

Bestyrelsens beretning for 2021

Bestyrelsens sammensætning

Bestyrelsen, der blev valgt på generalforsamlingen den 9. juni 2021, 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)
- Danial Saroneh-Davani, 44, 4. th. (2. suppleant) (på valg – genopstiller)

Ansvarsområderne i bestyrelsen har været fordelt således:

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

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 2021

Udvendige fuger

Årets helt store projekt var udskiftning af alle de udvendige fuger ved vinduespartierne i vores ejendom. Projektet blev besluttet på sidste års generalforsamling, og vi havde indgået aftale om arbejdets udførelse med firmaet W.R. Fuge, som er et større, velrenommeret firma i denne særlige branche.

I budgettet for 2021 var der afsat 589.000 kr. til projektet, og dette holdt fint.

Arbejdet gik i gang den 6. september og var stort set afsluttet (med nogle få "hængepartier") den 5. oktober. Der blev ikke arbejdet lige meget alle dage, bl.a. skulle vejret være rimeligt – ikke for meget blæst og bestemt ingen nedbør – for at håndværkerne kunne arbejde.

De oprindelige fuger kom således til at "tjene" i ca. 15 år, selv om de ikke alle var udført lige omhyggeligt. Det er vores håb, at de nye fuger vil holde mindst lige så længe, da de efter bestyrelsens vurdering er udført betydeligt bedre end de oprindelige.

Der er to års garanti på det udførte arbejde, så hvis nogen opdager nogen form for utætheder eller lignende ved de udvendige fuger, bør man straks henvende sig til bestyrelsen.

Advokatbistand

I forbindelse med at bestyrelsen havde interesseret sig ret stærkt for vinduesinddækningerne (se årsrapport for 2020), havde vi fået nogle indikationer på, at vi sammen med de to andre foreninger (Universitetshaven Øst og AB Universitetshaven) **måske** kunne gøre krav gældende overfor entreprenørfirmaet MT Højgaard (MTH), som var hovedentreprenør på vores byggeri i 2006.

Vi spurgte derfor de to andre foreninger, om de ville være med til at lade en advokat se på sagen samt – selvfølgelig – være med til at betale en eventuel regning. Det ville de godt.

Gennem kontakt til et par bygningsingeniører fandt vi frem til advokat Morten Stausholm fra advokatfirmaet "Bach Advokater". Morten Stausholm er bl.a. ekspert i entrepriseret, som netop beskæftiger sig med det, som populært kaldes byggesjusk.

Vi havde møde med advokaten lige før sommerferien, men på grund af ferietiden fik vi først hans vurdering i september.

Selv om han mente, at der klart var tegn på forskellige former for byggesjusk, så frarådede han at gå videre med sagen, da der efter hans vurdering ikke var nogen realistisk mulighed for at gøre en eller anden form for erstatningsansvar gældende over for MTH. Det skyldtes især, at der for 5-6 år siden var en voldgiftsafgørelse, hvor tingene blev omhyggeligt undersøgt og som sluttede med, at der blev indgået et stort forlig mellem MTH og vores tre foreninger om, at ejendommens isolering skulle renoveres, da den var dårligt udført.

Da sagen således havde været endevendt af kyndige fagfolk, og da vores tre foreninger altså havde indgået det nævnte forlig, anså advokaten det for nytteløst at prøve at tage en

eller anden form for retlige skridt mod MTH. Det ville kun koste os penge uden udsigt til gevinst, var hans vurdering.

Vores udgift til denne undersøgelse blev 6.250 kr.

Diverse vedligeholdelse

I **februar** fik vi spulet de to kloakledninger i nr. 40 og nr. 42, som er ved ejendommens nordside. Under jorden har de næsten ingen hældning, så vandet har svært ved at løbe bort, og derfor har de en tendens til efterhånden at kalke til. Spuling skal derfor udføres med mellemrum.

I **marts** fik vi ny låsecylinder i gadedøren i nr. 40, da den gamle var meget slidt.

I **april** fik vi udskiftet videokameraerne ved gadedørene i nr. 40 og 42, da de var defekte. Desuden blev højttalermodulet ved gadedøren i nr. 42 også skiftet på grund af defekt.

I **september** var der igen problemer med gadedørskameraerne i nr. 42. Vi fik derfor elektrikeren til se på det sammen med en repræsentant for firmaet Ritto, som har produceret anlæggene. De fik det til at virke, men efter nogle uger var det galt igen, så vi har nu skiftet til et elektrikerfirma, som er specialister i Ritto-anlæg, og håber at få det endeligt ordnet i 2022.

I **oktober** brækkede det ene dørhængsel på jærndøren ind til genbrugsrummet. Vi fik en smed til at komme og svejse det, så det forhåbentligt kan holde mange år endnu.

Fælles arbejdsdag

Blev holdt onsdag den 8. september med pænt fremmøde af beboere (ca. 15). Vi fik ryddet godt op i efterladte cykler, rengjort væggen mod nord, rengjort gulv i genbrugsrum og en del andre ting.

Efter arbejdet var der pizza og lidt drikke til de aktive. Det var hyggeligt!

Genbrugsrummet

Pladsen er trang i genbrugsrummet, fordi vi skal sortere stadigt mere – og vores beboere er rigtig flinke til at sortere!

Det er desværre ikke alle, som gør det lige klogt: Nogle kan tilsyneladende ikke kende forskel på pap og papir, og en del glemmer, at **papkasser skal klappes sammen**, så de fylder mindst muligt.

Man kan også forsøge at "komprimere" sit plastaffald. Det er ikke særligt hensigtsmæssigt at lægge en stor, tom plastbøtte ned i containere – fyld den dog med plastposer og andet, så vi udnytter containerens volumen bedst muligt!

Og så må man ikke aflevere tallerkner, tekrus, drikkeglas og aflagt sportstøj i genbrugsrummet. Det skal på genbrugspladsen eller i containeren til storskrald, når vi har det.

I januar 2022 havde vi besøg af en konsulent fra kommunen, og det blev aftalt, at vi får en større container til madaffald, som kommer til at stå udendørs sammen med den lille container til metal. Derved bliver der plads til yderligere en container til plast inde i genbrugsrummet, hvilket er påkrævet, da vi nu skal aflevere mad- og drikkekartoner i containeren til plast.

Økonomi

Regnskab for 2021

Regnskabet for 2021 indeholder ingen store overraskelser, og vi brugte samlet set en smule mindre, end vi havde budgetteret med. Årets resultat blev således et overskud på 12.851,30 kr.

Man skal dog være opmærksom på, at vi i 2021 brugte 355.000 kr. af foreningens egenkapital til at betale for fugeprojektet. Egenkapitalen blev dermed reduceret til knap 190.000 kr. ultimo 2021.

Budget for 2022

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

I budgettet for 2022 vil man bemærke, at vi regner med en noget større elregning i 2022 end sidste år pga. energiprisernes himmelflugt (stigning 30.000 kr.). Desuden stiger kontingentet til Grundejerforeningen lidt, hvilket den også vil gøre fremover, da Grundejerforeningen forsøger at tage højde for inflation i sin budgetlægning gennem en indeksregulering af kontingentet. Endelig stiger kontingentet til Gårdlauget, da også deres udgifter er steget (stigning 12.500 kr.).

Vores "faste" udgifter vil altså at stige i 2022, og dertil kommer yderligere to forhold, som gør, at bestyrelsen foreslår, at medlemmernes betaling til foreningen sættes op med 3% i 2022.

De to forhold er:

For det første har vi som nævnt ovenfor reduceret egenkapitalen (og dermed foreningens formue) betragteligt i 2021. Det er imidlertid nødvendigt, at foreningen opbygger nogle reserver til de vedligeholdelsesarbejder, som uvægerligt vil komme i fremtiden. Det er selvfølgelig irriterende, at vi skal betale negative renter af den opsparing, vi har stående på foreningens bankkonto. Men har vi ingen opsparing, når større arbejder skal finansieres, bliver det nødvendigt at låne pengene, og det er til en ganske anden rente end den "lille" negative rente, vi betaler for tiden. Alternativet til banklån (vores forening kan ikke optage realkreditlån, da den ikke ejer ejendommen) vil være ret pludseligt at opkræve større ekstrabeløb fra medlemmerne, og det kan muligvis støde på modstand.

For det andet er der en voksende inflation, som i 2021 var på ca. 3%. Ganske vist satte vi medlemsbetalingen op i 2021, men det skyldtes primært, at den ikke havde været ændret i adskillige år, så trods de tidligere års meget lave inflation var der opstået et efterslæb.

Bestyrelsen mener, at det er bedre med mindre, årlige stigninger end pludseligt at komme med store stigninger, hvis vi mangler penge til større opgaver. På denne baggrund foreslår vi stigningen på 3% i 2022.

Endelig vil vi i 2022 sætte gang i at få malet dele af vores vinduespartier. De er sammensat af tre materialer, nemlig træ, plastik og aluminium. Trædelene er malede, og især på de vinduer, som kan åbnes, begynder malingen i selve vinduesåbningen at trænge til at blive fornyet. I budgettet for 2022 har vi derfor afsat 50.000 kr. til at få malet trædelene på vinduerne på 7. sal, da de ser mest medtagne ud. I 2023 og 2024 påtænker vi at få malet resten af vinduespartierne.