

# Bestyrelsens beretning for 2017

## Bestyrelsens sammensætning

Bestyrelsen, der blev valgt ved generalforsamlingen den 16. marts 2017, 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:

- Ingen. Jens og Inge blev på generalforsamlingen valgt som suppleanter, men måtte kort efter træde ind i bestyrelsen, da de to, som var indvalgt, fraflyttede kort tid efter generalforsamlingen.

Ansvarsområderne i bestyrelsen har været fordelt således:

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

Bestyrelsen mødes med 1½-2 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 2017

### Faldstammer

Som bekendt har der i flere år været problemer særligt i de nederste lejligheder i (især) nr. 44: Der har været en kraftig tendens til, at faldstammerne fra køkkenerne stoppede til, så lejlighederne på 1. sal fik vandskader.

Derfor indgik vi i 2016 en aftale med KloakKompagniet om, at de kommer og spuler faldstammerne i 1. sals lejligheder og nedad.

Alligevel fik vi i løbet af 2017 tilstopninger fra faldstammer i nr. 44 med vandskade til følge – og yderligere et tilfælde, hvor afløbet stod og ”gurglede”, så vi i en fart måtte have spulet, før det blev til endnu en vandskade.

Dette var efter bestyrelsens opfattelse ikke holdbart, og vi har i januar 2018 fået omlagt faldstammen i nr. 44 og i nr. 42 th., hvor faldet var for lille og en 90 graders bøjning var uhensigtsmæssig. I nr. 42 tv. og i nr. 40 er faldet i overensstemmelse med reglerne, og det er det er da heller ikke her, der har været problemer.

Det er vores forhåbning, at omlægningen vil hjælpe, så beboerne slipper for vandskader og foreningen kan få mindre udgifter til VVS-arbejde på dette område.

Som altid bør man dog stadig tænke sig om, inden man hælder noget i sin køkkenvask. Og en kedel kogende vand af og til kan hjælpe til at holde afløbet i topform!

### **Vandskade i nr. 40**

I oktober opdagede beboerne i en lejlighed i nr. 40 en fugtplet i loftet. Sådan en kommer jo ikke af sig selv, og det kunne derfor frygtes at være et lækkende vandør eller lignende.

VVS'ere blev tilkaldt og undersøgte – naturligvis – om der var ledningsbrud eller lignende i lejlighederne ovenover. Efter grundige undersøgelser kunne det konstateres, at det var der ikke.

Da etageadskillelserne er delvist hule, kunne der frygtes at være betydelige mængder vand deroppe. Og den eneste måde at få det ud på er ved at bore et hul op til det formodede vand i hulrummet. Det gjorde VVS'eren så med angst og bæven, mens beboerne og et bestyrelsesmedlem stod klar med spande til at modtage ”syndfloden”. Men stor var lettelsen, da der ikke kom mere vand – det hele var åbenbart dryppet ud!

VVS'eren fortalte, at der sommetider kan stå såkaldt ”gammelt vand” helt fra byggefasen i den slags etageadskillelser. Men det er sjældent, at det først – som her – viser sig efter mere end ti år.

### **Altanglas**

Ved forlig med entreprenørfirmaet MTH om skaderne på altanglassene fik foreningen i 2014 en skadeserstatning på 435.000 kr.

I eftersommeren var to bestyrelsesmedlemmer derfor rundt og notere, hvilke glas som i første omgang skal skiftes.

Da det af hensyn til leje af mobilkran vil være hensigtsmæssigt at udføre det sammen med vores naboer i Universitetshaven A/B (husnumrene 34-38), har vi afventet, at de fik lavet en tilsvarende registrering.

Det er kom på plads i slutningen af året, og efter at have udbudt arbejdet til nogle glasfirmaer, og forventes at blive udført i februar 2018.

Det kommer til at koste ca. 125.000 kr. for vores vedkommende, så der er altså stadig midler i denne pulje, hvis der senere bliver behov for at udskifte yderligere altanglas.

### **Trafiksanering på Tom Kristensens Vej**

I sommer blev den længe bebudede trafiksanering med bump mv. så gennemført. Det er Grundejerforeningen Ørestad Nord, som har været bygherre på projektet (altså ikke Gårdlauget).

Hele anlægget ser endnu noget bart ud, men det er meningen, at "tårnene" skal omslynges af planter, så det bliver pænt at se på.

Anlægget er ret effektivt i den forstand, at bumpene er temmelig bastante, så ingen fristes til at køre særligt stærkt!

### **Gadedøre**

De tre gadedøre var efter godt 10 år temmelig ridsede og bulede, så i november fik vi dem derfor spartlet og malet.

I december fik vi dørpumper og låse på gadedørene set efter, repareret (hvor det var nødvendigt), justeret og smurt. Hensigten var dels almindelig vedligeholdelse, dels at få dem justeret, så dørene nu kan stå åbne, når man skal ind eller ud med større ting.

Vi håber, at beboerne vil benytte dette, så dørene får færre ridser og buler, når store ting skal ind og ud.

### **Nyt græs ved brandvejen**

Alle har sikkert bemærket, at Grøn Vækst i november skrællede det gamle (ret elendige) græslag af ud for vores facade mod brandvejen ("vores" del af Tom Kristensens Vej).

Dette arbejde var sat i gang af Gårdlauget, og skyldtes, at jordlaget på de små græsstykker var yderst tyndt og ringe, og græsset derfor jammerligt.

Med ny jord og nyt græs skulle det forhåbentligt blive pænere fremover, også hvis/når fodgængere og cyklister går eller kører på det.

Inden det kan benyttes, skal der dog pletsås, hvor det er nødvendigt, ligesom arealerne også skal tromles. Derfor vil afspærringen nok stå et stykke tid endnu.

## **Ny forsikring fra 1. januar 2018**

Codan varslede forhøjelse af vores årlige betaling fra ca. 80.000 kr. til ca. 150.000 kr. Det fandt vi var ret groft, derfor tog vi kontakt til forsikringsmæglerfirmaet ASSURANCEPARTNER A/S, som havde vores forsikring i udbud hos nogle relevante forsikringsselskaber.

Resultatet blev, at de skaffede os en anden forsikring til en årlig pris på 102.000 kr., og den nye forsikring dækker oven i købet bedre end den gamle.

Ydermere dækker den nye ejendomsforsikring visse skader på beboernes egne ejendomsdele (bl.a. vinduer), hvilket er nærmere beskrevet på de opslag, som hænger på opslags-tavlerne.

## **Affaldsrummet i nr. 42**

Som led i kommunens fokus på genanvendelse fik vi alle i december en lille, grøn spand til organisk husholdningsaffald (kartoffelskræller og den slags). Samtidig har vi fået en container i skralderummet i nr. 42, hvor hver enkelt beboer kan aflevere sine små poser med dette affald.

Vi håber på succes for dette initiativ – af hensyn til miljøet.

Da der i forvejen var ”trængsel” i rummet, og da man nu også kan aflevere blød plast i containeren til plast, har vi bedt om (og fået) en større container til plast og en mindre til metal.

De to store containere til pap fyldes meget hurtigt, hvilket bl.a. skyldes, at ikke alle er lige flinke til at gøre deres papkasser flade ved aflevering. Det bedes man venligst gøre!

## **Nyt rengøringsfirma**

Vores hidtidige rengøringsfirma Brandts Rengøring var efterhånden blevet noget sløsedet med deres arbejde. Og da dette blev påtalt, var ejeren af firmaet rent ud sagt flabet over for et bestyrelsesmedlem.

Begge dele fandt vi uacceptabelt, og vi har derfor skiftet rengøringsfirma med virkning fra 1. februar 2018. Det nye firma hedder Servicehuset, og vi håber, at skiftet vil betyde en højnelse af rengøringsstandarden.

Eventuelle henvendelser om rengøring af trapperne rettes til bestyrelsen, som så vil tage kontakt til rengøringsfirmaet.

## **Taget**

Helt henne for enden af nr. 44 var der en utæthed i taget, som medførte en mindre vand-skade i 2015.

Skaden blev udbedret, og for at undgå lignende skader i fremtiden har vi tegnet en serviceordning med firmaet Kalundborg Tagdækning, så taget inspiceres en gang om året for mulige utætheder, som i givet fald udbedres.

## **Elevatorer**

Elevatorerne har ”opført sig pænt”, så vi har heldigvis haft få udgifter på dette område.

Dog satte elevatoren i nr. 44 sig fast i slutningen af juli, og da der var person(er) i den, måtte Trio A/S tilkaldes og få den/dem ud. Efterfølgende blev elevatoren repareret, men slutresultatet er som nævnt en dejligt lav udgift til elevatorerne i 2017.

## **Arbejdsdag sommer 2017**

Denne blev ikke afholdt, da der ikke var presserende opgaver, som vi kunne sætte folk til.

Hvis der er behov for det, vil vi naturligvis holde en arbejdsdag i 2018.

## **Hjemmesiden og Facebook**

Foreningens hjemmeside er ved at blive opdateret. Hensigten er primært at gøre den nemmere at vedligeholde med nyheder osv., da den tidligere opsætning gjorde det vanskeligt for almindelige brugere (som hovedparten af bestyrelsesmedlemmerne er) at gøre dette.

Husk i øvrigt, at foreningen har en gruppe på Facebook: E/F Universitetshaven Vest. Langt fra alle beboere har tilsluttet sig denne, men det bør man bestemt overveje, så man kan udveksle synspunkter, oplevelser osv. med andre beboere.

Henvendelser til bestyrelsen kan IKKE ske på Facebook, send i stedet en mail!

## **Sket i 2018**

Siden årsskiftet har der været en begivenhed, som vi kort vil nævne her.

### **Vandskade i nr. 44**

Midt i januar – og selvfølgelig midt om natten mellem fredag og lørdag! – sprang der et vandrør nr. 44, 1. th. Der strømmede skønsmæssigt over 200 liter vand ud, inden beboerne og Steen fik det stoppet.

Det gav vandskade i den pågældende lejlighed, i naboledigheden og ned i foyeren.

Der har nu været håndværkere og taksator på, og vores nye forsikringsselskab vil hermed for første gang komme i funktion i vores forening.

Bruddet på vandledningen skyldtes ifølge det tilkaldte VVS-firma, at nogle af de bøsninger, som sidder i forbindelse med vores vandmålere, ikke er så holdbare, som de burde være. Det samme gælder fordelerrørene.

Bestyrelsen har derfor besluttet at få udskiftet fordelerrør og samlinger i alle 42 lejligheder nu. Pris ca. 65.000 kr.

## Opgaver i 2018

Bestyrelsen har planer om at få lavet en grundrensning og forsegling af terrazzoen på trapperne samt maling af trapperummene.

Hver af opgaverne vil – ifølge de overslag, vi har modtaget fra håndværkere – koste over 100.000 kr.

## Økonomi

Økonomien i foreningen ser rigtig god ud, se nærmere i regnskabet.

Dette skyldes ikke mindst, at generalforsamlingen i 2016 besluttede at sætte betalingen til foreningens drift op, fordi der den gang var voldsomme problemer med – og dermed udgifter til – elevatorerne.

Samtidig vil vi også gerne oparbejde en vis formue til større vedligeholdelsesarbejder, som måtte komme i fremtiden.

I 2017 har der ikke været nævneværdige problemer med elevatorerne, og foreningen har derfor haft et resultat (overskud) på knap 200.000 kr. i 2017. Og med overskud fra tidligere år er egenkapitalen nu over 600.000 kr.

Dette kunne naturligvis friste til at sætte bidragene til foreningens drift ned, men dette kan bestyrelsen IKKE anbefale.

Det er vores opfattelse, at en buffer til uforudsete udgifter er den sikreste og tryggeste politik. Og efterhånden som vores hus bliver ældre, vil der givetvis blive behov for at bruge flere penge til løbende vedligeholdelse, end vi gør i dag – se f.eks. ovenfor om vores tanker om maling af opgangene og vedligeholdelse af terrazzo på trapperne.