

# Bestyrelsens beretning for 2025

## Bestyrelsens sammensætning

Bestyrelsen, der blev valgt på generalforsamlingen den 2. april 2025, ser således ud:

- Jørgen Ørbech, 40, 6. th., formand
- Thomas Lind Petersen, 44, 4. th., næstformand og kasserer (på valg i 2026)
- Nina Boukaidi-Laghzaoui, 44, 5. tv.
- Jens Ubbe Rasmussen, 42, 7. th. (på valg i 2026)
- Tobias Udsholt, 42, 2. tv. (på valg i 2026)

Suppleanter:

- Carsten Møberg Larsen, 42, 6. tv., 1. suppleant – (på valg i 2026)
- Henrik Bredahl Kock, 40, 7. th., 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 og postkasser, hjemmeside
- Thomas: Kasserer, kontakt til kommunen (renovation)
- Nina: Kommunikation (Facebook), oprydning i cykler, tilrettelæggelse af arbejdsdag, indkøb af skraldeposer
- Jens: Gårdlauget, kontakt til visse håndværkere
- Tobias: Mødereferent, medtilrettelægger af arbejdsdag, oversætter (til engelsk)

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

Bestyrelsen kontaktes nemmest ved at skrive til formanden på [jorgen@orbech.net](mailto:jorgen@orbech.net)

## Sager i 2025

Overordnet set har 2025 været et forholdsvis 'stille' år, hvor der som sædvanligt har været forskellige reparationer mv., men ikke store overraskelser, som kunne vælte budgettet for 2025. Dog havde vi to vandskader, som forsikringen heldigvis dækkede.

### Vandskader

I januar 2025 fik vi en vandskade i nr. 44. Vand løb fra køkkenet på 2. sal ned i køkkenet på 1. sal, hvor beboerne var bortrejst nogle dage. Det viste sig, at beboeren på 2. sal havde fået installeret ny opvaskemaskine, men at montøren havde lavet en fejl ved monteringen. Og da vand som bekendt løber nedad, opdagede beboerne på 2. sal ikke skaden, før beboerne på 1. sal kom hjem og så skaden i deres lejlighed. Skaden blev dækket af forsikringen, men var naturligvis til ulempe for beboeren på 1. sal, som i flere måneder måtte leve med håndværkere, som skulle udbedre skaderne.

Ovennævnte vandskadesag blev endeligt afsluttet i september.

I februar kom der pludselig vand ned fra loftet i foyeren i nr. 44. Vi troede først, at det havde sammenhæng med vandskaden netop nævnt, men det havde det ikke. Flere forskellige eksperter søgte efter skaden og fandt den til sidst: En godt skjult hane til vaskemaskinen i den ene af lejlighederne på 1. sal havde 'galvanisk tæring' og blev skiftet. Også her dækkede forsikringen, men det gav beboerne ulemper i flere måneder.

### Andre skader i årets løb

Vi har haft problemer med elevatorerne adskillige gange i årets løb. Ofte er det dørene, som måske har fået et kraftigt stød f.eks. ved ind- eller udflytning, og af sikkerhedshensyn bliver elevatoren så blokeret. Så vær forsigtig med vores elevatorer!

Affaldsskakten i nr. 44 var tilstoppet i januar, fordi der var kommet for stort affald i skakten.

**Husk: I affaldsskakten må KUN komme husholdningsaffald i lukkede 15-liters poser, som ligger til fri afhentning i vores genbrugsrum.**

Låsen i nr. 40 var ret slidt, så i januar måtte den elektriske del af låsen udskiftes.

### Energimærke

Hvert 10. år skal en ejendom som vores have sit energimærke fornyet. Vi fandt et firma, som kunne lave dette, og vores energimærke blev opgraderet fra B til A2010.

## **Andre emner**

### **Solceller på taget?**

I rapporten om energimærket blev nævnt, at med solceller på taget kan vi måske få et endnu bedre energimærke, samt spare på ejendommens udgift til elektricitet. Vi fik oplyst, at kommunen har en solcellepulje, hvor man kan søge tilskud til en forundersøgelse. Det søgte vi om, og i juli fik vi tilsagn om støtte på op til 20.000 kr. (dog højst 50% af udgiften til undersøgelsen).

Vi indgik i den forbindelse et uformelt samarbejde med AB Universitetshaven (Tom Kristensens Vej 34-38), som vi jo deler tag med. De var også interesserede i at få undersøgt mulighederne. Og derfor aftalte vi med dem, at vi ville dele udgiften til forundersøgelsen.

Vi indgik derefter aftale med et af de firmaer, som kommunen har godkendt til at lave den slags forundersøgelser. Deres rapport kom i november og viste, at det er en realistisk mulighed – men det koster også en del penge.

Både vores bestyrelse og bestyrelsen i AB Universitetshaven vil arbejde videre med sagen.

### **Vedligeholdelsesplan**

Som varslet på generalforsamlingen sidste år, har vi fået et rådgivende ingeniørfirma til at lave en 10-årig tilstands- og vedligeholdelsesplan for vores ejendom.

Planen kom i august, og den giver et godt overblik over ejendommens generelle tilstand og peger også på de punkter, hvor vi som ejendomsejere skal være opmærksomme på skader, slid, mangler mv.

### **Brandsikring**

Ved gennemgangen af ejendommen kunne ingeniøren ikke med sikkerhed konstatere, om brandsikringen opfylder lovgivningens krav. Der er bl.a. regler for de steder, hvor rør føres gennem etageadskillelserne. Her skal der være særligt brandsikret, så en brand ikke kan bevæge sig den vej op gennem bygningen.

Efter anvisning fra ingeniørfirmaet fik vi et murerfirma til at lave en stikprøve ved en enkelt rørgennemføring – og der manglede den lovkrævede brandsikring.

Efterfølgende har en brandsikringsekspert fra vores rådgivende ingeniørfirma været inde i to lejligheder og se på rørgennemføringerne. Det viste sig desværre, at de er meget mangelfuldt udført og slet ikke lever op til lovgivningens krav.

Vi bliver derfor nødt til at få udført den lovkrævede brandsikring – formentligt i alle lejligheder. I skrivende stund har vi ingen anelse om, hvad det kommer til at koste.

Vores ejendom er nu 20 år gammel, og vi kan næppe med held anlægge retssag om byggesjusk mod det entreprenørfirma, som i sin tid byggede af vores ejendom. Men vi vil

undersøge, om der måske er en mulighed for at gøre krav gældende over for det entreprenørfirma, som stod for byggeriet i 2006.

Vedrørende brandsikring gjorde ingeniørfirmaet desuden opmærksom på en anden detalje: Der er lovkrav om årligt eftersyn af de brandlemme i vores tag, som skal sørge for, at røg ledes ud af opgangene ved brand. Det har vi aldrig fået lavet, for ingen har vidst det. Men vi har nu indgået aftale med et specialfirma om årligt eftersyn.

## Taget

Vi har aftale med et tagdækkerfirma, som hver sommer efterser vores tag for, om det er i orden – og især, om det er tæt.

Efter gennemgangen i sommeren 2025 fik vi at vide, at taget om meget få år (2 eller 3) skal reoveres, da belægning med 'tagpap' er nedslidt. Ordet 'tagpap' bruges stadig, men produktet er i vore dage lavet af en form for asfalt, forstærket med f.eks. glasfiber.

Da det rådgivende ingeniørfirma gav samme besked, må vi nok se i øjnene, at taget om ganske få år skal reoveres. Et foreløbigt overslag fra tagdækkerfirmaet peger på en udgift omkring 1 mio. kr.

Det er mange penge, og vi har samtidigt alle de løbende udgifter samt formentligt et meget dyrt problem med brandsikring af diverse rørgennemføringer. Hvordan vi kan finansiere dette, omtales herunder.

Hvis det besluttes at lave solceller på taget, forestiller vi os, at det vil være praktisk at lave dette i umiddelbar forlængelse af reoveringen af taget.

## Finansiering

Da ejerforeningen formentlig ikke har opspar nok til selv at finansiere de nævnte store opgaver, har vi drøftet sagen med foreningens bank. Og banken er villig til at låne os de penge, vi får brug for.

Vi bad derfor banken lave et regneeksempel med følgende forudsætninger: Vi låner 1 mio. kr. og betaler tilbage over 10 år. Hvad koster det?

Banken svarede, at med en årlig rente på 4,35 % vil det i **gennemsnit pr. lejlighed** koste 250 kr. om måneden. Her skal man lige huske, at udgiften fordeles efter vores fordelingstal, dvs. de store lejligheder betaler lidt mere end de mindre.

Opkrævning hos ejerne og tilbagebetalingen til banken vil blive varetaget af vores administrator.

Hvis man har mange penge – eller vinder i Lotto! – kan man til enhver tid betale restgælden på én gang.

## Airbnb

Vi formoder, at flere beboere af og til lejer deres lejlighed ud via Airbnb. Det må man gerne, men bestyrelsen har på en direkte forespørgsel sagt nej til, at man på vores ejendom må opsætte en nøgleboks til dette formål.

Det viste sig, at det var en god beslutning. For i september 2025 var der 'indbrud' i opbevaringsrum i både AB Universitetshaven og i Universitetshaven Øst, og begge steder havde tyvene fået adgang til ejendommen ved at opbryde nøglebokse og stjæle de nøgler, som lå dér.

Så ingen nøglebokse på vores ejendom eller på cykelstativerne!

Forretningen "7-Eleven" på hjørnet af Njalsgade og Artillerivej tilbyder i samarbejde med firmaet Sharebox at de kan opbevare nøgler til afhentning af Airbnb-kunder.

## Ejernes ansvar for vedligeholdelse

Ejerforeningen står for al udvendig vedligeholdelse og af det, som kaldes 'de lodrette rør' inde i ejendommen, det vil hovedsageligt sige faldstammer.

Men inde i lejlighederne er det ejerens ansvar at vedligeholde 'de vandrette rør'. Det vil sige afløb fra køkken, afløb fra bad og desuden tilløb til og afløb fra toiletter.

Det giver anledning til at minde om, at **alle** beboere med jævne mellemrum bør hælde noget varmt vand gennem afløbet fra deres køkkenvask for at hindre forstoppelse. Ikke kogende vand, men meget varmt vand. Og undgå afløbsrens, kaustisk soda og andre kemiske midler, da de kan skade afløbet – og er dårlige for miljøet.

Afløbene i badeværelset bør vedligeholdes på samme måde.

Læs mere her: <https://www.bolius.dk/saadan-vedligeholder-du-dine-aflueb-9725>

Hvis der er problemer med radiatorerne i lejligheden, må ejeren også selv få problemet løst.

## Hjemmesiden

Foreningens hjemmeside er baseret på en ældre platform, som ikke længere kan vedligeholdes. Vores it-partner har derfor stærkt anbefalet, at vi får hele hjemmesiden renoveret.

Imidlertid er vores administrator (DEAS) ved at etablere et arkivsystem, som de vil stille gratis til rådighed for deres kunder. Systemet vil også indeholde mulighed for kommunikation mellem bestyrelsen og ejerforeningens medlemmer.

Da foreningens hjemmeside i høj grad benyttes som et arkivsystem, vil vi derfor overgå til DEAS' system, når det er klar. Til orientering kan vi oplyse, at både AB Universitetshaven og Universitetshaven Øst benytter sig af lignende løsninger hos deres administratorer – og er godt tilfredse.

Mere 'formfri' kommunikation kan som hidtil foregå på foreningens Facebook-side, som vi anbefaler, at alle foreningens medlemmer bliver optaget på. Det er en lukket side kun for beboere i vores forening.

Gå ind på Facebook og søg på "Universitetshaven Vest". Du anmoder om at blive medlem, og så kobler administratoren dig på, hvis du bor her i Universitetshaven Vest.

Og så eksisterer opslagstavlerne jo fortsat til interne kommunikation!

## Skab til farligt affald

Nogle har nok bemærket, at den lille beholder til brugte batterier i vores genbrugsrum er fjernet. Det er besluttet af kommunen uden at aftale det med vores forening.

Da vores forening i mange år har manglet et skab til farligt affald, har vi nu anskaffet sådan et, hvor man også kan aflevere brugte batterier.

Skabet er bestilt hos kommunen, men i skrivende stund endnu ikke leveret. Det kommer til at stå inde i rummet bag genbrugsrummet, og her kan man også aflevere andet farligt affald. Du kan læse om farligt affald her: <https://affald.kk.dk/affaldsfraktion/saadan-sorterer-du-farligt-affald>

## 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 (uge og år). De skal anvendes inden de er 18 måneder gamle, da de derefter begynder at kompostere og let går i stykker.

Genstande, som ikke kan afleveres i vores genbrugsrum, kan afleveres i Hørgårdens Nærgenbrugsstation, Brydes Allé 60A eller Vermlandsgade Genbrugsstation, Herjedalsgade 2.

## **Grundejerforeningen Ørestad Nord**

Vores grundejerforening holder generalforsamling den 19. maj 2026 kl. 16.00. Sted endnu ukendt, men enten i DR-byen eller hos Nordea.

Se evt. nærmere her: <https://orestad.net/generalforsamlinger/>

Der skal på generalforsamlingen vælges to nye bestyrelsesmedlemmer, da to træder ud.

Vi vil derfor gøre opmærksom på, at medlemmer i vores ejerforening kan deltage i generalforsamlingen, og man kan også – hvis man er interesseret – stille op og måske blive valgt til bestyrelsen.

Her er et link til Ørestads hjemmeside, hvor man kan læse om, hvordan man kan stille op som kandidat til bestyrelsen: <https://orestad.net/bestyrelser/>

Der står også mange oplysninger om, hvad bestyrelsesarbejdet indebærer.

Eventuelt interesserede skal være klar over, at bestyrelsesmøderne finder sted på hverdage i tidsrummet fra kl. 14 og til kl. 16 eller 17, afhængigt af dagsordenens længde. Der holdes 3-4 bestyrelsesmøder i løbet af året.

# Økonomi

## Regnskab for 2025

Regnskabet for 2025 er tilfredsstillende, da foreningen fik et overskud på driften på 127.208 kr. Dette skyldes bl.a. følgende:

- 'Ejendomsdrift' blev 34.582 kr. mindre end budgetteret
- 'Løbende vedligeholdelse' blev kr. 33.624 kr. mindre end budgetteret

Som tidligere år er disse poster blandt dem, som kan være svære at forudsige præcist. Vi ved jo ikke, hvor mange små og store skader, der kommer i årets løb. Derfor forsøger vi at budgettere til den 'forsigtige' side, og det er heldigvis også lykkedes for 2025.

Af det samlede overskud i regnskabet på 127.208 kr. henlægges 74.000 kr. til fremtidig vedligeholdelse og 53.208 kr. overføres til egenkapitalen.

## Budget for 2026

Budgettet indeholder på sædvanlig vis de udgifter, som vi ved vil komme: Diverse abonnemeter, bidrag til andre foreninger, forsikringer osv. Desuden er der afsat et beløb til "løbende vedligeholdelse", som dækker f.eks. elektrikerarbejde, låsesmed mv., som vi erfaringsmæssigt ved, at der bliver behov for til diverse småreparationer i årets løb.

Som det fremgår af budgetforslaget for 2026, foreslår bestyrelsen under hensyntagen til den generelle inflation, at medlemmernes betaling til foreningen sættes op med 2%.

Bemærk, at der ikke er afsat beløb til den forventede udgift til at få udført fornøden brandsikring ved rørgennemføringer gennem etageadskillelserne. Det skyldes, at vi på nuværende tidspunkt ikke ved, hvad det vil komme til at koste. Og af tidsmæssige årsager har det ikke været muligt at få en indikation af udgiften fra det rådgivende ingeniørfirma, inden denne beretning skulle færdiggøres.

Når vi ved mere om den forventede udgift, vil bestyrelsen overveje, om dette gør det nødvendigt at afholde en ekstraordinær generalforsamling for at tage stilling til projektets finansiering og gennemførelse.