

Bestyrelsens beretning for 2020

Bestyrelsens sammensætning

Bestyrelsen, der blev valgt på generalforsamlingen den 9. marts 2020, 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:

- Jakob Kragstrup, 40, 7. th. (1. suppleant) (på valg – genopstiller)
- Mads Møller Lauritsen, 40, 7. tv. (2. suppleant) (på valg – genopstiller)

Ansvarsområderne i bestyrelsen har været fordelt således:

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

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 2020

Træk under vinduer

I januar konstaterede en beboer, at ved god blæst fra sydlige retninger trak det kraftigt ind ved flere sydvendte vinduer, særligt hvor der er vindueskarm. Noget kunne derfor tyde på, at den udvendige fugning (efter 14 år) var ved at være moden til udskiftning.

Vi kontaktede et fugefirma, som kom og besigtigede fugerne i flere lejligheder, og ganske rigtigt: De er ved at være udtjente, for fugemassen trækker sig efterhånden sammen ved påvirkning af vind og lys (ultraviolet stråling). På Nettet kan findes information om sådanne fugers levetid, Sikkerhedsstyrelsen siger 5 år, men siger samtidig, at fuger dog sagtens kan holde længere, hvis arbejdet er godt udført.

Fugefirmaet konstaterede også, at sålbænke og anden inddækning rundt om vinduer og altandøre så ud til at være både forkert og meget mangelfuldt udført. Vi tog derfor kontakt til det rådgivende ingeniørfirma Topdahl samt et VVS-firma, som kom og så nærmere på vinduerne.

Som I nok husker, afsatte vi på budgettet for 2020 et beløb til netop at få undersøgt problemernes omfang, og hvad der eventuelt kunne eller skulle gøres ved det.

Mere om dette emne senere.

Internet via tv-stikket

I april/maj havde Carsten Møberg kontakt med Yousee for at få ændret foreningens aftale med dem, Den hidtidige aftale betød, at man som minimum skulle have Yousee's lille tv-pakke for at få internet via tv-kablet. Det var flere utilfredse med, fordi de ikke længere ser "flow tv", men streamer, og derfor ikke har noget at bruge en tv-pakke til.

Carsten fik – med god hjælp fra Sebastian Bech i nr. 44 – derfor ændret aftalen med Yousee, så man nu kan benytte tv-kablet til internet uanset hvilken internetudbyder, man har valgt. Og uden at skulle købe en tv-pakke hos Yousee.

Godt gået, Carsten og Sebastian!

Fugning af hjørnevinduer i nr. 44

I november blev det nødvendigt at få fuget de vestvendte hjørnevinduer i nr. 44. Her var fugningen simpelthen blevet så dårlig, at der blev presset vand ind, når det regnede og blæste. Det var derfor et akut problem, som krævede øjeblikkelig handling.

Bank

I 2019 skiftede vi fra Danske Bank til Lån & Spar Bank, da vi betalte negative renter hos Danske Bank af hele foreningens opsparing. Hos Lån & Spar ville vi som udgangspunkt få

3% i rente af de første 50.000 kr. på foreningens konto (nul på resten). Det var da et frem-skridt!

Imidlertid er renten som bekendt fortsat nedad, og stort set alle danske banker giver nu ingen rente på indestående, ofte endda negativ rente. Det gælder desværre også Lån & Spar Bank, hvad ingen kunne forudse, da vi skiftede.

I øjeblikket (primo 2021) er det sådan hos Lån & Spar Bank, at der ikke betales rente af de første 250.000 kr. på kontoen, men vi betaler 0,6% i rente af alt, som ligger over 250.000 kr. Har vi f.eks. 750.000 kr. på kontoen, skal vi årligt betale 3.000 kr. i rente.

Fælles arbejdsdag

Der blev ikke afholdt nogen fælles arbejdsdag i 2020, da Corona-situationen ikke var egnet til det.

Elevatorerne

Der har i 2020 været enkelte problemer med elevatorerne, dog ikke alarmerende. De samlede udgifter til tilkald ved akut opståede fejl var ca. 18.000 kr. (heraf et weekend-udkald til godt 5.000 kr.!).

Genbrugsrummet

Der har heldigvis været ret god orden i vores genbrugsrum i årets løb – **tak til alle for det!**

Containeren til organisk affald (madrester) bliver flittigt benyttet, men af og til går poserne itu, så indholdet falder ud, og så bliver containeren ret ulækker og lugter. Bestyrelsen har derfor besluttet, at vi af og til vil rekvirere ny og ren container, hvilket naturligvis ikke er gratis.

Men også her kan vi alle gøre en indsats: Hvis din bio-pose er ved at gå itu, når du vil bære den ned, så giv den en ekstra pose!

Husk i øvrigt at klappe jeres papkasser sammen, inden de kommes i containeren til pap. Ellers fylder de alt for meget, og sommetider er der virkelig "top" på papcontaineren – især med al den e-handel, der har været i 2020 pga. Corona-pandemien.

Container til storskrald

Ca. hver 3. måned bestiller vi sammen med Radiorækkerne og Andelsboligforeningen en container til afhentning af større affald, kasserede møbler mv.

Hvis du har større affald, som ikke kan genbruges – og som du heller ikke har mulighed for at køre på genbrugspladsen (nærmeste er Herjedalgade 2) – så afvent, at der kommer en container.

Murhammer

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

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

Foreningen har også en stige, som kan lånes, hvis man skal bore højt oppe.

Udlejning af lejlighed

Enhver ejer har ret til at leje sin lejlighed ud, hvis man ønsker det. Og det er der da også flere, som gør.

For at informere eventuelle lejere om husorden, faciliteter m.v. opfordrer bestyrelsen til, at man ved udlejning giver lejerne et eksemplar af velkomstpjecen. Den findes på både dansk og engelsk og ligger på foreningens hjemmeside.

Sociale medier

Bestyrelsen informerer om aktuelle emner på foreningens hjemmeside, som har adressen www.universitetshaven-vest.dk

Vi har også en lukket Facebookgruppe, som alle beboere kan få adgang til, hvis de anmoder om det på hjemmesiden. FB-gruppen kan anvendes til stort set hvad som helst: Salg af cykler eller andet, info om forsvundne katte osv.

Den ovennævnte sag om ændring af vores betingelser hos Yousee startede faktisk som en diskussion i FB-gruppen.

Røg og støj

Vores indendørsarealer er røgfri, hvilket er fastsat i husordenen (se den på hjemmesiden). Dette betyder, at man ikke må ryge i foyernerne, på trapperne eller i elevatorerne.

I husordenen er der ligeledes fastsat klare regler for at undgå, at nogen generer deres naboer i aften- og nattetimerne. Men man må også gerne vise hensyn på andre tidspunkter: Undlad f.eks. at sidde på altanen i dagtimerne med høj musik, høj tv-lyd inde fra stuen eller lignende.

Rapport fra rådgivende ingeniørfirma

Fugefirma, VVS-firma og den rådgivende ingeniør undersøgte ved flere besøg i løbet af 2020 vinduer og inddækninger, men også hele facaden mere generelt for at finde ud af, hvad der måtte være af problemer – og hvad der eventuelt skal gøres ved dem.

I december 2020 kom der en rapport herom fra det rådgivende ingeniørfirma.

Det mest akutte er fugerne ved alle vinduespartier, som efter ca. 15 år trænger til udskiftning. Dette bør ske snarest, da fugerne er meget væsentlige for at holde vand og vind ude. I budgettet har vi derfor afsat et beløb til dette projekt, se nedenfor.

Desuden viste det sig, at inddækningerne rundt om vinduespartierne – altså VVS-arbejdet – er udført meget dårligt, da ejendommen blev bygget. Det bliver derfor nok nødvendigt på et senere tidspunkt at få dette bragt i orden.

Man kan selvfølgelig ikke klandre MT Højgaard (som er det entreprenørfirma, som i 2006 opførte vores ejendom) for, at gummifugerne ved vinduerne ikke holder evigt. Ifølge forskellige steder på Internettet er en gennemsnitlig levetid for fuger 5-10 år – dog mere, hvis arbejdet er godt udført, hvad det desværre ikke er hos os.

Men man kan klandre dem for dårligt håndværk ved vinduesinddækningerne, og bestyrelsen overvejer, om vi på en eller anden måde kan gøre MT Højgaard ansvarlig. Det er dog ikke nemt, da ejendommen nu er ca. 15 år gammel og alle normale klagefrister er udløbet. Vi undersøger dog emnet og vil forsøge, hvis der er en mulighed.

Rapporten indeholdt også andre forslag til vedligeholdelse og fornyelser af facader mv., men dette er noget, som formentlig ligger adskillige år ud i fremtiden.

Økonomi

Regnskab for 2020

Regnskabet for 2020 er positivt, idet vi brugte betydeligt mindre, end vi havde budgetteret med. Årsagerne hertil var flere.

Vi havde budgetteret med at bruge 120.000 kr. til at få rensset vores ventilationsskakter. Flere steder på Internettet var der anbefaling af, at man får dette gjort hvert 10. år, og her har det aldrig været udført. Men ved kontakt med det firma, som tilser vores ventilationssystem, var deres holdning, at rensning var unødvendigt, så længe systemet fungerer uden problemer. Derfor undlod vi denne rensning – og sparede altså 120.000 kr.

Den løbende vedligeholdelse af "diverse" havde vi som vanligt budgetteret forsigtigt til 100.000 kr. Forbruget blev dog kun 37.000 kr.

I modsætning hertil brugte vi lidt mere end budgetteret på vinduesprojektet, fordi det viste sig mere omfattende end først antaget. Merforbrug ca. 20.000 kr.

Budget for 2021

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

Som nævnt overfor er det nødvendigt, at vi får udskiftet fuger ved alle vinduespartier, da de efter ca. 15 år efterhånden er i meget dårlig stand. Vi har indhentet et tilbud fra et velrenommeret firma på dette betydelige arbejde og på grundlag heraf afsat **570.000 kr.** til det i budgettet.

Bestyrelsen indstiller, at finansieringen af dette projekt sker ved at bruge af foreningen formue således, at vi primært bruger henlæggelserne og tager resten fra egenkapitalen.

Ejernes betaling til foreningen har siden 2015 været uændret på 222,55 kr. pr. kvm. pr år. Fordelingstal for deling af udgiften mellem ejerne fastsættes ud fra lejlighedernes tinglyste areal (ikke BBR-areal).

Selv om den generelle inflation i Danmark er lav i disse år, så er der dog en inflation på ca. 1 % om året. Bestyrelsen foreslår derfor, at vi fra og med i år regulerer betalingen op med **1% årligt**. Hvis inflationen ændrer sig mærkbart i fremtiden, kan generalforsamlingen ændre på denne sats.

Under normale forhold skal foreningen generalforsamling afholdes inden udgangen af maj måned, og det vil derfor være oplagt, at stigning i betalingen sker pr. 1. juli. Da intet er normalt for tiden på grund af Corona-pandemien, kan vi ikke med sikkerhed vide, hvornår det vil være muligt at holde generalforsamling her i 2021. Dermed er det heller ikke til at vide, hvornår stigningen kan effektueres i år, hvis den vedtages. Bestyrelsen har derfor ikke budgetteret med den foreslåede stigning på 1% i budgettet for 2021.