

Et år med alskens opgaver

Ejerforeningen Præstehaven: Bestyrelsens skriftlige beretning for 2022 til generalforsamlingen 13. marts 2023

Kære alle i Præstehaven

Der står et stort kryds i kalenderen ud for mandag den 13. marts kl. 19. Der mødes vi til Ejerforeningens ordinære generalforsamling. Det er vigtigt for ejerforeningens arbejde, at I vil tage del i debatter og beslutninger, så vi håber på et stort fremmøde.

Som optakt får I her bestyrelsens skriftlige beretning for arbejdet i 2022. Den supplerer vi ved selve generalforsamlingen med en mundtlig beretning, hvor vi følger op på nogle af punkterne og orienterer om det, vi aktuelt arbejder med. Et blik ned over beretningen viser, at der sker meget i Præstehaven i løbet af et år. Stort som småt. Ude og inde. Alt med det formål, at Præstehaven skal være et godt sted at bo og kan præsentere sig på bedste måde. Tak til alle for støtte og opbakning til Ejerforeningens arbejde. Tak til personalet, og tak til dem, der på den ene eller anden måde har givet en hånd med i årets løb.

God læsning og på gensyn i Kirkeladen.

*Med venlig hilsen
Bestyrelsen*

Bestyrelsens medlemmer i 2022:

1. januar til 15. marts:

- Ingrid M. Schmidt, Blok 16, formand
- Henning Mikkonen, Blok 18, næstformand
- Poul Ladefoged, Blok 20
- Jens Jørgen Rask, Blok 12
- Steen Sønderborg, Blok 20

Efter den ordinære generalforsamling 15. marts:

- Ingrid M. Schmidt, Blok 16, formand
- Poul Ladefoged, Blok 20, næstformand
- Jens Jørgen Rask, Blok 12
- Steen Sønderborg, Blok 20
- Rasmus Bech, Blok 24, nyvalgt

Ansatte i løbet af 2022:

- Jan Ole Rasmussen, administrator
- Liselotte Aarenstrup, regnskabsfører
- Slawomir Bizon, tiltrådt 10. maj
- Valentyna Makitra, rengøringshjælp, fratrådt i oktober
- Iryna Shevchuk, tiltrådt i oktober og fratrådt i december
- Maryna Pavliuk, tiltrådt i december

NB: Punkterne i beretningen er listet op i en alfabetisk rækkefølge og står dermed ikke i en prioriteret orden.

Affald

Det er to år siden, at Herning udvidede sorteringen af affald fra private husholdninger, så vi nu i blokkene har fire containere til henholdsvis papir/pap, plast/metal/drikkekartoner, madaffald og restaffald. Derudover sorterer vi til storskrald, miljøfarligt affald og glas. Alt sammen i Præstehaven. Generelt går det godt med at sortere; men på enkelte punkter er der plads til forbedringer: Husk, at store stykker pap og flamingo skal over i storskrald. Husk, at affaldet i containeren til

plast/metal/drikkekartoner skal smides løst i. Husk, at pap/papir skal være rent.

Bestyrelsen

Bestyrelsen har holdt 10 møder plus det løse i løbet af 2022. Ved generalforsamlingen i marts fik vi et nyt medlem, Rasmus Bech fra Blok 14. Henning Mikkonen genopstillede ikke, da han stod for at flytte fra Præstehaven. Det betød, at vi også skulle have en ny næstformand, og ved konstitueringen faldt valget på Poul Ladefoged. Bestyrelsens medlemmer har forskellige ansvarsområder, som er listet op på hjemmesiden.

Vi ønsker åbenhed om vort arbejde og informerer løbende via hjemmesiden. Hvert kvartal udsender vi en kvartalsrapport med en status for E/F's økonomi og aktuelle projekter. Beboere uden netadgang kan fire gange om året få en papirudgave af "Præstehave Nyt" med et udpluk af de informationer, der er bragt på hjemmesiden i det forløbne kvartal.

Besigtigelser

Præstehaven runder snart de 50, og vi skal til stadighed have fokus på vedligeholdelse og moderniseringer. Den 3. maj var bestyrelsen på den årlige besigtigelse Præstehaven rundt. Formålet er at holde et vågnet øje med bygningerne. Er der slid, synlige skader eller andet, som kræver opmærksomhed enten straks eller på længere sigt? Eftersynet gælder alle bygninger fra tag til bund med facader, altaner, murværk, træværk etc. I 2022 havde vi et særligt fokus på gavlene foroven, hvor fugerne flere steder trænger til udbedring. Undervejs bliver slid og synlige

Bestyrelsen på besigtigelse sammen med vicevært Slawomir Bizon og redaktionshunden Wigo.

Fotos: Peter Jessen



skader noteret og senere sorteret og prioriteret. Men vi er ikke fagfolk, og vi ser ikke alt. Derfor trækker vi på håndværksmæssig kunnen udefra. Vi har truffet aftale med forskellige håndværkere, så vi regelmæssigt får gennemgået beton, brønde, fuger på altanerne, tagdækningen, ventilation m.m.

Blokmøder

Vi har næsten glemt det; men corona kastede stadig sine skygger ind over vores gøren og laden i begyndelsen af 2022. Også i Præstehaven, hvor vi i januar igen måtte aflyse de planlagte blokmøder og dermed de gode snakke hen over bordene omkring Præstehavens vé og vel. I stedet udsendte bestyrelsen en skriftlig orientering om sit arbejde og om planlagte projekter.

Bygninger og installationer

I løbet af året blev der udført mange og meget forskellige opgaver, både ude og inde:

- **Asfalt:** I begyndelsen af august fik vi lappet asfalten omkring nogle brønde ved Blok 14 og mellem Blok 18 og 20. Asfalten var skredet ud og havde efterladt huller. Desuden fik vi ordnet flere lunger i asfalten rundt omkring. Arbejdet var bestilt via entreprenør H. Hvolgaard, Gjellerup og bliver udført med hjælp fra anlægsgartner Serhii Herus i Tim.

- **Betonarbejder:** Under besigtigelsen i 2021 konstaterede vi en del slitage og skader på betonen under de nederste altaner og bestilte derfor murerfirmaet Viggo Søby til at inspicere både de nederste altaner og solgårdene. Arbejdet med at bearbejde skaderne, slibe og påføre en zinkmaling fortsatte i 2022.

- **Brønde:** Hvert år skal alle brønde i Præstehaven suges og renses. Arbejdet bliver udført af firmaet Marius Pedersen. Den årlige sugning skal være med til at sikre os mod oversvømmelser som dem, vi oplevede i sommeren 21, hvor der efter nogle heftige regnskyl løb vand ind i parterregangene i Blok 10, 14 og 18. Sug og rens af de mange brønde foregik i juni. Opgaven blev klar på tre en halv time, og tilsammen blev der suget 1 ton sand op og kørt væk.

- **Elevatore:** I 2021 fik vi lavet et stort kontroleftersyn på alle elevatorer. Det sker rutinemæssigt hvert femte år og er med i vores serviceaftale med Schindler Elevatorer A/S. Samtidig var det en kvalitetssikring forud for Arbejdstilsynets planlagte inspektion 2022. Kontrollen fandt sted 5. april, hvor det blev fastslået, at "elevatorerne og deres sikkerhedsudstyr opfylder alle relevante krav i elevatorbekendtgørelsen." Godkendelsen gælder frem til næste besigtigelse den 4. januar 2025.

- **Forårsrengøring:** Inden det gik løs i det grønne nåede vicevært Slawomir Bizon både at gøre forårsrent i cykelrummene og give gulvene i parterregange, festlokaler og billardrum en behandling med Tuklar. Sidstnævnte foregik i uge 11 med hjælp fra Valentyna Makitra, og takket være en god blanding af ihærdighed og godt vejr nåede de hele vejen rundt som planlagt. I cykelrummene blev gulvene støvsuget og vasket med grundrens.



Fuger blev tjekket og udbedret af en mand fra Glas & Rammer. Foto: Ingrid M. Schmidt

- **Fuger:** I maj fik vi tjekket fugerne mellem vægplader og endegavle. Alle med en Type 1 eller Type 5-lejlighed fik besøg af en ansat fra

firmaet Glas & Rammer i Ikast. Han undersøgte, om fugerne på altanernes endevægge havde "sluppet". For så er der risiko for fugt bag vægpladerne.

Nogle fuger blev udbedret; men heldigvis var langt de fleste intakte.

- **Garageporte:** I september fik garageportene et eftersyn. Med hjælp fra Kaj Nellemann, Blok 12, gennemgik vicevært Slawomir Bizon alle 84 porte. De blev afprøvet og smurt, og wirerne blev kontrolleret. Det viste sig, at en snes wirer var tjenlige til udskiftning. Leverandøren af garageportene, Nassau Door, anbefaler, at portene bliver vasket mindst to gange om året. Ejersforeningen sørger for efterårsvasken, mens ejerne/blokken selv står for forårsvasken. I forlængelse af E/F's generalforsamling blev der lavet en aftale med Olsens Vinduespolering i Herning om en forårsvask, som den enkelte blok kan slutte sig til.



Vicevært Slawomir Bizon og Kaj Nellemann, Blok 12 gik alle 84 garageporte igennem. Foto: Peter Jessen

- **Lamper:** I uge 3 blev der sat nye lamper op i både opgang A og B. Dermed nåede vi i mål med en udskiftning af lamperne i alle 7 blokke. De nye lamper lyser kraftigere end den gamle model, og de er styret med sensor, så de tænder ved bevægelse. Det betyder blandt andet, at de, der bor i type 1 og 3-lejligheder ikke længere skal helt hen til elevatoren for at tænde lys. Arbejdet i Blok 20 blev udført af Hammerum El.

- **Skilte:** I december blev der sat skilte op i alle 14 opgange med den enkle tekst "stuen" og en pil, der peger op ad trappen. Tanken er, at skiltene kan hjælpe gæster, bude, håndværkere og andre på rette vej, når de har et ærinde i Præstehaven. Nogle tror fejlagtigt, at parterregangen er lig med "stuen", og så går der nemt kludder i det med at finde den rette adresse opefter.

- **Skydedøre:** I flere lejligheder har beboerne døjet med, at skydedørene kørte ujævnt. Den normale rensning og smøring løser det ikke, og derfor blev firmaet Velfac, som i sin tid har leveret dørene, tilkaldt. Montørerne besøgte Præstehaven i efteråret, hvor så på i alt 17 skydedøre, fordelt på 9 lejligheder og et fællesrum. I nogle tilfælde var det nødvendigt at udskifte en såkaldt topskinne for at få døren til at glide igen. Det er Ejersforeningen, der står for vedligeholdelsen af vinduer og skydedøre.

- **Varmestyring:** Blok 10, 12, 13 og 16 fik i efteråret installeret en ny varmestyring. Der er tale om en Danfoss-løsning med systemet ECL Comfort 310, som styrer både fjernvarme og brugsvand. Det skal gerne sikre os en mere effektiv

energiudnyttelse. Blandt andet ved en vejrkompenseret regulering af fremløbstemperaturen af fjernvarmen. Arbejdet er udført af Hammerum El, der også fungerer som lokal servicetekniker for Danfoss. Dermed er alle blokke opdateret med ny varmestyring. Varmestyringen i Blok 14 blev skiftet for nogle år siden, i 2021 fulgte Blok 18 og 20 og i 2022 altså de sidste fire blokke.

● **Ventilation:** I løbet af året fik vi tjekket ventilationen i alle 7 blokke. Både motorer og hætter. Der er 7 af på hvert tag. Hætterne blev tjekket for tæring og løse fuger. Flere fuger blev tætnet og pladele skiftet ud. Arbejdet blev udført af Søren Tagdækning A/S fra Aulum. Firmaet Pronor IndustriTeknik fik til opgave at lave en tilstandsvurdering af alle 49 tagventilatorer. Den viste, at 16 er i »så dårlig lejemæssig stand, at de kræver snarlig opmærksomhed«. 20 har »hørbar lejestøj, men er ikke i umiddelbar risiko for nedbrud«. Kun 13 ventilatorer har ikke alvorlige fejl. De mest kritiske blev straks repareret; men tilstandsvurderingen har rejst spørgsmålet om, hvor meget vi skal blive ved med at reparere. Bestyrelsen kommer derfor med et oplæg til

generalforsamlingen om en udskiftning. Det koster ca. 200.000 kr. pr. blok incl. el-arbejde.

● **Vinduesvask:** Med Ejerforeningen som mellemlid fortsætter aftalen med Olsens Vinduespolering om vask af vinduer mod nord. Næsten alle lejligheder med vinduer til den side er med i den fælles aftale om vask to eller tre gange om året. Desuden får E/F vasket alle vinduespartier i opgang og svømmehal.

Fælles fornøjelser

I april fik Præstehaven endnu et tilbud til alle, der har lyst til et spil, lidt motion eller et tilbud, når børnebørnene er på besøg. Nemlig Airhockey. Spillebordet fik plads i Blok 20, som i forvejen huser Pop Up-biblioteket og et bordtennisbord. Alle i Præstehaven har adgang med husnøglen. Det samme gælder i Blok 10, hvor Put & Take-biblioteket står i vaskeriet. Også udendørs er der gode muligheder for spil og "rørelse". På banerne mod vest er der anlagt en krolfbane. Køller, kugler osv. står til fri afbenyttelse i miljørummet i Blok 10, og hver onsdag er det muligt at få et spil i selskab med de aktive i Præstehavens krolf-gruppe.



To mand fra Pronor IndustriTeknik på taget for at tjekke »hætter«. Foto: Ingrid M. Schmidt



Liselotte Aarenstrup og Steen Sønderborg får sig et spil airhockey i aktivitetsrummet i Blok 10, hvor der også er bordtennis og pop-up bibliotek.

Foto: Ingrid M. Schmidt

I maj renoverede viceværten den gamle petanquebane, så den igen står spilleklar med nyt underlag og grus beregnet til formålet. Også til petanque er der remedier til fri afbenyttelse i miljørummet i Blok 10. Banen blev genindviet i festligt lag med bobler og spil den 18. maj.

Fællesfaciliteter

Maskinerne i de to fælles vaskerier kører, og bestyrelsen har ikke planer om andet. Dog stod tørretumbleren i Blok 10 desværre stille en tid. Betalingsboksen var i udu, og en udskiftning er dyr; men heldigvis kunne en Georg Georgløs reparere den for få kroner. Inga Meldgaard, Blok

13, er »kassimester« for vaskerierne og tilbyder desuden den 1. mandag i hver måned at veksle sedler til mønter. Tid og sted: Mellem 9 og 9.30 i vaskeriet i Blok 10.

Grønne områder

De grønne områder fylder meget i Præstehavens drift og dermed i viceværtens arbejde. De skal fremstå velplejede og med et parklignende præg. Med råd fra Kim Marbæk Nielsen, der blandt andet er greenkeeper ved Ikast Golfklub, blev der lagt en plan for plænernes pleje med kalk og gødning. Der blev også indkøbt og strøet champost og topdressing til



Vicevært Slawomir Bizon i gang med at strø kalk på plænerne. Foto: Ingrid M. Schmidt

jordforbedring omkring træer og hække og på plænerne.

Vore "smertensbørn" er skråningerne ned mod p-pladserne. Især ud for Blok 18 og Blok 20. Her mangler der muld og dermed grokraft for græsset, så i perioder ser skråningerne meget slidte ud. Det vil være en særdeles bekostelig affære at renovere skråningerne i bund. Derfor gør vicevært Slawomir Bizon plet-vise forsøg med at skrabe, tilføre et nyt lag muld og så om.

Han forsøger sig også frem med ukrudtsbekæmpelsen. I bedet med rhododendron på nordsiden af svømmehallen, og ned mod Rema-stien ved Blok 20 har han luget, lagt en fiberduk og spredt flis for at kvæle de uønskede gevækster. Inden vinteren for alvor fjernede han de sidste ildtorn ved Blok 20 og 13 og plantede i stedet hhv. snebold og bøgepur. I "sandkassen" mellem Blok 18 og 20 plantede han en rødtjørn og efeu, så "kasserne" langs stien nu bliver ens i beplantning.

Gæster

Lørdag den 21. maj fik Præstehaven besøg. Bestyrelsen for en ejerforening i Aarhus, Katrinebjergparken, havde spurgt, om de måtte lægge vejen forbi for at se og høre, hvordan vi "driver" Præstehaven. De repræsenterer en ejerforening med godt 140 lejligheder i en ejendom i det nordlige Aarhus, bygget sidst i 60'erne. Så bygningsmæssigt ligner de to bebyggelser hinanden.

Besøget begyndte med en rundvisning i Præstehaven og en efterfølgende snak over en kop kaffe. Poul Ladefoged, Steen Sønderborg og Ingrid M. Schmidt tog imod gæsterne og nød at vise rundt, fortælle og udveksle erfaringer. Ordet "nød" er velvalgt, for det var ganske enkelt en god oplevelse at vise det hele frem og sætte ord på, hvordan vi fungerer som ejerforening.

Gæsterum

Det fælles gæsterum i Blok 13 bliver fortsat flittigt brugt. I 2022 var det lejet ud 96 nætter. Ingrid Bak og Anders Dammeyer, Blok 13, tager sig af bookinger og sørger for, at værelset er rent og ryddeligt.



Ladestandere

I efteråret åbnede bestyrelsen mulighed for at installere en ladeboks til el-bil i garagen. Vi har det nødvendige "overskud" af el til opladning af biler. Både her og nu og – med en fordelingsordning for hver blok – også i de kommende år. Vi kan tillade montering af en 11 kW ladeboks med en 3-faset installation på 16 ampere.

Så længe der højst er to ladebokse i en blok, kan ejerne sætte deres elbil til opladning når som helst. Ved 3 eller flere elbiler er det nødvendigt med en fordeling af ladetider, og her skal der så laves en skriftlig aftale E/F og bilejere imellem. Alle, der har planer om at få monteret en ladeboks, SKAL henvende sig til bestyrelsen først, så vi fortsat har styr på belastningen af el-systemet i den enkelte blok.

Opgavefordeling

Hvem gør hvad, når det gælder rengøring af indgangspartier, fællesrum og parterregange? Hvilke opgaver løser Ejerforeningen, og hvilke tager beboerne i den enkelte blok sig af? Den fordeling er sat på skema, og i april blev det gennemgået og opdateret. Ændringerne var dog få. For eksempel vil viceværten fremover to gange om året sørge for, at solgårdene bliver fejtet og fliserne renses. Ejerforeningen står som hidtil for at give gulvene i parterregange, gildesale og billardrum en behandling med Tuklar og for at ordne gulvene i cykelrummene; men det er blokken, der sørger for at flytte møbler og cykler ud og ind. Eventuelt med hjælp fra viceværten. Skemaerne med både arbejdsfordeling og arbejdsbeskrivelser er lagt på hjemmesiden, og de blev også sendt til blokformændene.

Sankthans

23. juni oprandt med det skønneste sankthans-vejr i mands minde. Så de mange fra Præstehaven, der om aftenen flokkedes på plænen mod vest kunne nyde fad-bålet, og de blussende med fællessang og gode ord til eftertanke, en velstegt grillpølse og et glas vin. Blok 10 stod for det vellykkede arrangement med god hjælp fra viceværten. Blokformand og grillmester Anker Jensen styrede tropperne for planlægning og afvikling af festlighederne, mens Allan Ploug sang for og holdt aftenens båtale. Sankthans-arrangementet går på omgang mellem blokkene. I 2023 står Blok 12 for tur.

Svømmehallen

Vandkvaliteten i svømmebassinet er fortsat i top med fine prøveresultater for bunden chlor og thrihalomethaner.



Eigil Nielsen, Blok 20, dykkede ned for at montere en rist. Foto: Peter Jessen.

Under indtryk af de stigende priser på varme og el og med myndighedernes opfordring til at "skrue ned" besluttede bestyrelsen i efteråret at sænke temperaturerne i hallen.

Vandtemperaturen blev sænket fra 27,4 til 25,4. På samme måde blev rumtemperaturen sænket med to grader. Desværre faldt det sammen med, at en cirkulationspumpe stod af, så det blev "tænderklaprende koldt" i damernes omklædningsrum. Pumpen blev skiftet i begyndelsen af december.

Teknikgruppen:

I 2021 fik vi dannet en rådgivende gruppe, et såkaldt advisory board, som deler deres viden med bestyrelsen i spørgsmål af teknisk og bygningsmæssig karakter.

Gruppen tæller Jørn Bruun 10B, Tommy Meyer 13B, Eigil Nielsen 20A og Svend Erik Nielsen 13B, som kan bidrage med viden inden for især murer- og tømrer-fagene.

Det er selvfølgelig fortsat alene bestyrelsen, der har til opgave - og står til ansvar for - at drive Præstehaven; men vi møder udfordringer og står med spørgsmål, hvor det kan være nyttigt at kunne trække på mere specifik faglig indsigt end den, vi i bestyrelsen sidder inde med. Vi har holdt ét fælles møde i 2022, og de fire er også med på at blive ringet op af bestyrelsen eller administrator, når spørgsmål trænger sig på.

Økonomi

Resultatet for 2022 udviser et overskud på kr. 291.652 mod budgetteret kr. 332.874, og det betragter bestyrelsen som "godt ramt". Bestyrelsens mål er at komme ud af året med overskud, så vi fortsat kan sikre E/F et økonomisk polster til fremtidige renoveringer og fornyelser. Det er nødvendigt med et 50 år gammelt byggeri. Det kræver, at vi prioriterer og planlægger, og at vi til stadighed vender hver en krone. Og det gør vi! Fire gange om året får vore revisorer Anker Jensen Blok 10 og Alex Kristensen, Blok 16 fremlagt regnskabet og foretager stikprøver, og det er med til både at betrygge os i vort arbejde og sikre vort ønske om åbenhed omkring E/F's drift.

(Beretningen er skrevet medio februar 2023)