

Bestyrelsens beretning for 2016

Bestyrelsens sammensætning

Bestyrelsen, der blev valgt ved sidste ordinære generalforsamling består af:

- Carsten Møberg Larsen, 42, 6.tv, formand (på valg – genopstiller ikke)
- Steen Pilemand, 44, 6 th, næstformand og kasserer
- Casper Villumsen, 42, 4. tv.
- Nina Boukaidi, 44, 5 tv. (på valg – genopstiller)
- Sara Trolle Nedergaard, 44, 4.th (på valg – genopstiller ikke)

Suppleanter:

- Sidsel Berthelsen, 44 4.tv
- Thomas Breiner, 44 1. tv.

Ansvarsområderne i bestyrelsen har været fordelt således:

- Carsten: formand og kontakt til gårdlaug
- Steen: kasserer, næstformand og kontakt til naboforeningerne
- Casper: navnskilte på ringeklokke og postkasser, hjemmeside og kontakt til vicevært
- Nina: kommunikation og skraldeposer
- Sara: kontakt til grundejerforeningen

Bestyrelsen mødes med ca. 2 måneders mellemrum. De fleste sager håndteres løbende i bestyrelsen pr. e-mail og telefonisk.

Bestyrelsen kan kontaktes på e-mail: bestyrelsen@universitetshaven-vest.dk, og information kan findes på vores hjemmeside: www.universitetshaven-vest.dk.

Sager i 2016

Facaderenovering

MT Højgaards renovering af vores facade fyldte meget i løbet af sommeren, og har været alt andet end tilfredsstillende for os som beboere. Kvaliteten af renoveringen synes dog at være god, så vi kan forvente en forbedring af varmekomfort og mindre varmeregning. MTHs håndværkere har været meget direkte om, hvor dårligt bygningen har været isoleret fra starten, men kvaliteten af isoleringen efter renoveringen er ifølge vores uafhængige kvalitetskontrol fuldt tilfredsstillende. Den papirmæssige del af facadesagen vil være afsluttet i februar med afslutning på MT Højgaards ansvar for fejl og mangler i bygningen. Det har så også blot taget ca. 10 år.

Storskrald

Efter et længere tilløb er der blevet lavet en aftale mellem AB, Radiorækkerne og os om fælles storskraldscontainer, som bliver bestilt 4 gange om året.

Faldstammer

Vi har fået rensede faldstammerne grundigt fra alle køkkenafløb. Samtidigt besluttede bestyrelsen, hvert år at få rensede den nederste del af faldstammerne, som går vandret, så vi på den måde skulle undgå de tilbagevendende problemer med, at faldstammerne fra køkkenerne (særligt i 40 og 44) stopper til, så vandet kommer ud i køkkenvasken i de nederste lejligheder. Desværre har vi atter oplevet forstoppelse i nr. 44, og har derfor bestilt en kameraundersøgelse af røret under 44 1.tv, for at finde ud hvad det er som forårsager forstoppelsen.

Nogle ejerne har nævnt, at der fortsat er problemer med afløb fra køkkenafløbene. Grundlæggende må man sige, at selvom konstruktionerne overholder de krav, der er til en bygning som vores, så er afløbene meget følsomme overfor fedt der hældes i køkkenvasken. Afløb i lejlighederne frem til faldstammerne er fortsat ejernes eget ansvar, både ift. at reducere det som kan forårsage en forstoppelse, og rensning hvis der er behov.

Utæthed i taget

Ved ekstremt vejrlig har der vist sig en mindre utæthed i taget over 44,7.th. Vi har haft en tagdækker ude for at finde utætheden, som vil blive ordnet så snart vejret er til det. Samtidigt har vi også lavet aftale med tagdækkeren om, at firmaet en gang om året gennemgår taget og efter aftale med bestyrelsen foretager mindre lapninger. Tagets flade konstruktion med tagpap er sårbar og har ikke nogen lang levetid. Et fast eftersyn og mindre reparationer skulle forhåbentligt sikre os imod utætheder.

LED belysning

Lyset på vores fællesarealer betales sammen med AB, og vi har igennem 2016 investeret 22.700 kr. i LED belysning i vores del af ejendommen. Vores elregning for de fælles arealer var 10.000 kr. mindre i 2016 ift. 2015 (66.000 imod 76.000), så det er en god investering. Udskiftningen er foretaget af beboere i AB, som er elektriker, så monteringen har været gratis.

På trapperne og over cyklerne er der ikke skiftet fordi LED armaturer til disse endnu er for dyre til at det kan betale sig at skifte dem. Vi regner med AB kommer tilbage til os, når der findes en mere prisbillig løsning.

Vedligeholdelsesplan

Vi oplyste sidste år, at der i 2016 ville blive udarbejdet en vedligeholdelsesplan for ejendommen. Efter nærmere vurdering har bestyrelsen besluttet, at bygningens unge alder endnu ikke nødvendiggør en egentlig vedligeholdelsesplan. Omkostningen til en vedligeholdelsesplan står på nuværende tidspunkt ikke mål med bedre overblik over hvilke udgifter foreningen kan forvente. Bestyrelsen vurderer det er forsvarligt, at udskyde udgiften til en vedligeholdelsesplan, indtil det er mere tydeligt, at der kommer en række større og løbende udgifter til vedligehold af bygningen.

Bestyrelsen har dog etableret overblik over gældende og nye serviceaftaler, så ventilation, brandsikring og spildevandsledninger jævnligt bliver serviceret.

Hjemmeside

I de seneste år har vi ind i mellem haft problemer som følge af, at vores gamle hjemmeside med forkerte kontaktinformationer, også har været åben. Med hjælp fra Martin i 42, 1.th, er det nu lykkedes at aflive link til den gamle side, så kun den nye www.universitetshaven-vest.dk er tilgængelig fx når man søger i google.

Rust og ir på vandværk i teknikrum

Vores naboforening (AB Universitetshaven) havde konstateret kritisk rust og ir på vandledninger i teknikrum i lejlighederne, med risiko for vandskader. Efter en rundspørge i vores opgang har der ikke været meldinger om rust eller ir, som vurderedes kritisk. Vi følger hvad AB måtte vælge af reparation, og vurderer i den sammenhæng muligheden for, at vores ejendom også medtages. Nogle beboere har samtidigt gjort

opmærksom på vand i målerne. Evt. behov for udskiftning af disse vurderes af firmaet ISTA, som forestår aflæsning af vores energiforbrug.

Fjernlæst registrering af energiforbrug

Bestyrelsen har indhentet et tilbud fra ISTA på fjernaflæsning af energiforbrug, som man ikke skal give adgang til måler aflæser én gang om året. Etablering af dette vil koste knap 200.000 kr., så bestyrelsen er ikke gået videre med dette på nuværende tidspunkt. Hvis der senere måtte skulle fx udskiftes målere eller ledninger pga. rust/ir, så er det relevant at overveje at integrere denne løsning samtidigt.

Rengøring af fællesarealer

Bestyrelsen har været rimeligt tilfreds med den service vi betaler for, som kun er rengøring af fællesarealer. Andelsforeningen valgte at opsiges deres kontrakt med samme person/firma, som vi bruger, hvilket positivt afstedkom, at firmaet har gjort sig mere umage, bla. med oversigt over hvornår hvilke områder bliver rengjort.

Betonpropper på altaner

Flere ejere har bemærket at betonpropper på altaner er blevet skubbet op af rust. Disse propper og det rustne jern under har ingen sikkerhedsmæssig betydning. Det er øjer, som er blevet brugt ved montering af altanerne og efterfølgende dækket til med beton. Sprøjt blot noget rustfjerner på og lim proppen fast igen. Der er indkøbt materialer, som kan fås ved kontakt til bestyrelsen.

Reparation af utætte vinduer

Når det forekommer, at vinduer/døre er utætte, så er det for nuværende ikke klart fra vedtægter og husorden, hvem der har ansvaret for reparation. Foreningen er som udgangspunkt ansvarlig for facade og altaner samt har en fælles glasforsikring, og ejere er ansvarlig for alt inde i lejlighederne. Da det kan være vanskeligt at adskille hvad der måtte skyldes manglende vedligehold af vinduer og døre (ejerens ansvar med dertil hørende vedligeholdelsesbeskrivelse i lejlighedsmapperne), har bestyrelsen valgt at anlægge følgende linje:

- Hvis der er utæthed/fejl på fastmonterede vinduer, så anses dette som værende en del af facaden, og foreningen dækker udgifter til reparation.
- Hvis der er utæthed/fejl på oplukkelige døre og vinduer, så anses det som værende en del af lejligheden, og ejerne dækker udgifter til reparation.

Parkering på KUAs parkeringsplads

Vores evige udfordring med adgang til parkering er ikke blevet bedre. KUA har valgt at afvente ibrugtagning af KUA 3 bygninger inden de tager stilling til at reetablere mulighed for at vi kan købe os adgang til parkering der. Hvornår dette vil ske er ikke sikkert. Muligvis først til sommer. Hvis der i løbet af de første måneder efter ibrugtagning viser sig et tydeligt mønster for ledige pladser i løbet af dagen, så vil bestyrelsen tage kontakt til KUA, og lægge pres på en hurtigt stillingstagen.

Planlagte sager i 2017

Altanglas

Vi fik i 2015 435.643 kr. ifm. forlig med MT Højgaard for delaminering af altanglas. Bestyrelsen har valgt at afvente renovering af facaderne før vi sætter gang i udskiftning af de værst ramte altanglas. Forsinkelse af facadesagen har gjort, at udskiftningen først sættes i gang i 2017. Inden da vil bestyrelsen skulle revurdere antallet af værst ramte, dvs. rundt i alle lejligheder og måle evt. delaminering. Mere information om dette følger.

Arbejdsdag

Vi holder fælles arbejdsdag lørdag den 29. april kl. ca. 14, og som altid vil der blive arrangeret noget fælles aftensmad som afslutning på dagen. Reserver dagen allerede nu. Nærmere besked og tilmelding kommer senere.

Praktisk

Der har i løbet af året kun været få sager om privat bohaver på fælles arealerne, men ikke desto mindre hermed en opfordring til at rydde sine ting væk fra fællesarealerne både på trapperne og i kælderen. Selvom det er praktisk for børnefamilierne, så undlad at stille barnevogne etc. på reposerne. I tilfælde af brand eller strømafbrydelse skal man uhindret kunne komme ned ad trapperne.

Vores storskraldsrum fungerer godt, men der er stadig en gang i mellem nogen, som efterlader ting dernede, som ikke passer til containerne. Lad være med det! Der er ikke nogen ansat til at rydde op efter dig. Glasbeholderen er lukket i kælderrummet, og man skal bruge containeren ved metroen.

Rengøringen kommer hver torsdag og rydder op og vasker trapper. De laver *ikke* mindre forefaldende arbejder. Hvis der er problemer med ejendommen, så kontakt bestyrelsen.

På hjemmesiden (universitetshaven-vest.dk) er en række relevante håndværkere anbefalet. Hvis der akut er brug for en udbedring af noget som foreningen har ansvaret for (som udgangspunkt facader, vinduer, tag og lodrette ledninger), og man ikke kan få fat i nogen fra bestyrelsen, så kontakt DEAS' døgnservice på 70302020.

Bestyrelsen
E/F Universitetshaven Vest

Februar 2017