

Årsberetning 2020

Denne årsberetning gælder generelt perioden fra 1/1 til 31/12 – 2020, men perioden kan på nogle områder dække frem til dette års generalforsamling.

Bestyrelsesarbejdet

Heldet tilsmilede os ved generalforsamlingen 2020, idet vi fik den afholdt på selve dagen for den store Covid-19-nedlukning. Det betød, at vi kunne få sammensat en ny bestyrelse og komme videre. Bestyrelsen afholdte blot to møder fra generalforsamlingen og året ud og dertil et i januar i år. Det var selvfølgelig langt henad vejen givet pga. forsamlingsforbud og alm. sund fornuft, men det har også været undertegnede ønske i et nyt bestyrelses-år, at holde mødeaktiviteten på et lavere niveau end før. De foregående to år var plastret til med aftensmøder, og det i en grad så det konfliktede for meget med medlemmernes privatliv og arbejdsliv. Og den lavere mødeaktivitet har fungeret fint - man kan ordne meget pr. telefon og e-mail og så samle op på et decideret bestyrelsesmøde.

I 2020 skiftede 7 lejligheder hænder og derudover skiftede ca. 5 lejligheder lejere. I den sammenhæng lægger bestyrelsen et stort arbejde i, at informere nye beboere om forholdene og mulighederne i ejendommen. Både via personlig kontakt, men også via fx hjemmeside og opslag i opgangene. Men vi er afhængige af, at man som ejer informerer bestyrelsen når der skiftes lejer. Ikke for sjov eller nysgerrigheds skyld, men fordi det letter bestyrelsen i dens praktiske arbejde.

Et nyligt eksempel: To vandskader indenfor kort tid, hvor der i en iskold periode skulle lukkes for varmen i 12-24 timer til et par opgange. Med en opdateret og korrekt beboerliste kunne bestyrelsen hurtigt kontakte de berørte beboere, som ikke var hjemme, via telefon eller e-mail. Det er beboerne glade for og bestyrelsen undgår at blive kimet ned med forespørgsler. Og skal det være formelt, så er man som ejer *forpligtet* til at informere bestyrelsesformanden ved udlejning (den gamle normalvedtægts §16 og §30 i den nye normalvedtægt.)

Ny normalvedtægt

I 2020 blev en ny ejerlejlighedslov og normalvedtægt for ejerforeninger vedtaget. Vores tinglyste vedtægter er fortsat gældende, men hvor vores vedtægter ikke dækker en problematik, kan vi henholde os til den gældende normalvedtægt. Den nye normalvedtægt er spritny (29. november 2020), men undertegnede mener efter gennemlæsning, at der er så mange gode elementer, at den vil være oplagt, som grundlag for en opdatering af vores vedtægter.

Økonomi

Økonomien er sund. Grundfonden er øget med 100.000 kr. og driften har et mindre overskud. Negative renter er den nye normal, og praktisk taget alle pengeinstitutter har dem nu. I 2021 indfører Kronjyllands Bank et gebyr for foreningskonti på 500 kr. årligt og en negativ rente på 0,6% på indestående over 100.000 kr. (=600 kr. pr. 100.000 kr.) Vores anden bankforbindelse, Arbejdernes Landsbank, sænker beløbsgrænsen til 250.000 kr. ligeledes med en minusrente på 0,6 procent. Dokumentationskrav ift. hvidvask opleves større end hidtil og kræver betydelig indsats fra administrators og bestyrelsens side. Det gør, at bestyrelsen ligesom sidste år anbefaler, at ejerforeningen ikke engagerer sig med et tredje pengeinstitut.

Udvendigt

Kort efter generalforsamlingen blev det foreslået internt i bestyrelsen, at der blev indkøbt ordentlige udendørs borde og stole som supplement til de gamle havebænke, hvoraf et par stykker skulle kasseres. Det grønne område foran ejendommen bliver flittigt brugt, og brugen op til den forestående sommer måtte forventes at stige grundet Covid-19 situationen. Det var rigtigt set. Op til tre arrangementer har været i gang samtidigt, med bl.a. børnefødselsdage og alm. hygge. Alt i god ro og orden og med respekt for de regler der er opstillet for brug af det nyindkøbte "grej". Dejligt at se.

Den indvendige hækklipning blev i 2020 forestået af Søren fra bestyrelsen sammen med en af sine kammerater. Det forløb rigtig fint, men om det er en vedvarende løsning er usikkert. Nygård, som klipper hækkene udvendigt i Grundejerforeningens regi, blev forinden hørt om pris (ligesom i 2019), men på trods af et mindre nedslag i prisen, er den fortsat uhørt høj og ligger langt over hvad bestyrelsen finder rimeligt.

Affald

Vores tre molokker fungerer fortsat upåklageligt, der er i hvert fald sjældent problemer med dem. Det er mere nogle få beboeres brug af området omkring molokkerne det lejlighedsvist kniber med. Det giver irritation hos mange, når man går forbi affalds-øen og der så er smidt skrammel ved siden af molokkerne. Problemet er mere udtalt andre steder i Aarhus - bevares, men det er lidt utroligt, at det forekommer hos os, taget i betragtning hvor gode muligheder der er for at komme af med sit affald og skrald i nærområdet. Et andet lillebitte problem blev observeret i løbet af 2020: Beboere fra vores naboforeninger, benyttede deres aftensgåtur til at tage deres affald med og smide i vores molokker. Vi har ikke overskudskapacitet til ret mange ekstra affaldsposer, så det blev løst i al mindelighed med en lille snak med de pågældende personer. Vi har netop ikke kapacitet til ekstra affald, da vi efteråret '19 gik fra to til én ugentlig tømning af restaffald med en pæn besparelse til følge. Molokken bliver fyldt til kanten, men det er gået fint i hele 2020, så vi holder fast i den ordning.

Sorteringsstationen

Som drives sammen med de tre andre blokforeninger har været omdrejningspunkt for to-tre møder i 2020. Renholdelsen og brugen af området var, mildest talt, ikke optimal med omtrent ligeså meget affald ved siden af de fire containere, som i dem. Det så rigtig træls ud, især for dem i Blok A-Øst som har direkte udsigt til pladsen. Ved direkte observation og på billeder sås det, at både beboere fra andre steder i grundejerforeningen end blokforeningerne, men også helt udefra, brugte pladsen og smed bl.a. haveaffald og skrald i og ved containerne. Sågar håndværkere er set læsse byggeaffald af. Det blev drøftet mellem de fire blokforeninger og grundejerforeningen og tiltag blev sat i værk. Et af tiltagene er, at der i enighed med grundejerforeningen bliver sat et "velkomstskilt" op ved indkørslen fra Skejbygårdsvej. Her vil bl.a. stå, at man entrerer privat område. En sidebonus bliver, at på samme skilt vil være en oversigt over blokkene med nummerering, så det bliver nemmere for besøgende at orientere sig.

Vedligehold og energimærke

Der blev skiftet seks skydeventiler i fyrrummet, så der nu igen kan lukkes af for vand og varme til hver halvdel af ejendommen. I samme forbindelse blev flere mindre ventiler skiftet i kældergangen og der blev udført vedligehold på varmtvandsfremføringen til lejligheder i nr. 32 i form af bl.a. en ny cirkulations-ventil. Det skete i håb om, at det kunne afhjælpe et problem med lav temperatur på det varme brugsvand.

En beboer gjorde opmærksom på et utæt rør i hendes kælderrum og det blev skiftet inden det forvoldte større skader.

Hovedvandleddningen i fyrrummet blev pakket ind og isoleret for at fjerne problem med kondensvand og høj fugtighed i fyrrummet. Flere nøgne stykker koldtvarsrør i kældergangene blev ligeledes pakket ind.

Vores ti år gamle energimærke udløb i 2020, så en ny energimærkerapport blev bestilt, udført og endeligt modtaget i oktober – den ligger på hjemmesiden. Ift. det gamle energimærke er der nu øget fokus på Co2-udledning og hvilke tiltag som kan give ejendommen et lavere klimaaftryk. Der er mange interessante betragtninger i rapporten, som det vil være oplagt at kigge på ved en senere facaderenovering.

Bygningsforsikring og vandskader

Bestyrelsen fik via vores forsikringsmægler et tilbud om en mere fordelagtig pris på bygningsforsikringen. En besparelse på små 16.000 kr. årligt, som bestyrelsen takkede ja til. Skiftet trådte i kraft 1. januar 2021.

I 2020 har der været tre vandskader, en stor og to mindre. Den ene blev en forsikringskade, da det var et tæret gulvvarmerør i brusekabinen (klassikeren) der var skyld i vandskaden. Ved de to andre skader var det ligeledes vandet fra brusekabiner (ikke rørene) som gav vand i hhv. indgangspartiet til en opgang og en underbo. I første tilfælde beretter ejeren, at de påtænker reovering af badeværelsesgulv senere i 2021. Det kan her afsløres, at i januar og februar 2021 er der kommet yderligere to vandskader. Den ene er endnu en forsikringskade pga. tæret rør i brusekabine og den anden er vand fra taget som trængte ned i en 3. sals lejlighed.



Ovenstående billede viser et tæret gulvvarmerør fra en nylig skade. Røret er fra brusekabinens gulv tættest mod afløbet og bruser og det illustrerer fint, at det praktisk taget *altid* er her tæringen sætter ind. Gennem årene har der været megen fokus på gummifuger i bruseafsnittet, hvilket er rigtig fint, men ikke nok. Er afløbets gummimembran, klinkerne og mørtelfuger heller ikke vedligeholdet ordentligt, gerne udskiftet, så kommer der vand ned til rørene, som så tærer op over tid.

Så udover at have stor opmærksomhed på vedligehold, så bør man som ejer *kraftigt* overveje en renovering af sit badeværelsesgulv med nye gulvvarmerør, vådrums-membran osv. Få indhentet fordelagtige tilbud fra håndværkere og det hele planlagt, så det giver mindst gener for en selv eller ens lejer. Det må være bedre, end det sker i panik, efter en lørdag aften hvor rørene er sprunget læk og vandet står ned til underboen og måske underboen under underboen. Der skal stilles affugtere op, badeværelser skal repareres, bestyrelsesmedlemmer skal rende spidsrod og agere mellemænd og det kan tage mange uger, hvor man selv og andre står uden et ordentligt badeværelse.

Opgange og kælder

Ved to episoder med kort mellemrum blev der stjålet cykler og andet fra kælderen og flere kælderrum. Der var ingen tegn på indbrud på indgangsdøre til kælderen, så det har med stor sandsynlighed været en person med kældernøgle som har slået sig løs. Så vidt undertegnede ved, har der ikke været indbrud i kælderrum siden 2012, så det er bestemt ikke hverdagskost – heldigvis. Og til orientering: Alt hvad man stiller i kælderen, det være i cykelkælderen, men også i sit private kælderrum, skal ved tyveri eller fx vandskade dækkes af beboerens egen indboforsikring.

Der har været en stigende tendens i 2020 til at bruge fællesområderne som privat lagerplads. Især i opgangene har områderne under trapperne til kælderen været flittigt i brug: Telte, borde, bilhjul, legetøj, bobspil osv. Det går selvfølgelig ikke. Det ser træls ud, men udgør også en brandfare. Bestyrelsen har håndteret tilfældene med opslag og ved sidenhen at fjerne sagerne. Vi vil have ekstra fokus på det i 2021.

Vaskeri

Vaskeriet kører derudaf med stor beboertilslutning (ca. 75% er tilknyttet vaskeriet) og en god økonomi, så der er midler til udskiftning af maskinerne, når det bliver aktuelt. Som nævnt på sidste års generalforsamling, så skal ejerforeningen påregne, at en udskiftning af de fire vaskemaskiner og den ene tørretumbler vil løbe op i 200-250.000 kr.

Selve den praktiske brug af maskinerne forløber også fornuftigt. Enkelte problemer opstår, men kan som regel løses ved fx opslag omkring korrekt brug af maskinerne.

Den bagvedliggende IT-struktur ifm. fx booking og filer til den kvartalsvise afregning, har ikke altid været lige i skabet, men meget tyder på at firmaet bag, er ved at have styr på det, efter nogle år med omstruktureringer. Der blev i 2020 også rettet op på flere års manglende fakturering fra firmaets side, så alt i alt kører alle aspekter af vaskeriet fornuftigt.

Til slut en sædvanlig tak for et godt samarbejde til beboerne i ejendommen, ejere som lejere. Tak til administrator Frank Thomsen, Grundejerforeningen og medlemmerne heraf - i særdeleshed de tre andre blokforeninger med hvem vi har et rigtig godt samarbejde om mange ting.

Med venlig hilsen
David Jensen
Formand