

# Ejerforeningen Vejlbyparken Blok B

Skejbygårdsvej 32 - 46, 8240 Risskov  
vejlbyparken-b.dk - bestyrelsen@vejlbyparken-b.dk

## Årsberetning for 2022

*Denne årsberetning gælder generelt perioden fra 1/1 til 31/12 – 2022, men perioden kan på nogle områder dække frem til dette års generalforsamling.*

### Bestyrelsesarbejdet

Der har været afholdt fire bestyrelsesmøder i løbet af 2022. Og som altid med referater, som er tilgængelige på hjemmesiden. Årets hovedfokus var på en facaderenovering. Der har de sidste år været stor interesse fra ejerne omkring udskiftning af de udvendige vinduer og døre, ja faktisk en hel facaderenovering. Med facaderenovering menes udskiftning af hele letfacaden dvs. træbeklædning, stern, vinduer og døre, derudover nye altanværn. Eva Bærentsen fra bestyrelsen er tovholder på fremlæggelse af et forslag til årets generalforsamling ('23) og hun har kunnet gøre sig gode erfaringer med tilsvarende renovering på to blokke i Brobjergparken. Entreprenøren som Chr. Bærentsen A/S og ejerforeningerne har benyttet, Torp & Andersen, var inviteret til at give bud på vores blok, hvilket de har gjort. Men mere om alt dette på generalforsamlingen.

### Økonomi

Budgettet kunne ikke helt følges og endte ud i et underskud. Det skyldes bl.a. at noget udvendigt og indvendigt vedligehold blev lidt dyrere end forventet. Dertil kom elpriser som momentant var oppe og ramme næsten 6 kr. pr. kWh. Vand er en anden usikkerhedsfaktor og her tænkes ikke kun på forbruget, som egentligt er relativt stabilt, men afregningsperioden kan svinge en del og følger ikke altid kalenderåret. Det kan gøre vandregningen unaturligt lille eller stor et år.

Vores driftskonti har et pænt beløb stående på ca. 795.000 kr., og kan agere som buffer for disse udsving i form af over- eller underskud i regnskabet. Driftskonti kan ligeledes dække uforudsete vedligeholdsopgaver, hvor man normalt ville tære på grundfonden til nogle af disse formål. Men grundet vores vedtægter, som fordrer en generalforsamlingstilladelse for at måtte bruge af grundfonden, er det ofte mest hensigtsmæssigt, at tære på driftskonti og så få arbejdet udført. Ser bestyrelsen mere permanente stigninger i driftsudgifterne, skal der selvfølgelig kigges på om fællesudgiftsbidraget ligger det rigtige sted. Men på trods af årets underskud er ejerforeningens økonomi stadig et rigtig godt sted, som den i øvrigt har været i mange år.

### Forsikring

Efter endnu en vandskade hos en ejer i foråret, benyttede forsikringsselskabet sig af sin mulighed for at opsigte den del af vores bygningsforsikring der dækker rørskader. Det skete med 14-dages varsel og vores forsikringsmægler kunne desværre ikke finde andre som ville dække. Og slet ikke i en sommerferie hvor forsikringsselskaberne ikke just reagerer hurtigt.

Vi informerede ejerne om den ændrede forsikring og gjorde tydeligt opmærksom på hvad det havde af praktisk betydning.

Spørgsmål dukkede op, såsom:

- *Kan et forsikringselskab virkelig varsle opsigelse af forsikring med kun 14 dage? Ja, det er helt lovligt under de givne omstændigheder (skader).*
- *Skal en ejerforening have en rørskadeforsikring? Nej, det er vi ikke forpligtet til.*

Da året var ved at være omme og en ny forsikring eventuelt skulle tegnes, var resultatet, at ud af syv spurgte forsikringselskaber, var kun ét forsikringselskab villig til at forsikre os inkl. rørskader. Præmien var dog så høj, at bestyrelsen besluttede, at det skulle vendes på generalforsamlingen i '23. Bl.a. så vi *igen* kan få ejernes opmærksomhed henledt på det problem, som gulvvarmerørene i badeværelserne udgør.

### **Grundejerforeningen**

- Den gamle Aldi-grund nord for blok A-Vest er nu bebygget og her primo '23 står ejendommen i fuld højde.
- Der er etableret "blomsterbed" mellem vores blok og blok A-Øst.
- På generalforsamlingen blev det besluttet etablere vejbumpe på stamvejene. I første omgang ved rækkehusene, da problemer med for høj hastighed er størst her. Blokforeningerne så umiddelbart ingen grund til sådanne forhindringer på stamvejene hos os, da de ligger væk fra hvor folk bor og færdes.

### **Vedligehold**

Der er foretaget almindeligt vedligehold, heriblandt:

- Diverse VVS-arbejder i kælderen på utætte rør og defekte haneventiler. Og ifm. med det årlige service blev alle radiatorer på fællesarealerne gennemgået og strengventilerne indreguleret. Der er udført omfattende fejløgning i lejlighederne i opgang 46, i håb om at kunne forbedre situationen med det varme vand.
- Årligt eftersyn af taget.
- Årligt service på ventilationen.
- Hække klippet indvendigt i samtlige haver.
- Affaldsmolokker vasket ind- og udvendigt.
- Cykelparkeringer hævet.
- Diverse altanværn repareret (nye glas).

Ekstraordinært blev samtlige glas i altanværnene på sydsiden fuget i toppen i slutningen af juni måned. Årsagen var episoder hvor enkelte glas, ved voldsomme vindstød, faldt ud. Da der ikke kunne konstateres noget galt med værnene hvori glassene er monteret, var det en lidt speget situation. Svært at gøre noget præcist, hvis ikke man ved hvor defekten ligger. Men efter samtaler med glarmester og hans folk, som isatte nye glas, blev vi enige om, at en silikonefuge i toppen, alt andet lige, burde kunne holde glassene bedre fast. Kort tid efter arbejdet var udført, blev "eksperimentet" tryktestet, da vi havde et veritabelt uvejr som fejede indover området, med meget kraftige vindstød, hagl og regn. Alle glas overlevede, så forhåbentlig er problemet løst.

## Vaskeriet

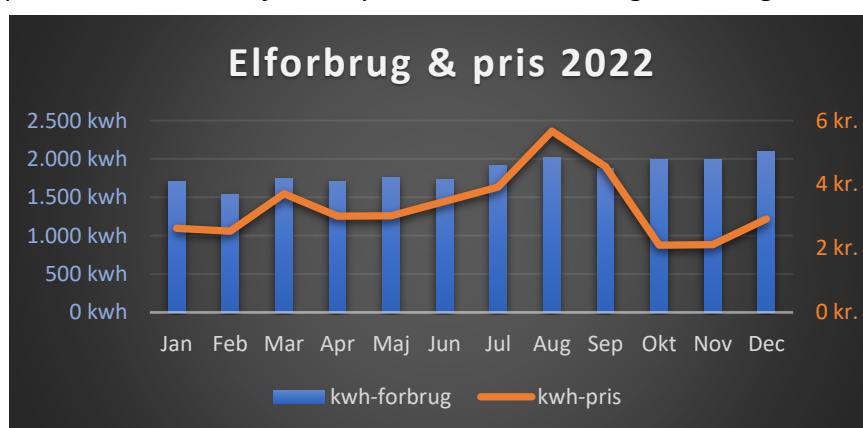
Har kørt problemfrit i året der gik. På trods af betydeligt højere elpriser, så har de små prisforhøjelser tilbage i 2021 gjort, at økonomien stadig er fornuftig og der generes et overskud som ligger i tråd med en udskiftning af de fire vaskemaskiner når det bliver nødvendigt.

- *Der har været spurgt til, om bestyrelsen forventede yderligere prisforhøjelser, og svaret er nej, ikke i nærmeste fremtid.*
- *Der har også været spurgt til, om der var tidspunkter på dagen, hvor det var bedre for vaskeriets økonomi at vaske pga. lavere elpris. Nej, ikke med den type el-aftale vi har.*

Indimellem svigter muligheden for at booke online, hvilket skyldes problemer hos leverandøren. Når man oplever det, så hav lidt tålmodighed, da problemet ofte går i sig selv. Vigtigt at påpege, at problemet kun omfatter onlinebooking og ikke berører booking direkte på terminalen i vaskeriet.

## El og varme

Det overrasker næppe nogen, at elpriserne i '22 var høje. Bestyrelsen har ikke mange håndtag at justere på, når det kommer til elforbrug, da vi i forvejen har energioptimeret meget de sidste 10 år. Men primo '23 vil der dog blive set på kældbelysningen, både med henblik på mindre elforbrug, men også øget komfort i form af bedre belysning af sidegange og forbedret følerautomatik.



Hvad angår fjernvarmen, så leverer Kredsløb stadig temmelig varmt vand til os, og vi ligger omkring de 40 grader på returvarmen, som er grænsen for at der skal betales afgift. VVS har justeret hvad der kan justeres indenfor rammerne af, at der stadig skal leveres en fornuftig komfort, men nye tiltag vil blive gjort i '23, så vi forhåbentlig kan undgå en afgift.

Fjernafslæsning af varme og varmt vand i lejlighederne er nu fuldt indfaset, så beboerne løbende kan følge forbruget i deres lejlighed.

## 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.

Med venlig hilsen  
David Jensen  
Formand