

Bestyrelsens beretning for 2019

Bestyrelsens sammensætning

Bestyrelsen, der blev valgt på generalforsamlingen den 12. marts 2019, ser således ud:

- Jørgen Ørbech, 40, 6. th., formand
- Steen Pilemand, 44, 6. th., næstformand og kasserer (på valg – genopstiller)
- Nina Boukaidi-Laghzaoui, 44, 5. tv.
- Jens Ubbe Rasmussen, 42, 7. th. (på valg – genopstiller)
- Inge Svendsen, 40, 4. th. (på valg – genopstiller)

Suppleanter:

- Jakob Kragstrup, 40, 7. th. (1. suppleant) (på valg – genopstiller)
- Mads Møller Lauritsen, 40, 7. tv. (2. suppleant) (på valg – genopstiller)

Ansvarsområderne i bestyrelsen har været fordelt således:

- Jørgen: Formand, kontakt til visse håndværkere, kontakt til forsikringsmægler, navneskilte til ringeklokker, hjemmeside
- Steen: Kasserer, kontakt til visse håndværkere
- Nina: Kommunikation, skraldeposer, oprydning i cykler, storskraldscontainer
- Jens: Gårdlauget, kontakt til visse håndværkere
- Inge: Kontakt til rengøringsfolk

Bestyrelsen mødes med 3-4 måneders mellemrum. En del sager klares dog løbende via e-mail og telefon.

Bestyrelsen kan kontaktes på bestyrelsen@universitetshaven-vest.dk

Sager i 2019

Kommunikation

Både vores hjemmeside og Facebook-siden fungerer godt og er blevet flittigt brugt i årets løb.

I januar blev vi klar med en ny velkomstpjece, som vi har lavet på både dansk og engelsk. Den ligger på hjemmesiden under Dokumenter og under emnet "Velkommen! / Welcome!". Som den tidligere velkomstpjece indeholder den en række praktiske anvisninger mv. for nye beboere.

På opslagstavlerne har vi desuden hængt en lamineret informationsside (også på dansk og engelsk), som gør opmærksom på hjemmesiden og velkomstpjecen.

Hvis du får nye naboer, kan du jo fortælle ham/hende/dem om hjemmesiden og pjecen.

Metroselskabet

I januar skrev kommunen til os, at Metroselskabet ville stormflodssikre Islands Brygge Metrostation, og at de derfor gerne ville lave en prøveboring på vores grund (ca. der, hvor flaskecontaineren står). Vi svarede, at det var i orden med os, men bad dem indtænke noget støjværn i projektet, så vi ikke skal generes af hvinende vognhjul, når skinnerne er blevet slebet. Denne anmodning svarede de dog ikke på.

I september meddelte Metroselskabet, at de alligevel ikke vil lave den påtænkte stormflodssikring. Der var ingen forklaring på denne beslutning.

Tilstands- og vedligeholdelsesrapport

På budgettet for 2019 havde vi afsat et beløb på 25.000 kr. for at kunne få et rådgivende ingeniørfirma til lave en gennemgang med tilhørende rapport om vores ejendoms tilstand og med anbefalinger til den langsigtede vedligeholdelse.

Gennemgangen skete sidst i august og rapporten kom i september. Rapporten konstaterede overordnet, at vores ejendom er godt vedligeholdt, men anbefalede en række punkter, hvor vi over de næste 10 år skal være opmærksomme.

I rapporten står bl.a., at ventilationssystemer bør renses hvert 10.år. Vores ejendom er nu 14 år gammel, og ventilationssystemet har aldrig været rensat. Bestyrelsen mener derfor, at vi i 2020 skal få rensat hele vores ventilationssystem, og der er i budgettet for 2020 afsat 120.000 kr. til dette formål. Beløbet er ingeniørfirmaets estimat for, hvad det vil koste.

Bank

På sidste års generalforsamling blev det foreslået, at foreningen evt. skulle skifte bank. Årsagen var, at vi kunne konstatere, at vi i 2018 havde betalt 4.370 kr. for at have foreningens opsparring stående hos Danske Bank.

Bestyrelsen tog derfor kontakt til Lån & Spar Bank, som til en forening som vores giver 3% i rente på de første 50.000 kr. af indestående beløb – og ingen rente på resten.

Skiftet tog noget tid, fordi selv en lille forening som vores skal overholde en række regler, indsende diverse dokumentation osv. med henblik på at modvirke hvidvask. Men i august skete skiftet, og den positive virkning kan man allerede ses i årsregnskabet for 2019, hvor vi samlet set havde en renteudgift på ca. 1.000 kr.

I 2020 vil virkningen slå fuldt igennem, så vi får positiv rente af vores opsparring.

Forsikring

I foråret 2019 blev vores bygningsforsikringsselskab Alka opkøbt af forsikringsselskabet Tryg, så vores forsikringer skulle overgå til sidstnævnte.

Vores forsikringsmæglerselskab Assurance Partner benyttede lejligheden til at forsøge at opnå en nedsættelse af vores årlige betaling, men forsikringsmæglerne var ikke tilfredse med Trygs tilbud, så de satte vores (og sikkert andre ejendommers) forsikring i hasteudbud.

Dette udbud blev vundet af GF Forsikring, som tilbød den samme dækning ca. 15.000 kr. billigere på årsbasis. Assurance Partner anbefalede, at vi tog mod dette tilbud.

Pr. 1. januar 2020 har vi derfor skiftet til GF Forsikring.

Malerarbejde

I januar fik vi malet væggene i alle tre opgange, og det blev rigtig flot.

I september blev væggene desværre meget skrammede i nr. 44 (fra 2. sal og ned) i forbindelse med nogle lejerers udflytning. Det var rigtig ærgerligt, og vi har derfor besluttet at bruge et mindre beløb på at få disse skader udbedret. For de fraflyttede lejere har nemlig meget bevidst sørget for at skjule, hvor de er flyttet hen. Og deres såkaldte flyttefirma var tydeligvis ikke professionelt og kunne heller ikke efterspores.

I juni fik vi malet den nederste del af "kælder døren" for enden af nr. 44 – den var nemlig begyndt at ruste.

Faldstammer

I august fik vi spulet den nederste del af faldstammen i nr. 44. Der var en tilstopning på 1. sal.

I december var der en tilstopning på 1. sal i nr. 44. Det var en ny type tilstopning, som vi ikke har været ude for før, nemlig kalkaflejninger. Det skyldes at faldstammen, hvor den vinkler ud under terræn, har negativt fald (byggesjusk), så der altid står vand m.m. på et stykke. Derved aflejres kalk - som blev spulet væk.

Vi vil i den forbindelse minde om, at foreningen står for vedligehold af faldstammer, herunder at få fjernet tilstopninger som de nævnte. Men den enkelte lejlighedsejer har ansvaret for de "vandrette" rør ud til faldstammerne, se vedtægterne § 14.2. Dette indbefatter køkken afløb, som bør have en kedel kogende vand af og til. Og det indbefatter også toiletci-sternen, som kan tilkalke, og som ejeren skal vedligeholde, så der ikke opstår vandskader.

Fælles arbejdsdag

Tidligere år har vi holdt den fælles arbejdsdag i forbindelse med en weekend, og det har ikke været nogen succes. Flere gange har vi aflyst på grund af for ringe tilmelding.

I sommer prøvede vi derfor noget andet og holdt arbejdsdagen en onsdag i juni. Og det viste sig at fungere rigtig godt: 17-18 beboere deltog, så vi fik lavet en masse, og efter arbejdet var der pizzaer m.m. til de arbejdsomme. Det var mægtig hyggeligt!

Elevatorene

Der har i 2019 ikke været nogle problemer med elevatorerne overhovedet. Dette kan ses i regnskabet, idet udgiften på godt 10.000 kr. udelukkende er til de lovbestemte, kvartalsvise eftersyn. Trio El har ikke været tilkaldt til et eneste stop i løbet af året.

Genbrugsrummet

I april fik vi monteret en kraftigere dørlukker ind til genbrugsrummet i nr. 42. Den gamle dørlukker var simpelthen for svag og kunne ikke lukke døren i blæsevejr.

Men ellers har der også i 2019 – desværre – været problemer på denne front.

I juli flyttede en familie, som havde boet til leje. Og de havde smidt flere store affaldsække med mad, tøj osv. i containeren til pap!

I august flyttede nogle andre lejere, og de havde stillet fem store sække med gammelt tøj og andet ragelse ned i genbrugsrummet.

Vi har ellers hængt fine skilte op i rummet, så det er ret tydeligt, hvordan man skal gøre. Men der er desværre stadig nogle, som laver fejl. Her nogle eksempler:

- Plastik med madrester må ikke lægges i containeren til plastik
- Flamingo må slet ikke aflevere i nogen container, da det ikke kan genbruges
- Mælke- og juicekartoner kan ikke genbruges og må derfor ikke afleveres her
- Pap skal flades ud, så der kan være mest muligt i containeren
- Kasseret tøj, persienner o.l. kan heller ikke afleveres her

Containeren til organisk affald (madrester) bliver flittigt benyttet, men af og til går poserne itu, så indholdet falder ud, og så bliver containeren ret ulækker og lugter. Vi fik derfor (mod betaling) udskiftet containeren i december, og det bliver nok nødvendigt at få gjort af og til.

Men også her kan vi alle gøre en indsats: Hvis din bio-pose er ved at gå itu, når du vil bære den ned, så giv den en ekstra pose!

Container til storskrald

Ca. hver 3. måned bestiller vi en container til afhentning af større affald, kasserede møbler mv.

Hvis du har større affald, som ikke kan genbruges – og som du heller ikke kan køre på genbrugspladsen (nærmeste er Herjedalgade 2) – så afvent, at der kommer en container.

Murhammer

Vores betonvægge er vanskelige at bore i. Det kræver en speciel boremaskine, som kan noget mere end en almindelig slagboremaskine.

Foreningen råder over sådan en maskine. Hvis man ønsker at låne den, bedes man henvende sig til Steen Pilemand, gerne på mail: steen@universitetshaven-vest.dk

Foreningen har også en stige, som kan lånes, hvis man skal bore højt oppe.

Vandskade

I juli opstod en utæthed i et skjult rør på badeværelset i en 2. sals lejlighed. Det blev først opdaget, da vandet fossede ud af alle loftslamperne i badeværelset neden under. Det medførte vandskader i to lejligheder på 1. sal. Det hele blev heldigvis dækket af ejendommens forsikring, da det var skjulte rør.

Men det gav jo en del besvær for alle tre involverede lejligheder – så vær alle opmærksomme, hvis I får mistanke om utætte rør eller lignende: Det skal stoppes hurtigst muligt, så skaderne bliver mindst mulige.

Dørtelefoner

Efterhånden havde adskillige beboere gjort opmærksom på, at der var problemer med deres dørtelefon, altså forbindelsen fra lejligheden og ned til gadedøren. Nogle havde problemer med lyden, andre kunne ikke åbne gadedøren oppe fra lejligheden.

Vi fik 1. oktober et specialfirma til at undersøge dørtelefonerne i de lejligheder, som mente at have problemer, og for de fleste var der ganske rigtigt funktionsproblemer. Disse blev udbedret i november (flere fik nye telefonrør). – For nogle skulle der blot ske justering, som beboerne ofte selv kan foretage, se under punkt 18 i den store "Ejermappe", som hører til hver lejlighed.

Kabel-tv

Skabet, hvor alle vores tv-kabler føres ind i ejendommen (sidder i el-rummet bag genbrugsrummet) var blevet brudt op. I juni gennemgik Yousee derfor alle kablerne for eventuelle skader og satte et nyt, aflåst skab op. Pris knap 10.000 kr.

Affaldsskakter

Året sluttede med en "klassiker": Nogen havde kort før nytår puttet nogle flamingostykker direkte i skakten, stykkerne satte sig fast, og vi måtte have et specialfirma til at komme og tømme skakten.

ALLE bedes derfor huske, at der i affaldsskakterne kun må kommes 15 liters poser (som foreningen udleverer), og de skal være forsvarligt lukkede. Og lad være med at overfylde poserne, brug hellere en ekstra.

Flamingo kan også bortskaffes på denne måde, hvis man ikke kan vente til storskrald og ikke selv kan køre det på genbrugspladsen: Ved at brække det itu og komme det i 15 liters poser.

Den rette brug af affaldsskakterne er beskrevet i vores velkomstpjece. Endnu en grund til at gøre nye beboere opmærksomme på pjecen!

Udlejning af lejlighed

Enhver ejer har ret til at leje sin lejlighed ud, hvis man ønsker det. Og det er der da også flere, som gør. Men som tidligere nævnt har der i årets løb været to tilfælde, hvor netop lejere har placeret "skrammel" og andet affald i vores genbrugsrum. Det kunne måske undskyldes som uvidenhed, selv om det bestemt ikke så sådan ud.

Men for netop at undgå forkert adfærd på grund af uvidenhed om ejendommens faciliteter og deres anvendelse, opfordrer bestyrelsen til, at man ved udlejning giver lejerne et eksemplar af velkomstpjecen. Den findes på både dansk og engelsk.

Økonomi

Regnskab for 2019

Regnskabet for 2019 er positivt – forstået på den måde, at vi brugte betydeligt mindre, end vi havde budgetteret med. Forbruget var godt 120.000 kr. mindre end budgettet.

Det er især udgiften til den løbende vedligeholdelse, som har været betydeligt mindre end forventet: Ca. 84.000 kr.

I "småtingsafdelingen" kan bemærkes, at vi havde en renteindtægt på 727 kr. Det er for de ca. 5 måneder i 2019, hvor vores konto var hos Lån & Spar Bank. De ca. 7 måneder, hvor vores penge stod hos Danske Bank, kostede 1.793 kr. i renteudgift. Samlet set var årets renteudgift altså kun lidt over 1.000 kr. – De administrative ændringer m.v. hos DEAS i forbindelse med bankskiftet kostede foreningen 3.800 kr. (fremgår ikke eksplicit af regnskabet), men dette er en engangsudgift.

Budget for 2020

Langt det meste af budgettet går til det, som kaldes "løbende drift og vedligeholdelse".

Men som nævnt i beretningen vil vi få hele ventilationssystemet rensat i år. Det har ikke været gjort siden ejendommen blev opført for 14 år siden, og bør ifølge de rådgivende ingeniører gøres ca. hvert 10. år. Til dette formål er afsat **120.000 kr.** i budgettet, hvilket er det rådgivende ingeniørfirmas estimat for udgiften.

Der har vist sig problemer med den udvendige fugning ved ejendommens vinduer. Det blev opdaget ved, at det piftede ind ved en vindueskarm. Nogle fuger er blevet utætte, hvilket skyldes "tidens tand", idet særligt fuger mod syd er ret hårdt udsat for at blive påvirket af solen. Og de 14 år, som fugerne nu har holdt siden vores ejendom blev bygget, er det, man kan forvente. Så fugerne trænger til at blive skiftet ud.

Men da vi havde specialister fra et fugefirma til at se nærmere på fugerne, opdagede de noget andet: Nemlig af metal-inddækningerne ved vores vinduer ikke er lavet korrekt. Det kan betyde, at der kan komme vand ind på steder, hvor der IKKE må komme vand ind, så vinduerne kan begynde at rådne.

Vi har derfor haft det rådgivende ingeniørfirma til at se på det sammen med fugespecialisterne, og de er enige om at anbefale, at vi får lavet et pilotprojekt på et vindue i en 1. sals lejlighed. Til dette er der i budgettet afsat **70.000 kr.** – Formålet med pilotprojektet er at finde ud af, præcist hvordan afdækningerne er lavet, og hvad der kan gøres for at afhjælpe fejlene. Projektet med udskiftning af fuger er derfor sat i bero, til vi kender resultatet af pilotprojektet.

Vi har i budgettet nedsat beløbet til løbende vedligeholdelse, men grundet de ovenstående projekter forventer vi i 2020 et underskud på ca. 97.000 kr., som tages af formuen.