

Bestyrelsens beretning for 2023

Bestyrelsens sammensætning

Bestyrelsen, der blev valgt på generalforsamlingen den 15. marts 2023, ser således ud:

- Jørgen Ørbech, 40, 6. th., formand
- Thomas Lind Petersen, 44, 4. th., næstformand og kasserer (på valg 2024 – genopstiller)
- Nina Boukaidi-Laghzaoui, 44, 5. tv.
- Jens Ubbe Rasmussen, 42, 7. th. (på valg 2024 – genopstiller)
- Inge Svendsen, 40, 4. th. (på valg 2024 – genopstiller ikke)

Suppleanter:

- Carsten Møberg Larsen, 42, 6. tv., 1. suppleant (på valg 2024 – genopstiller)
- Christian Jung Jørgensen, 40, 7. tv., 2. suppleant

Ansvarsområderne i bestyrelsen har været fordelt således:

- Jørgen: Formand, kontakt til de fleste håndværkere, kontakt til forsikringsmægler, kontakt til rådgivende ingeniørfirma, navneskilte til ringeklokker, hjemmeside
- Thomas: Kasserer, storskraldscontainere
- Nina: Kommunikation (Facebook), oprydning i cykler, tilrettelæggelse af arbejdsdag
- 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 2023

Overordnet set har 2023 heldigvis været et "stille" år, hvor der som sædvanligt har været forskellige reparationer mv., men ikke store overraskelser, som kunne vælte budgettet for 2023. Nærmest tvært imod.

Fjernaflæselige energimålere

Årets store projekt var installation af fjernaflæselige energimålere (vand og varme) i alle lejligheder. Vi havde fået et godt tilbud fra firmaet Ista (som i mange år har aflæst de gamle målere), og installationen af de nye målere skete i august.

Der er lovkrav om, at alle boliger som vores **skal** have fjernaflæselige målere senest ved udgangen af 2026. Vi har valgt at få det gjort nu, så vi ikke skal have det gjort samtidig med alle andre.

Projektet gik overordnet set godt, men i fem lejligheder (i nr. 40) var det umuligt for montørerne at komme til at udskifte de gamle målere med den nye type – der var simpelthen ikke plads til, at de kunne få hænder og værktøj ind og skifte målerne.

Det var derfor nødvendigt at få fat i et snedkerfirma, som i de fem lejligheder lavede en ny inspektionslem, så håndværkerne kunne gøre deres arbejde. Det fordyrede projektet med ca. 9.000 kr. Dertil kom noget ekstra VVS-arbejde, så budgettet for de nye målere blev desværre overskredet.

Faldstammer

I januar fik vi rensat alle køkkenfaldstammer i nr. 42, da flere beboere samtidigt havde problemer med manglende afløb. Kloakfolkene skulle ind i alle lejligheder, og vi varslede alle beboere i nr. 42 i god tid om dette. Alligevel var der en enkelt lejlighed, hvor der ikke var nogen hjemme og heller ikke var afleveret nøgle til bestyrelsen.

Det er lidt ærgerligt, når enkelte beboere ikke efterkommer bestyrelsens anvisninger, som jo typisk har til formål, at vi får vedligeholdt vores ejendom bedst muligt.

Gadedøre

Der blev skiftet gadedørslås i nr. 44 i marts, fordi den gamle var slidt op. Samtidig blev dørlåsen i nr. 42 rensat, da den var fyldt med skidt.

I august var dørlåsen i nr. 42 ødelagt, men en låsesmed fik den repareret uden ret store omkostninger. Vi troede først, at årsagen var hærværk, men låsesmeden mente, at det var en "betjeningsfejl".

I september blev dørlåsen til genbrugsrummet repareret, da den var i uorden. Samtidig fik vi alle dørpumper i hele ejendommen justeret.

I august var der problemer med ringeklokke og kamera fra gadedør til lejlighed i en bestemt lejlighed i nr. 40. Det blev også ordnet, men der har ofte været problemer med systemet. I 2021 brugte vi således ca. 21.000 kr. på reparationer, i 2022 ca. 16.400 kr.

Dette gør, at vi skal være opmærksomme på, at det om få år nok bliver nødvendigt at få et **nyt system med dørklokker fra gadedør til lejlighederne**, da det nuværende system snart er 20 år gammelt og altså jævnlige har fejl. Vi skal til den tid – om måske 2-3 år – også overveje, om det skal være et system med kamera til alle lejligheder.

Et nyt system er ikke billigt, så foreningen bør spare op til dette projekt – med mindre vi laver en beslutning om, at alle lejligheder skal betale et ekstra beløb til netop dette projekt.

Men det er altså ikke endnu – måske om 2-3 år.

Fælles arbejdsdag

I september havde bestyrelsen planlagt en fælles arbejdsdag på en hverdag i september, men der kom så få tilmeldinger, at vi aflyste arbejdsdagen.

I 2022 holdt vi også arbejdsdag på en hverdag med godt fremmøde, så hvorfor der var så få tilmeldinger i 2023, kan vi ikke rigtigt forstå.

Vi har tidligere holdt arbejdsdag i en weekend, men det var heller ikke nogen succes, da der også her kom ret få tilmeldinger.

Så alt i alt er vi meget i tvivl om, hvilken ugedag vi skal indkalde til fælles arbejdsdag for at være sikre på et godt fremmøde.

Ideer og gode forslag modtages gerne!

Renholdelse

Med virkning fra 1. november 2023 har vi indgået en ny kontrakt med vores rengøringsfirma JR-Servicefirma. Årsagen var, at vi ikke syntes, at den gamle kontrakt gav et tilfredsstillende resultat.

Nu har vi altså en kontrakt, som gerne skulle give en bedre rengøringsstandard. Den nye kontrakt er selvfølgelig også dyrere.

Storskrald

Vores forening har sammen med A/B Universitetshaven og Radiorækkerne i flere år samarbejdet om, at vi ca. 4 gange om året har bestilt en storskraldscontainer til afhentning af – ja, storskrald!

I december, da vi ville bestille en container til begyndelsen af januar 2024, meddelte kommunen, at den ordning ophører med udgangen af 2023. Kommunen forklarer det med, at der fyldes så blandet affald i sådan en storskraldscontainer, at det ikke er muligt at sortere indholdet til genbrug.

Kommunen tilbyder, at vi kan få en samtale med en konsulent om at løse problemet på anden vis. Dette møde er i skrivende stund endnu ikke afholdt, men information vil komme på foreningens hjemmeside, når mødet har været holdt.

Genbrugsrum

Til slut den sædvanlige "sang" om at benytte vores genbrugsrum bedst muligt:

- **Sorter ordentligt!** Hvis du har behov for hjælp til affaldssortering, så har kommunen en guide på denne adresse: <https://affald.kk.dk/>
- Ingen containere må overfyldes, for så risikerer vi, at renovationsfolkene ikke tømmer dem.
- Papkasser skal klappes sammen, så de fylder mindst muligt i containeren til pap
- Plastik skal lægges løst i containerne til plastik
- Flamingo (polystyren) er en slags plastik, men kan **ikke** genanvendes. Der skal derfor deles i mindre stykker og i de normale (hvide) 15-liters affaldsposer, som dumpes i skakten til restaffald.
- Gammelt tøj, oliedunke, skabshylder og andet træ må **ikke** afleveres i genbrugsrummet. Kun genbrugsmateriale, som passer til de opstillede containere, må afleveres her.
- Vær opmærksom på, at poserne til bio-affald er datomærkede med fremstillingsdato. De skal anvendes inden de er 18 måneder gamle, da de derefter begynder at kompostere og let går i stykker!

Økonomi

Regnskab for 2023

Regnskabet for 2023 er tilfredsstillende, og foreningen fik et overskud på 94.791 kr. Dette skyldes bl.a. følgende:

- 'Forbrugsafgifter' blev 42.332 kr. mindre end budgetteret
- 'Forsikringer og abonnementer' blev 15.263 kr. mindre end budgetteret
- 'Øvrige administrationsomkostninger' blev 20.244 kr. mindre end budgetteret
- 'Løbende vedligeholdelse' blev 22.282 kr. mindre end budgetteret

Dette er naturligvis glædeligt, men bestyrelsen ser dog ingen grund til – af den grund – at holde medlemmernes betaling til foreningen i ro. Tværtimod mener vi, at den førte politik på dette område – at lade medlemsbetalingen følge inflationen og dermed prisudviklingen – er rettidig omhu.

Vores ejendom er nu næsten 20 år gammel, og der vil antagelig komme et stigende behov for at få udført forskellige vedligeholdelsesopgaver i de kommende år.

Budget for 2024

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

Men en række af de udgifter, vi har til netop løbende drift og vedligeholdelse, forventes at stige med pristallet, og derfor foreslår bestyrelsen, at betalingen til foreningen tilsvarende stiger med 3%.

Derudover stiger vores udgift til renholdelse af trapper mv., da vi som tidligere nævnt har valgt at opgradere på dette område.

I 2024 har vi ikke budgetteret med større vedligeholdelsesopgaver.