

Årsberetning for 2021

Denne årsberetning gælder generelt perioden fra 1/1 til 31/12 – 2021, men perioden kan på nogle områder dække frem til dette års generalforsamling.

Bestyrelsesarbejdet

Vi har afholdt 3 bestyrelsesmøder ved fysisk fremmøde og dertil megen e-mailkorrespondance og telefoneren. Tre møder årligt fungerer upåklageligt, men det er også min fornemmelse, at det er et minimum. Der er et godt indbyrdes samarbejde i bestyrelsen med en god arbejdsdeling, men der er stadig en ledig plads i bestyrelsen, som forhåbentligt bliver besat med en engageret person til årets generalforsamling. Vi skal nok finde arbejdsopgaver til vedkommende. Dertil er det banalt at påpege, at personerne i den nuværende bestyrelse kommer ikke til at sidde evigt, så jo flere der er bekendt med ejendommen og bestyrelsesarbejdet, jo bedre.

Ligesom i 2020 skiftede syv lejligheder ejere i 2021. Flere af lejlighederne havde en meget lav liggetid, ja, nogle blev solgt indenfor en uge. Årsagerne til den hurtige omsætning er givetvis flere, men jeg tror selve området Vejlbyparken har nogle ganske attraktive sider, som købere bemærker. God afstand mellem blokkene. Gode parkeringsmuligheder. Store grønne områder. Boldbaner. Stisystemer. Personligt kan jeg da ikke undgå at sammenligne med vores nye nabo på den gamle pædagogseminarie-grund og hvor utrolig tæt der er bygget der.

Vedtægter

Som nævnt sidste år, så kom der ny lov for ejerlejligheder i 2020 og den nye normalvedtægt gælder fra 1. januar 2021. Bestyrelsen har kigget på den nye ejerlejlighedslov og normalvedtægt og det har været drøftet, om vi skulle få opdateret vores egne vedtægter og inkorporeret de nye muligheder som er givet. Foreløbigt tyder alt dog på, at det vil være alt for omkostningstungt, at ændre vores tinglyste og pantstiftende vedtægter. Det er derfor sparket til hjørne indtil videre.

Økonomi

2021 forløb planmæssigt, så vi endte ud med et mindre overskud ift. det budgetterede. Årets store udgift i form af udskiftningen af forbrugsmålerne holdt sig indenfor det budgetterede på 300.000 kr., som blev dækket af grundfonden jf. vedtaget forslag på sidste års generalforsamling. Økonomien i ejerforeningen er derfor fortsat bundsolid. Der er en god økonomi på driften og opsparing i grundfonden, så vi både har til fremtidige forudsete og uforudsete udgifter.

Grundejerforeningen

Som altid anbefales det at orientere sig på grundejerforeningens hjemmeside (vejlbyparken.dk) hvis man vil vide hvad der rør sig i det regi. De holder regelmæssige bestyrelsesmøder med fine referater.

Et par ting for 2021 skal fremhæves, da de især berører os:

- Nedrivning og ny lejlighedsbebyggelse på den gamle Aldi-grund bliver forhåbentligt realiseret på et tidspunkt. Kommunen rundsendte i den forbindelse forslag til en ændret lokalplan. Intet nyt fra byherre.
- Der blev tyndet godt ud i træerne omkring boldbanen, hvilket gerne skulle have resulteret i lidt mere lys til lejlighederne i vestenden samt en "sundere" boldbane.
- Der er sat skilt op ved indkørslerne, som tydeliggør at det er 'privat område'.
- Fliser ved indgangen til nr. 42 ordnet så der ikke står flere cm vand efter nedbør.
- Det gule felt ved indkørslen til stien/brandvejen er tydeliggjort med et stort kryds.

Vedligehold

Der er foretaget almindeligt vedligehold, heriblandt:

- Diverse VVS-arbejder i kælderen på utætte rør og defekte haneventiler.
- Eftersyn af taget og reparation ad to omgange omkring en udluftningsventil, som betød der trængte vand ned i en lejlighed.
- Udført årligt eftersyn på ventilation og varmeunit.
- Cykelparkeringerne er hævet til niveau med stien. Udover et pænere udtryk, skulle det også gerne afhjælpe problemet med stående vand.
- Hække klippet indvendigt i samtlige haver.

Rensning af kældergulv og maling af opgangs-gelændere blev taget af programmet for 2021.

Vaskeriet

Der var lidt flere udfordringer i 2021 i vaskeriet end normalt. For mange tilfælde af respektløs omgang med maskinerne resulterede i et par dyre reparationer.

Bl.a. fik den ene tørretumbler ødelagt tromlen og en reparation ville være så dyr, at det i stedet blev besluttet at udskifte begge de ca. 20 år gamle tørretumblere. Der var økonomi til det, og en udskiftning kunne fint passe ind i den plan, der er for fornyelse af maskinerne. Fortsætter økonomien planmæssigt, kan der ske en udskiftning af vaskemaskinerne om ca. fem år.

Som sagt er økonomien sund i vaskeriet, men for at den kan forblive det, blev det besluttet at hæve priserne en anelse d. 1. oktober. Sidste prisforhøjelse var på tørretumblerne tilbage i 2017. En yderligere hævnning kan blive nødvendig, såfremt elpriserne forbliver høje.

Vand, varme og el

Årets største projekt var udskiftning af forbrugsmålerne i lejlighederne. Grunden til udskiftningen var bl.a.:

- Lovgivningskrav (EED) omkring flere årlige måler aflæsninger. Beboere skal oftere føres ajour med deres forbrug med henblik på energibesparelser. Først to og siden tolv årlige aflæsninger, for så at kulminere i 2027 hvor alle forbrugsmålere skal være fjernaflæste.
- Vores gamle fordampningsmålere var udgået af produktion, så Brunata kunne ikke længere udskifte/reparere målere hvis de gik i stykker.
- Komforten i at få fjernaflæste målere og dermed løbende kunne følge forbruget og slippe for aflæsningsbesøg.

Dimensionen på den nye type måler var noget større, hvilket fordrede VVS-arbejde på varmtvandsrørene i de enkelte lejligheder. Derudover skulle Brunata skifte radiatormålerne for til sidst registrere det hele og få deres trådløse netværk op at køre. Så i alt tre gange var det nødvendigt med adgang til lejlighederne. Bestyrelsen lagde et grundigt arbejde i information til ejerne og beboere via e-mails og opslag, hvilket bar frugt, da det hele forløb ret problemfrit. I ca. 96% af lejlighederne var der problemfri adgang alle tre gange. Det er ret flot, så tak for opbakningen. Vi afventer nu blot de sidste detaljer fra Brunatas side, så får man besked om log-on til deres app-løsning så forbruget kan følges online.

Elpriserne steg kraftigt mod slutningen af 2021, hvilket kan ses i vores regnskab samt budgettet for '22. Noget tyder på, at de høje elpriser bliver en langvarig affære, men så kan vi glæde os over, at ejendommen de sidste ca. 10 år har fået foretaget flere energibesparende tiltag:

- Følerstyret kældbelysning (omkring 2010)
- Nye og mere effektive motorer og styring til ventilation (2015)
- Følerstyret LED-belysning i opgange, toiletter og indgangslamper (2016/17)
- Ny cirkulationspumpe på varmeanlægget (2017)
- Skifte til LED-belysning i vaskeriet (2019)

Disse forbedringer betyder at vores fællesinstallationer i dag forbruger pænt under halvt så meget elektricitet ift. 2012 hvor elregningen var på 91.760 kr.

Der har været korrespondance med AffaldVarme Aarhus som leverer fjernvarmen til os. Årsagen er, at i dag bliver man pålagt en afgift, såfremt returvandet fra varmeanlægget ikke er afkølet til under 40 grader. Før hed det sig, at returvandet skulle være afkølet med x antal grader ift. fremløbsvandet (det vand AffaldVarme leverer til ejendommen). Udfordringen hos os er, at vores fremløbsvand er meget varmt når det kommer ind i blokken, ofte omkring 80 grader. Det gør det svært for os, at komme under 40 grader på returvandet. Heldigvis er vi fritaget for at betale afgift, indtil fremløbsvandet hos os får en temperatur på ca. 60 grader. Ifølge AffaldVarme vil det ske omkring sommeren '22. Derefter er vi underlagt samme betingelser som andre.

Vi har altid haft en fin udnyttelse af varmen i vores system, så det forventes ikke at være et problem, at nå under de 40 grader, når temperaturen på fremløbsvandet er normaliseret.

Affald og sorteringsstation

Sorteringsstationen, som vi driver sammen med Blok A-vest, A-øst og C, skulle have ny opsynsmand, da den forrige gik på pension. Heldigvis stillede Blok A-vests vicevært Allan, sig til rådighed og vi fik hurtigt lavet en aftale med ham. Allans opgave er, at bestille afhentning af containere når nødvendigt, og sørge for at der er pænt på pladsen. En opgave han må siges at have klaret til UG, idet pladsen sjældent har stået står skarpt som nu. I samarbejde med grundejerforeningen fik Allan også streget op på pladsen. Vi skal være glade for det fælles samarbejde med de andre blokforeninger omkring sorteringsstationen, da den er hovedårsagen til, at der ikke flyder med affald og storskrald ved blokkene. Og hvis man vil sikre sig, at den også er der i morgen, og at der er nogen som gider stå for den, så brug venligst sorteringsstationen ordentligt og respektfuldt.

Parkering

Der har været lidt flere problemer end tidligere, med beboere som ikke respekterer, at vores sti langs blokken er en brandvej og derfor er parkering forbudt. Det gælder også i feltet ved indkørslen til stien, da der skal være fri adgang til brandvejen. At stien er en brandvej og parkering er forbudt, er tydeligt markeret med skilt ved stiens start. Alligevel er der mange gange blevet observeret ulovligt parkerede biler og to gange har det været nødvendigt at få politiet indover. Man skulle mene, at almindelig sund fornuft tilsiger, at der skal være fri adgang til ejendommen i tilfælde af fx brand, men vi har også flere gange i ugen skraldebiler som skal tømme vores molokker. Og det er ikke ren teori, at det er uhensigtsmæssigt at parkere på stien. To gange i 2021 kunne en ambulance ikke komme til en indgang pga. ulovlige parkeringer. Heldigvis var ingen af tilfældene akutte, men ikke desto mindre er det ikke optimalt!

Som følge af disse episoder, har grundejerforeningen tydeliggjort opmærkningen yderligere.

Altanværn

Tre gange det sidste år, er der ifm. kraftig blæst faldet glas ud af altanværnet på sydsiden. Ingen af gangene har der kunnet findes en teknisk årsag. Mens dette skrives er der dialog med en glarmester omkring en løsning, som fx kunne være fugning af samtlige glas på sydsiden.

Tak

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.

Med venlig hilsen
David Jensen
Formand