

# Bestyrelsens beretning for 2022

## Bestyrelsens sammensætning

Bestyrelsen, der blev valgt på generalforsamlingen den 24. marts 2022, ser således ud:

- Jørgen Ørbech, 40, 6. th., formand (på valg 2023 – genopstiller)
- Thomas Lind Petersen, 44, 4. th., næstformand og kasserer
- Nina Boukaidi-Laghzaoui, 44, 5. tv. (på valg 2023 – genopstiller)
- Jens Ubbe Rasmussen, 42, 7. th.
- Inge Svendsen, 40, 4. th.

Suppleanter:

- Carsten Møberg Larsen, 42, 6. tv. (1. suppleant) (nyvalg)
- Christian Jung Jørgensen, 40, 7. tv. (2. suppleant) (nyvalg)

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](mailto:bestyrelsen@universitetshaven-vest.dk)

## Sager i 2022

### Genbrugsrummet

I januar havde vi besøg af en konsulent fra kommunen vedr. udnyttelse af vores genbrugsrum. Vi havde for lidt containerplads til plastik, og også beholderen til madaffald var for lille.

Konsulentbesøget medførte, at vi fik en ekstra container til plastik og en større til madaffald. Der var dog ikke plads til alt i vores genbrugsrum, derfor er to mindre containere nu anbragt uden for rummet.

De fleste benytter genbrugsrummet rigtig fornuftigt, men det går også lidt galt af og til: Nogle kan tilsyneladende ikke kende forskel på pap og papir, og en del glemmer, at **pap-kasser 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 containeren – 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.

Flamingo og pizzabakker er som hidtil forbudt i genbrugscontainerne.

### Affaldsskakter

Alt det, som ikke kan gå i genbrugscontainerne, er restaffald. Til dette skal man bruge de hvide 15-liters affaldsposer, som kan afhentes i genbrugsrummet. **Og der må KUN komme de hvide poser i affaldsskakterne.** Inden de hvide poser kommer i affaldsskakten, skal de lukkes ordentligt.

Flamingo og pizzabakker skal fyldes i de hvide affaldsposer. Og de skal være lavet til mindre stykker, så de kan være i de hvide poser og gå i affaldsskakten uden besvær.

I løbet af 2022 har vi kun én gang haft en tilstoppet affaldsskakt, det var i nr. 44 i november. Hvad der lige forårsagede problemet, ved vi ikke, men at det kun skete en eneste gang på et helt år er ret godt.

### Knækkede vindueshængsler

De sidste par år har vi flere gange været ude for, at vindueshængsler er knækket og har måttet skiftes. Et par gange har det været faretruende tæt på, at et vindue var faldet af.

Hidtil har ejerne selv måttet betale for disse reparationer, men en konkret sag i sommer medførte, at vi nu har skiftet politik på dette område, så foreningen betaler reparationerne. I princippet er det forsikringen, som betaler, men da skaderne typisk koster mindre end vores selvrisiko, bliver det i realiteten foreningen, som betaler.

Det viste sig nemlig i den konkrete sag – efter drøftelse med vores forsikringsmægler – at det var utroligt vanskeligt at fastslå, om der forelå ”en pludseligt opstået skade”, som ville være dækket af forsikringen. Eller om det skulle betales af ejeren, fordi det skyldtes almindeligt slid eller eventuelt dårlig vedligeholdelse.

## **Dørkameraer**

Allerede i efteråret 2021 var der problemer med de dørkameraer, som enkelte lejligheder har installeret. Problemerne fortsatte i 2022 og blev først løst i april, hvor et kamera og en højttaler blev udskiftet.

Desuden viste det sig, at firmaet Bekey (som med vores tilladelse har installeret deres særlige ”elektroniske nøglesystem” i vores døre <https://bestil.bekey.dk/om-bekey>) ikke havde installeret separat strømforsyning til deres system, men tog fra strøm fra dørklokkernes strømforsyning, hvilket bidrog til problemerne. Bekey installerede derfor egen strømforsyning, og nu virker det.

## **Centralsug**

Vi har som bekendt centralsug i vores ejendom, hvor tre ventilatorer på taget suger luft fra badeværelser og køkken-embætter i de tre opgange.

I maj var der problemer med centralsuget i nr. 40. Vores ventilationsfirma mente, at det nok var lejet, som var slidt efter at have kørt uafbrudt i 16 år. Men det var værre, og i august blev motoren derfor skiftet i nr. 40. I december måtte vi gøre præcis det samme i nr. 42, da deres motor brød sammen.

Så nu mangler vi bare nr. 44!

## **Maling af trærammer**

Vores vinduespartier er opbygget af tre materialer: Metal, plastik og træ. Særligt vores sydvendte vinduer er ret udsatte (bl.a. for sollys), og i 2021 opdagede vi, at særligt på 7. sal kunne træet trænge til maling. Derfor afsatte vi 50.000 kr. til dette formål i budgettet for 2022.

Maleren udførte opgaven i august, men det viste sig, at problemet alligevel ikke var så stort, som vi troede. Så vi undersøger andre sydvendte vinduer nøjere, før vi evt. lader maleren ordne dem.

## **Elevatore**

Tre gange i årets løb har der været stop på en elevator.

Det er vanskeligt at sige, præcist hvad der skaber fejlene, men elevatorfolkene siger, at det kan være ret små ting, som sætter en elevator i stå. De er nemlig ”følsomme” i den

forstand, at der ikke skal meget til, før de står stille. Dette er bevidst lavet sådan, som en del af elevatorernes sikkerhedssystem.

Tre stop på et år er ret billigt sluppet.

### **Fælles arbejdsdag**

Blev holdt torsdag 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, men vi måtte stå inde i foyeren i nr. 44 på grund af dårligt vejr. Det var nu alligevel hyggeligt.

### **Indbrud i opbevaringsrum**

I begyndelsen af september opdagede en ejer, at der havde været indbrud i familiens opbevaringsrum i kælderen under nr. 44.

Det viste sig, at der havde været indbrud i flere opbevaringsrum, men at forbryderne tilsyneladende ikke havde stjålet noget. Dog havde de samlet nogle genstande i et enkelt rum og sat en ny lås på, så de ville åbenbart hente genstandene senere.

Det var selvfølgelig ubehageligt for alle, men i realiteten var der faktisk ikke stjålet noget.

Og hvordan forbryderne var kommet ind, ved vi ikke. For ingen døre var tilsyneladende brudt op, men måske da havde en nøgle? Det vides ikke.

Bestyrelsen overvejede nøje, om vi skulle få et nyt, elektronisk låsesystem på vores forskellige yderdøre. Men dels var skaderne altså begrænsede, og dels ville et låsesystem som det nævnte koste omkring 55.000 kr. Vi besluttede derfor, at vi foreløbig undlader dette.

Ved indbruddet var forbryderne kommet ind i et enkelt opbevaringsrum, fordi der ikke var gitter over døren ind til rummet. Det var rent byggesjusk fra den gang, hvor vores ejendom blev bygget. Vi fik dette udbedret, så alle rum nu skulle være godt sikret.

Men til alle vil vi sige: Sørg for at have gode, **kraftige låse** på jeres opbevaringsrum, og lad være med at opbevare alt for værdifulde genstande i rummene. Det kan give problemer i forhold til jeres individuelle forsikringsselskaber, hvis I opbevarer "guld og diamanter" i jeres rum!

# Økonomi

## Regnskab for 2022

Regnskabet for 2022 indeholder ingen voldsomme overraskelser, og vi brugte samlet set en smule mindre, end vi havde budgetteret med. Årets resultat blev således et overskud på 15.257 kr.

Dette opstår ved, at vores udgifter til forbrugsafgifter var 16.791 kr. større end budgetteret, hvilket skyldtes højere udgift til renovation. Desuden brugte vi 13.327 kr. mere på den løbende vedligeholdelse end budgetteret, hvilket primært skyldtes de nævnte reparationer af vores centralsug.

Til gengæld brugte vi kun godt 11.000 kr. af de 50.000 kr., vi havde afsat til maling af træ på vinduespartierne på 7. sal.

## Budget for 2023

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

I 2023 har vi af større opgaver afsat 130.000 kr. til at skifte vores nuværende vand- og energimålere til fjernaflæste. Der er nemlig lovkrav om, at det skal alle ejendomme som vores have senest i 2027. Man kan så synes, at vi er ude i meget god tid, og det er vi også. Men vi forestiller os, at når vi nærmer os 2027, så skal rigtig mange ejendomme have lavet netop denne opgave, og så kan det måske blive vanskeligt at få det gjort.

Derudover har vi ikke andre store renoverings- eller genopretningsprojekter på budgettet for 2023, men alligevel foreslår bestyrelsen, at medlemmernes betaling til foreningen sættes op med 5% i 2023.

Dette skyldes primært den voldsomme inflation på ca. 8%, som vi har set i 2022. Hvorvidt inflationen fortsætter med denne fart, er økonomerne uenige om. Men såvel materialer som udgifter til håndværkere er indtil nu steget betydeligt, så vi mener, det er rettidig omhu at hæver betalingen til foreningens udgifter.

Desuden bør vi – som vi drøftede på sidste års generalforsamling – opbygge en reserve til de større vedligeholdelsesopgaver, som uvægerligt vil komme, efterhånden som vores ejendom bliver ældre.

Bestyrelsen mener, at det er bedre med mindre, årlige stigninger end pludseligt at komme med store stigninger, fordi vi mangler penge til større opgaver.