

Bestyrelsens beretning for 2018

Bestyrelsens sammensætning

Bestyrelsen, der blev valgt ved generalforsamlingen den 6. marts 2018, ser således ud:

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

Suppleanter:

- Michael Hansen, 44, 6. tv. (1. suppleant)
- Jakob Kragstrup, 40, 7. th. (2. suppleant)

Ansvarsområderne i bestyrelsen har været fordelt således:

- Jørgen: Formand, kontakt til visse håndværkere, kontakt til forsikringsmægler, navneskilte til ringeklokker, hjemmeside
- 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

Sager i 2018

Hjemmeside og Facebook

I marts gik foreningens nye hjemmeside i luften. Den primære årsag til at få en ny hjemmeside var, at den gamle hjemmeside var utrolig indviklet at betjene. Ændringerne skete derfor primært på den "tekniske" side, og kun lidt på designet.

Og det blev virkelig en rigtig god forbedring, således at vi nu benytter siden meget mere end før – hvilket vi håber, at beboerne synes om.

Bestyrelsen har i øvrigt med glæde konstateret, at rigtigt mange beboere har tilmeldt sig den service, hvor man får tilsendt en mail, når der er nyheder på siden.

Også vores Facebook-side ser ud til at være benyttet mere end tidligere, hvilket vi synes er glimrende.

Vandforsyning og vandalarmer

Alle lejligheder har et installationsrum, hvor varmt og koldt brugsvand samt varmt vand til radiatorerne fordeles ud i boligen. Her sidder vores vand- og varmemålere også.

I forbindelse med en vandskade, hvor samlingen til det varme vand gik fra hinanden, gjorde vores VVS'er opmærksom på, at dele af de samlerør, der er anvendt, har vist sig at være svage.

På den baggrund valgte bestyrelsen at få skiftet alle samlerørene.

Derved fandt VVS-firmaet ud af, at der i lejlighederne **40 tv., 42 tv. og 44 th.** både er rørsamlinger ved vandmålerne og i et inspektionsrum i badeværelset.

Udgiften på 146.000 kr. til udskiftning af rørsamlinger var ikke forudset i 2018 budgettet. På den baggrund udskød vi maling af opgangene til 2019.

Tre måneder efter udskiftningen af rørsamlingerne opstod der vandskade i en lejlighed som følge af en utæthed ved en af de nye samlinger.

Det var klart utilfredsstillende, og vi forlangte derfor, at det hele blev gået efter for eventuelle yderligere fejl. Det skete i september, og naturligvis for VVS-firmaets regning, idet de uden sværds slag erkendte, at det var ikke i orden.

Ved denne gennemgang i september gik et bestyrelsesmedlem med VVS'eren, idet vi benyttede anledningen til at efterse de "vandalarmer" som ligger i alle skjulte rum, hvor vand fordeles. Det viste sig, at 13 alarmer enten var uvirksomme eller helt manglede – og at stort set alle trængte til et nyt batteri, hvilket de fik.

Men da det er den enkelte ejers ansvar at sørge for, at vandalarmene fungerer, opfordrer vi til, at man f.eks. en gang om året tilser og afprøver sine vandalarmer.

Faldstammer

Efter i adskillige år at have haft problemer med opstigende afløbsvand i flere køkkener på 1. sal, fik vi revideret vores faldstammers forløb.

Det viste sig, at rørene intet fald havde i de ret lange rør under førstesalslejlighederne. Dette er nu ændret, så vi har et væsentligt bedre fald på alle faldstammerne end krævet i Bygningsreglementet.

Nyt rengøringsfirma

Pr. 1. maj fik vi nyt rengøringsfirma, da vi ikke var tilfredse med det tidligere.

Det nye firma hedder JR-Servicefirma og ligger på Islands Brygge. Og vi mener, at det har været et rigtig godt skift, for de gør efter vores mening deres arbejde fortrinligt.

Ringeknapper i nr. 42 og 44

Ringeknapperne ved de to opgange stammede fra den gang ejendommen blev bygget i 2006 (dem i nr. 40 er nyere), og plastikdelene var efterhånden ret mørre af lysets indvirkning. Reservedele til de gamle ringeapparater er desuden svære at skaffe samt dyre.

Derfor valgte vi at få opsat helt nye enheder ved gadedørene i juni.

I den forbindelse skulle elektrikere ind og lave en omprogrammering i de enkelte lejligheder. Det havde vi varslet og bedt folk aflevere en nøgle til bestyrelsen, hvis de ikke selv kunne være hjemme.

Det gjorde langt de fleste. Men som så ofte før var der et par stykker, som ikke var hjemme – og heller ikke havde afleveret nøgle.

Derfor måtte vi have elektrikeren på besøg en ekstra gang, hvilket ikke er gratis.

Så **husk** at følge med på hjemmesiden og opslagstavlen. Og gør venligst, som vi beder jer om!

Nye tæpper/måtter i nr. 40 og 42

Ligeledes i juni fik vi nye tæpper i foyernerne i disse to opgange. I nr. 44 var den blevet udskiftet i forbindelse med en tidligere vandskade – og det var derfor meget let at se, at de to andre også trængte til fornyelse.

Trapperne

I juli fik vi så lavet årets største projekt: Trapperne.

Eksperter havde fortalt os, at terrazzotrapperne (så vidt de kunne se) aldrig havde fået overfladebehandling. Derfor var de noget vanskelige at gøre rene – og holde rene. Og hvis

nogen ved et uheld skulle tabe f.eks. en flaske rødvin, kunne vi regne med en lyserød plet, som aldrig ville gå af.

Desuden var de riller, som er på alle trinene, aldrig blevet slebet, så de var meget ru og samlede derfor en masse skidt.

Derfor fik vi slebet alle rillerne, trinene blev rensed grundigt af og derefter forsejlet med et specialprodukt.

Alt i alt er det blevet et rigtig pænt resultat, og det er blevet lettere at holde trappen pæn og ren. Vi håber, at I alle synes om det.

Men det grisede jo temmelig meget, så i august måtte vi få lavet en hovedrengøring.

Fjernaflæsning af elmålere

I august blev alle elmålere (som sidder i rummet bag genbrugsrummet) ændret, så de kan fjernaflæses.

Det var ikke noget, som vi havde bedt om. Men det var Radius (det firma, som distribuerer elektriciteten), som ønskede det.

Rensning af varmtvandsbeholder

I oktober blev den store varmtvandsbeholder i nr. 34, som leverer varmt vand til vandhænderne i vores forening og AB Universitetshaven, rensed. Der var derfor lukket for såvel varmt som koldt vand en halv dag.

På grund af det hårde (dvs. kalkholdige) vand her i byen dannes der meget kalk, så rensning med jævne mellemrum er nødvendigt.

Vandskade pga. tilkalket cisterne

I november var der vandskade i en lejlighed, fordi toiletcisternen var tilkalket. Det er det ovennævnte hårde vand, som medvirker til, at cisterne kan tilkalke.

I dette tilfælde betalte forsikringen, men vi vil alligevel kraftigt bede jer være opmærksomme, hvis f.eks. vandet løber konstant i toilettet, eller hvis der kommer vand ud på væggen under "trykknapperne".

Dels er en vandskade ubehagelig og giver en masse besvær, og dels kan vi ikke regne med, at ejendommens forsikring altid vil betale.

Som det fremgår af foreningens vedtægter, er det nemlig ejerens ansvar at holde alle sine installationer i forsvarlig stand, og dette omfatter også toiletcisternen, selv om den er indbygget.

Se nærmere om ejerens vedligeholdelsespligt i vedtægterne § 14.

Hvis man er dygtig med sine hænder, kan man godt selv ordne det. Ellers må man betale en VVS'er for at gøre det.

Skilte om cykelparkering

I december fik vi opsat skilte, som fortæller, at cykelparkering i vores stativer er forbeholdt ejendommens beboere.

Det var et forslag, som blev bragt frem på sidste års generalforsamling. Og da vi flere gange har konstateret, at andre (typisk fra Radiorækkerne) parkerer deres cykler i vores stativer – hvor der i forvejen ikke er overdådigt med plads – fik vi fremstillet skilte og satte dem op.

Forhåbentligt hjælper det lidt.

Elevatorerne

Disse var der for år tilbage mange problemer med, så de kostede os en masse penge.

Men de sidste par år har de opført sig pænt, også i 2018, hvor der kun blev tilkaldt reparator få gange. Af regnskabet fremgår da også, at udgiften heldigvis var beskednen.

Rensning af affaldsskakter og tanke

I den meget tørre og varme sommer vrimlede det med bananfluer ved affaldstanken i nr. 44. Vi blev derfor enige om, at det nok var på tide at få en rengøring af affaldsskakterne, hvilket vist aldrig har været gjort før.

I december fik vi derfor nogle specialister fra firmaet Krüger til at gøre dette. Det skete en onsdag, fordi tankene tømmes tirsdag – og de skal være tomme, når skakt og tank rengøres. De to dage (tirsdag og onsdag) kunne der derfor ikke kommes affald i skakterne.

Men af uransagelige årsager var tanken i nr. 44 ikke tømt ordentligt, så der skete derfor kun rengøring i nr. 40 og 42. Sidst i januar i år fik vi så rengjort skakt og tank i nr. 44.

Genbrugsrummet

Der er rigtig mange beboere, som er flittige til at aflevere pap, papir, plastik osv. til genbrug. Den lille container til bioaffald bliver efterhånden også benyttet ganske godt, selv om den havde en beskednen start.

Men der er desværre også nogle, som laver fejl. Her nogle eksempler:

- Der må ikke kommes madrester i containeren til pap (!)
- Plastik med madrester må ikke lægges i containeren til plastik
- Flamingo må slet ikke aflevere i nogen container, da det ikke kan genbruges
- Mælke- og juicekartoner kan heller ikke genbruges, og må derfor ikke afleveres her

- Pap skal flades ud, så der kan være mest muligt i containeren
- Kasseret tøj og persienner kan heller ikke afleveres her
- og så videre

Det er jo meningen, at pap, papir, plastik osv. skal genanvendes, og det kan det ikke, hvis det er forurenet med madrester m.m.!

Nu har vi sat nogle nye, farvestrålende skilte op. Og i årets løb er det da også blevet noget bedre. Men der er stadig plads til forbedring.

Container til storskrald

Ca. hver 3. måned bestiller vi en container til afhentning af større affald, kasserede møbler mv. Hvis du har større affald, som ikke kan genbruges – og som du heller ikke kan køre på genbrugspladsen (nærmeste er Herjedalgade 2) – så afvent, at der kommer en container.

Dialog med Københavns Universitet om vareleverancer

Efter at KUA3 (som bygningerne nærmest os hedder) blev færdiggjort, har nogle beboere klaget over støj fra vareleverancer tidligt om morgenen. Det drejer sig om varer til deres kantiner, som leveres ret tidligt om morgenen.

Vi gik derfor sammen med AB Universitetshaven i en fælles klage til deres administration.

Dialogen startede i marts og sluttede langt hen på efteråret.

Varerne leveres lige neden for vores bygning, og som sagt leveres de tidligt – somme tider meget tidligt – om morgenen. Vi har skrevet og skrevet og desuden haft et møde med dem, som varetager kantinedriften. Vi har insisteret på, at de skal sørge for at få varerne leveret så sent, som det nu er muligt, og lidt har det da også hjulpet. Men de starter desværre kl. 06 i køkkenerne, så det bedste, vi har kunnet opnå, er, at varerne nu som regel leveres i tidsrummet kl. 05.30-06.00.

Et særligt problem har der været med afhentning af affald fra køkkenerne. Her har skraldebilerne kommet på de mest urimelige tidspunkter, af og til kl. 04 om natten! Dette har vi i **meget** kraftige vendinger protesteret imod, da det jo er helt unødvendigt. Administrationen har udvist forståelse herfor, og siger, at de har indskærpet over for affaldsselskabet, at de ikke må hente affald om natten.

Hvis I oplever affaldsafhentning på urimelige tidspunkter (dvs. før kl. 07), så giv besked til bestyrelsen, så vi kan klage. Præcist tidspunkt og hvilket firma, det var, er i den forbindelse vigtige oplysninger!

Dialog med Metroselskabet

Før sommerferien blev Metroens skinner slebet, og derfor "hvinede" hjulene mere end de plejer. Det var generende for nogle beboere.

Sammen med bestyrelsen for Radiorækkerne henvendte vi os til Metroselskabet. Vi gjorde opmærksom på, at det er generende, og bad dem desuden overveje muligheden for at afhjælpe støjen, f.eks. ved støjmur/støjvold eller anden afskærmning.

De svarede, at skinneslibning er nødvendig med mellemrum, og at de klar over, at i en periode derefter er der forøget støjen fra hjulene. Vores klage vil komme med i deres årsrapport til topledelsen, lovede de – og så må vi se, hvad der sker.

Murhammer

Vores betonvægge er vanskelige at bore i. Det kræver en speciel boremaskine, som kan noget mere en almindelig slagboremaskine.

Foreningen stiller nu sådan en maskine til rådighed. Hvis man ønsker at låne den, bedes man henvende sig til Steen Pilemand, gerne på mail: steen@universitetshaven-vest.dk

Altanglas

I slutningen af 2017 fik vi udskiftet en del altanglas, nemlig dem, som havde de største skader pga. delaminering.

Processen med delaminering af altanglassene ser ud til at fortsætte, men vi har stadig en sum penge fra forliget med MTH til at udskifte dårlige glas.

Derfor vil vi bede alle, som konstaterer **delaminering** (typisk hvide områder i glasset,) som strækker sig **mere end 1 cm fra kanten af glasset**, om at meddele dette til bestyrelsen. På den måde kan vi følge udviklingen, så vi på et passende tidspunkt kan tage en ny "runde" med udskiftning af glas.

Fælles arbejdsdag

Som i 2017 måtte vi også i 2018 aflyse den fælles arbejdsdag på grund af for ringe tilslutning.

Vi er derfor interesserede i at høre medlemmernes mening om den slags fællesarrangementer, herunder om der er tidspunkter, som er særligt "gode" eller "dårlige".

Bøgehæk ved KUA's P-plads

Som en kuriøs afslutning kan vi lige fortælle, at Universitetet tidligere oplyste, at de havde tænkt sig at plante en bøgehæk ved den side af deres p-plads, som vender ind mod vores ejendom.

Men desværre vil det blive for dyrt, så det er droppet!

Økonomi

Regnskab for 2018

Regnskabet for 2018 udviser et betydeligt underskud i forhold til budgettet. Det er primært to store arbejder, som er årsagen til dette.

Den ene er, at vi fik hulningerne på trapperne slebet og derefter alle trapperne afrenset og overfladebehandlet. Dette kostede næsten 137.000 kr.

Som I nok husker, så var der ikke budgetteret med denne udgift i 2018, men efter at **alle** ejere i løbet af foråret 2018 ved en "stemmeseddel" havde givet deres tilladelse til, at vi alligevel måtte afholde denne udgift, kunne det lade sig gøre.

Den anden store udgift, som tynger i 2018, er udskiftning af de tidligere nævnte vandsamlerrør i alle lejlighederne. Dette regnede vi med ville koste ca. 65.000 kr., men det viste sig, at i halvdelen af lejlighederne var der **to** samlerør, som skulle skiftes, hvilket hverken vi eller VVS-firmaet var klar over. Derfor blev det betydeligt dyrere end forventet.

Årets underskud dækkes ved at bruge af den egenkapital, som vi gennem nogle år har opbygget, fordi vores udgifter tidligere har været mindre end indtægterne.

Budget for 2019

Budgettet for 2019 viser et betydeligt underskud i forhold til de forventede indtægter, idet vi i januar-februar i år har fået malet alle tre opgange. Også dette havde vi allerede i 2018 fået alle ejeres tilladelse til ved den nævnte "stemmeseddel". Og derfor har vi kunnet få arbejdet udført inden budgettet for 2019 blev vedtaget.

Underskuddet dækkes som ovenfor ved at trække på egenkapitalen.

På budgettet har vi som noget nyt afsat et beløb på 25.000 kr. til få lavet en langsigtet (10-årig) vedligeholdelsesplan for vores ejendom. Bestyrelsen har ikke endeligt besluttet, om vi faktisk vil gøre det (vi skal bl.a. have en indledende drøftelse med et specialistfirma forinden).

Men belært af erfaringen fra sidste år sikrer vi muligheden for at kunne gøre det, når det er med i budgettet, som forhåbentlig vedtages her på generalforsamlingen.