

Ejerforeningen Vejlbyparken Blok B

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

Årsberetning for 2015

Undertegnede har nu siddet som formand i et år, og der har været nok at se til. Meget har skullet læres, når man som jeg kun har boet i blokken i 3 år, og været inde over bestyrelsesarbejdet de to. Men god opbakning fra erfarne kræfter i bestyrelsen, som Erik Stenstrup og Aase Rafn, har gjort det hele lidt nemmere. Charli Jørgensen har været uvurdelig i arbejdet med ventilationen, reparation af røglemme og andet af teknisk karakter. Suppleanten Rune von der Lippe har deltaget i samtlige bestyrelsesmøder, og trådte derfor let og smertefrit ind i bestyrelsesarbejdet da Sara Isaksen fraflyttede i november. Erik Stenstrups dødsfald i midten af december var et hårdt slag for bestyrelsen, både fordi flere af os havde et godt og personligt forhold til Erik, men også fordi han var en ildsjæl i bestyrelsesarbejdet og i sin omsorg for blokkens ve og vel. Han er virkelig savnet.

Efter sidste års generalforsamling hvor to større projekter blev vedtaget, var der efterfølgende nok at tage fat på i foråret. I juni måned skete der så en voldsom kortslutning i el-skabet i nr. 36 som resulterede i en røg- og sodskadet opgang og kælder. Det var selvfølgelig til stor gene for beboerne i nr. 36, men i det mindste blev slutresultatet en betydeligt pænere opgang, da bestyrelsen valgte at bruge penge på at få opgangen malet helt i lyse farver. Så alt i alt bød 2015 på mange projekter:

- *Etablering af affalds-ø.*
- *Aflukning af affaldsskakter og indhentning af kommunal tilladelse.*
- *Installering af ny ventilation.*
- *Forhandling af ny BioClean-kontrakt.*
- *Renovering af området hvor den gamle legeplads stod.*
- *Renovering af nr. 36 efter branden i juni.*
- *Eftersyn af el-skabe.*
- *Reparation af røglemme/ovenlysvinduer.*
- *Fejlsøgning og møder omkring varmesystemet.*

Alle disse tiltag har ikke været gratis, men der har også været besparelser som for alvor vil kunne ses i 2016 regnskabet og som er permanente. Eksempelvis er etableringen af affalds-øen i store træk betalt tilbage på et enkelt år som følge af besparelser på afhentning af affaldet, og betydelig mindre tidsforbrug hos vores rengøringsfirma BioClean. Besparelsen fremover bliver i omegnen af 65-70.000kr/år.

Vandskader - igen

Episoder hvor der drypper/løber vand ned i en lejlighed, bliver ved med at plage bebyggelsen og bestyrelsesarbejdet. *Og praktisk taget hver gang er årsagen dårligt vedligehold af fuger og afløb i badeværelset hos en overbo.* Men også utætte vandhaner mm. kan resultere i vand hos underboen. Disse udkald lægger beslag på alt for meget af bestyrelsens tid, og vi bliver yderligere frustreret, når det egentlig er noget en ejer/udlejer selv burde have konstateret og fået ordnet, *inden det går galt.* Så *igen* i år skal der lyde en kraftig opfordring til, at efterse sit badeværelse grundigt for dårlige fuger osv. Vis bestyrelsesmedlemmerne den respekt, så vi kan bruge vores fritid og aftentimer på mere konstruktive ting, deriblandt rigtigt bestyrelsesarbejde, og ikke viceværtsopgaver. Men vigtigst af alt, så vis respekt overfor alle ejerforeningens medlemmer, hvis fællesinstallationer bliver udsat for nedsivende vand og deraf følgende risiko for følgeskader.

De sidste års vandskader påvirker allerede prisen på vores bygningsforsikring som stiger år for år. Således kan ejerforeningen i 2016 se frem til at nærme os 1.000kr pr. lejlighed i gennemsnit. *Så få nu venligst eftersat de badeværelser og lejlighedens VVS-installationer regelmæssigt.*

Ejerforeningen Vejlbyparken Blok B

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

Bestyrelsen

1. Der er afholdt 9 bestyrelsesmøder, alle med referat som er tilgængelige på ejerforeningens hjemmeside vejlbyparken-b.dk.
2. Siden sidste generalforsamling er der foregået et par omrokeringer i bestyrelsen. Sara Isaksen fraflyttede blokken og Erik Stenstrup døde desværre i midten af december måned. Suppleant Rune von der Lippe trådte ind i bestyrelsen i stedet for Sara, mens 2. suppleant Andreas Joensen valgte ikke at træde ind efter Eriks bortgang, bl.a. fordi han netop havde sat sin lejlighed til salg.
3. Bestyrelsen har i løbet af 2015 ryddet op og ud i diverse sedler som hang i opgangene og kælderen, med det formål at gøre kommunikationen til beboerne tydeligere. Samtidig har vi prøvet at flytte fokus over på den nye hjemmeside. Hjemmesiden har givet en del ros fra beboere, men også ejendomsmæglere, som samstemmende siger det har stor betydning ved salg, at der er en god, overskuelig og opdateret hjemmeside. Det signalerer, at der er styr på sagerne, så at sige. Så må bestyrelsen prøve om den kan leve op til det signal.
4. Erik, Charli og undertegnede var i starten af året på besøg i blok C. Vores blokke er ens, så det var oplagt at se om der var nogle ideer vi kunne lade os inspirere af. Og det var der. Vi fandt både ting som vi ønskede at kopiere, men også ting hvor vi kunne se, at sådan ville vi ikke gøre. Vigtigst er dog det forhold at blok C, bl.a. pga. en stærkere økonomi, har afsluttet projekter, som vi over tid også bør overveje. Såsom installation af koldtvandsmålere, ramper ved kældernedgangene, renovering af opgangene, udskiftning af postkasser osv. Så stor tak til Knud Karup fra blok C for altid beredvilligt at stille papirer og tid til rådighed.

Vedligeholdelse og drift

Affald

1. Efter generalforsamlingsbeslutning om at etablere en ny affaldsløsning, blev det sat i værk umiddelbart efter, og kort inde i april var alt klar. Vi lukkede af for affaldsskakterne og de grå containere langs stien blev afleveret tilbage til AffaldVarme Aarhus. I den sammenhæng blev der forhandlet ny kontrakt med BioClean, hvilket resulterede i en årlig besparelse på ca. 60.000kr. Dertil kommer lavere udgifter til afhentning af affald.
2. Efter inspiration fra blok C, satte vi forsøgsvis spande op i kælderen til special-affald såsom batterier, sparepærer og sprayflasker. Der er blevet taget godt imod det, og især muligheden for at aflevere batterier bliver benyttet flittigt. Fortsætter det som hidtil bliver ordningen permanent.
3. Storskrald fungerer stadig ikke hensigtsmæssigt, og det er nu så grelt, at det har grundejerforeningens opmærksomhed. De oplever ofte at deres renholdelsesfirma skal gå og rydde op i hækkene efter ting og sager som stammer fra storskrald fra blok A, B og C. Et præmieeksempel fra vores blok, er en beboer som få timer efter storskrald har været og afhente, sætter et helt nedrevet køkken ud, som vi andre så skulle kigge på i fjorten dage. Om ligegyldigheden skyldtes at vedkommende boede i den anden ende af blokken er svært at sige, men tanken tænkes. Hvis ikke disciplinen øges omkring, at vente med at stille ud til dagen før afhentning, så vil der nok ske noget inden længe. Og ikke nødvendigvis noget der gør det nemmere at komme af med storskrald. Eller billigere for den sags skyld.

Ejerforeningen Vejlbyparken Blok B

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

Udendørs områder

1. Ifm. nedgravning af affalds-molokker, valgte bestyrelsen i samme ombæring at få ordnet området hvor den gamle legeplads stod. Det er et område vi har brugsret på og dermed også vedligeholdelsespligt på. Der blev planeret, kørt jord på og sået græs. Lidt krat og småtræer blev revet op.
2. Det grønne område mellem os og blok C har mange fordele. Høje træer og krat giver mulighed for et område med fugleliv og dyreliv generelt. Og det skærmer for nysgerrige blikke blokkene imellem, især om sommeren. Men vi synes nok området trænger til en kærlig hånd, så det bliver strammet lidt op. Bestyrelsen har været i dialog med grundejerforeningen og det fortsætter vi med.

Indendørs områder

1. Efter flere trælse episoder de sidste par år, valgte vi at afslutte samarbejdet med Frede Andersen VVS. Efter lidt research valgte vi Flemming Sørensen VVS i Hinnerup, og det samarbejde har indtil videre forløbet fint.
2. En kortslutning i el-skabet i nr. 36 som røg- og sodskadede hele opgangen, gav anledning til at få hele opgangen malet i en lys farve. Det meste betalte forsikringen, men nogen detaljer såsom lysere farver på gelænder og karme fordyrede projektet udover hvad forsikringen betalte. Her valgte bestyrelsen at bruge 30.000kr på at få det gjort.
3. Bestyrelsen valgte kort tid efter kortslutningen i nr. 36, at få gennemgået brandsikkerheden i vores blok, for at se om der var tiltag som kunne være nyttige. Resultatet blev, at vi bestilte en gennemgang af samtlige el-skabe, samt en termografirapport af disse. Den blev desværre meget forsinket grundet sygdom hos firmaets leverandør, men vi har netop medio januar modtaget rapporten. Der var et par anmærkninger af mindre vigtig karakter, men også en alvorlig: I et af el-skabene var der meget stor risiko for en fremtidig kortslutning. Det blev øjeblikkeligt udbedret.
Vi husstandsomdelte en A4-side med information omkring tiltag ifm. brandsikkerhed og hvor der ville blive strammet op.
Det blev også besluttet at opsætte egnede brandslukkere i festsal samt vaskeri.
Men heldigvis er slutresultatet også at vores blok er godt stillet skulle der opstå brand.
Betonkonstruktionen og brugen af branddøre i kældre og opgange giver generelt en god brandsikkerhed.
4. *Ventilation.* Udskiftningen af motorerne der driver ventilationen blev færdiggjort i maj måned. Der blev ansøgt om energitilskud hvilket resulterede i en check på 5.700kr. Fremadrettet skulle vi gerne få et betydeligt mindre energiforbrug på ventilationen. Ventilationsanlægget har nu en sugestykke, som opfylder de lovkrav der foreligger på området.
5. Ifm. branden i nr. 36, hvor røglemmen heldigvis fungerede upåklageligt, tjekkede vi de andre opgange. I et par af opgangene virkede røglemmene ikke og generelt var kablerne der forbinder spillet ved indgangene og ovenlysvinduerne i så dårlig forfatning, at de skulle udskiftes. Dette arbejde påbegyndtes i slutningen af 2015 og er nu ved at blive afsluttet.
6. *Vandskader.* Der har været én vandskade hvor forsikringen var indblandet. Men derudover har der været mange bestyrelsesudkald fordi det dryppede fra loftet hos en beboer. Årsagerne var dårlig vedligehold af fuger og/eller afløb. I et par tilfælde var det utætheder

Ejerforeningen Vejlbyparken Blok B

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

ved gamle blandingsbatterier, som gjorde at vandet fulgte vandrørerne ind i væggen eller under gulvet og derefter gav vand hos en underbo.

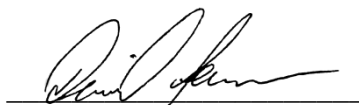
7. Mange års klager over støj fra radiatorer, kom i 2015 igen under behandling. Vi havde besøg af vores nye VVS-firma Flemming Sørensen VVS og en specialist fra Danfoss. To mulige løsninger blev foreslået til en samlet pris af ca. 50.000kr. Det var bestyrelsen ikke villige til at bruge, da der ingen garanti var for effekten. En udskiftning af vores varmepumpe kan dog blive aktuel, da den nærmer sig tolv år og lader meget tilbage at ønske hvad angår energieffektivitet. Tilbagebetalingstiden på en ny og moderne energibesparende pumpe er ca. 5 år. Derefter vil der være en årlig besparelse på 3-5.000kr. Imens er videre efterforskning af mulige løsninger i hænderne på bestyrelsesmedlem Charli Jørgensen, som qua sin uddannelse som maskinmester, har en god baggrund for at finde den bedste løsning. Faktisk har småjusteringer her i starten af 2016 allerede resulteret i betydeligt mindre støj fra radiatorerne.

Vaskeriet

Efter et turbulent 2014, med mange driftsforstyrrelser og udskiftning af udstyr, forløb 2015 relativt gnidningsløst. Det har resulteret i et solidt overskud, hvilket også er tiltrængt, da vaskeriets egenkapital var væk. En af grundene til de gode og ordnede forhold i vaskeriet, var bl.a. Erik Stenstrups flid med at holde øje med vaskeriet, og guide brugerne hvis de havde brug for hjælp. Erik er nu væk, men bestyrelsen vil fortsat holde et skarpt og vågent øje med vaskeriet og brugen af dette. Det er vores opfattelse, at et velholdt og velkørende vaskeri er et stort aktiv for ejerforeningen og dens beboere. Sådan skal det vedblive med at være.

Jeg vil godt takke de mange rare og samarbejdsvillige beboere, ejere osv. som jeg har mødt, telefoneret eller emailt med i løbet af det sidste år. Jeg og de andre bestyrelsesmedlemmer forsøger at holde en god tone, også selvom vi kommer med henstillinger mm. Og heldigvis mødes vi næsten altid med venlighed og forståelse for vores ærinde. Så tak til beboerne, ejere såvel som lejere for det.

Tak for opmærksomheden,
og ønsket om en god generalforsamling 2016



David Jensen
(Formand E/F Vejlbyparken blok B)