerne som benytter det regelmæssigt. Vaskepriserne er lave ift. andre steder og i '23 kunne priserne fastholdes, samtidig med der blev generet et overskud. Et overskud som bliver i vaskeriet og skal bruges til senere modernisering fx i form af nye vaskemaskiner osv. Dog må der forventes lidt højere vedligeholdelsesomkostninger, da maskinerne er ved at være oppe i alderen. En egentlig pension ligger noget ude i fremtiden.

Facaderenovering

Der er nok nogen som har undret sig over, hvorfor der ikke er påbegyndt en renovering, her snart et år efter en sådan blev vedtaget med et overvældende flertal.

Årsagen er, at op til generalforsamlingen sidste år, modtog vi i sidste øjeblik et tilbud, som var markant billigere end det, som blev fremlagt og vedtaget. Prisen på det billigere tilbud blev vendt på generalforsamlingen, men alligevel blev forslaget om at sende renoveringsopgaven i udbud, tydeligt fravalgt. Efter vedtagelsen hyrede bestyrelsen som planlagt en rådgiver, som på vores opdrag bl.a. skulle få udredt det billigere tilbud og gøre det mere sammenligneligt med det allerede vedtagne tilbud. Det mente bestyrelsen var det korrekte at gøre pga. den store prisforskel. Derudover skulle flere ting i det vedtagne tilbud udspecificeres noget mere, samt der skulle laves miljøundersøgelser af sternplader og fuger. Den proces tog tid, men i oktober måned kunne rådgiveren så fortælle, at efter en nogenlunde ensretning af tilbuddene, var der stadig en ganske stor prisforskel. Det kunne bestyrelsen ikke sidde overhørig, så det besluttedes, at den nye situation måtte forelægges en ekstraordinær generalforsamling. Vi havde håbet det kunne gøres inden jul, men nogle ting vedrørende det nye tilbud tog igen tid at få afklaret, så det måtte desværre opgives. Så nu skal beslutningen tages på dette års generalforsamling, og uanset hvad ejerne vælger af tilbud, så kan vi forhåbentlig starte op relativt hurtigt derefter.

Tak

På bestyrelsens vegne en tak for et godt samarbejde til beboerne i ejendommen, ejere som lejere. Tak til administrator Frank Thomsen, grundejerforeningen og de tre andre blokforeninger med hvem vi har et rigtig godt samarbejde om mange ting. Også tak til vores rådgiver Torben Roesen og andre med hvem vi har haft et godt samarbejde.

Februar 2024 - Risskov
Formand David Jensen
E/F Vejlbyparken Blok B