

E/F Universitetshaven Øst

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2013

År 2013, onsdag den 22. maj kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Universitetshaven Øst i musiklokalet på Tietgenkollegiet, mødelokalet, Rues Langgaards Vej 10-18, 2300 København S.

Dagsorden i henhold til indkaldelsen var følgende:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløb år.
3. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab.
4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for Ejendommen til godkendelse.
5. Forelæggelse til godkendelse af budget.
6. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer:
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
På valg er: Søren Ilsøe Moreno Jesper Rønn, Morten Bang Mikkelsen. Søren Ilsøe Moreno og Jesper Rønn genopstiller ikke, hvorimod Morten Bang Mikkelsen er villig til genvalg.
Se nedenstående opfordring til nyvalg til bestyrelsen.
8. Valg af suppleanter.
På valg er: Dorte Freed og Lars Erhardsen.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Til dirigent og referent valgtes uden modkandidat advokat Jens Anker Hansen, Qvortrup Administration A/S, der konstaterede at generalforsamlingen var lovlig indvarslet i henhold til ejerforeningens vedtægter samt i øvrigt beslutningsdygtig i relation til de rejste dagsordensforslag.

Dirigenten kunne endvidere konstatere, at følgende medlemmer enten personligt eller ved fuldmagt var repræsenteret på generalforsamlingen.

Ejerlejl. nr.: 2, 8, 10, 13, 15, 22, 24, 30, 33, 34, 35, 38, 39, 46, 206, 212, 213, 221, 227, 230, 237, 241, 244 og 245.

Endvidere deltog på vegne Qvortrup Administration A/S regnskabschef Niels Jensen.

Ad 2. Bestyrelsens beretning om foreningens virksomhed i det forløbne år

På bestyrelsens vegne aflagde afgående bestyrelsesformand Søren Ilsøe Moreno følgende beretning:

"Kære alle beboere,

Godt at se jer alle sammen og velkommen til nye naboer. Bestyrelsen har i det forgangne foreningsår endnu engang haft fokus på mange forskellige opgaver ud over den almindelige drift. Disse opgaver har primært været: afslutning af verserende fælles mangler, og syn og skøn sager på altaner og facader, samt igangsættelse af en ny sag på altarnes glasværn. Jeg vil i det følgende nærmere beskrive de vigtigste punkter fra bestyrelsens arbejde.

I foreningsåret 2012/2013 bestod bestyrelsen af følgende medlemmer:

Søren Ilsøe Moreno (formand)

Jesper Rønn (næstformand)

Steen Kundby

Morten Bang Mikkeisen

Bodil Bjerg

Lars Erhardsen (suppleant)

Dorthe Freed (suppleant)

Denne bestyrelse har som tidligere været kendetegnet ved godt samarbejde, effektivitet og initiativrigdom. Jeg vil som formand gerne takke for jeres store indsats og engagement i det foregående foreningsår, og håber at de der fortsætter vil gøre det med samme entusiasme og gå på mod. Der skal derudover lyde en stor tak til beboer Frank Slemming for at hjælpe og rådgive bestyrelsen i de verserende mangel, og syn- og skønsager, samt beretningen.

Generelt

Det er fortsat en målsætning for bestyrelsen, at beboerne skal være selvkørende mht at løse forskellige opgaver eller problemer både som ny beboer og som etableret beboer. Derfor bruger bestyrelsen fortsat mange ressourcer på at holde hjemmesiden up to date og lave diverse materiale som eksempelvis nyttige oplysninger til nye beboere og løsningsforslag til typisk oplevede problemer i lejlighederne, samt ansvar for udbedring. Status er, at antallet af henvendelser til bestyrelsen fortsat falder, og vi har indtryk af, at beboerne anvender de hjælpemidler, der bliver stillet til rådighed. Det har den afledte effekt, at bestyrelsen får mulighed for at bruge ressourcer på andre opgaver.

Det er fortsat bestyrelsens målsætning, at hjemmesiden, nyhedsmails samt opslag på opslagstavler i opgange skal være de centrale kommunikationskilder for beboerne i Universitetshaven Øst. På hjemmesiden ligger alle de mest relevante dokumenter i forhold til husorden, vedtægter, igangværende sager, referater af generalforsamlinger, budgetter, regnskaber, information til nye beboere, håndværkerliste mv. Hvis man ikke allerede er på bestyrelsens mailingliste, vil jeg opfordre til, at man går ind på hjemmesiden www.universitetshaven.dk og tilmelder sig.

Økonomi

Ejerforeningens resultat for 2012 blev på et overskud kr. 41.000.

Regnskabsåret forløb tilfredsstillende og var præget af investeringen i trafiksikringsprojektet på knap kr. 100.000. Det har været positivt, at vores driftsresultat i 2012 kunne rumme denne engangsinvestering.

Det positive resultat i forhold til det budgetterede skyldes primært reducerede udgifter til vedligeholdelse, men bestyrelsen har fortsat fokus på at reservere tilstrækkelige midler til fremtidig vedligeholdelse, hvilket også fremgår af budgettet for 2013.

Bestyrelsen drøfter jævnligt driftsøkonomien i foreningen og også hvor vi eventuelt kan spare på udgifterne. I 2013 vil vi fortsat have særligt fokus på vores elevatorer, da vi i 2011 brugte over kr. 100.000 på reparation af disse. Vi beder derfor beboerne om at passe på elevatorerne og ikke blokere døre eller lign. Det koster minimum ca. kr. 2.500 at få en montør til at komme og kigge på elevatoren.

I forbindelse med 2012 resultatet har bestyrelsen drøftet hvor stor en formue, foreningen skal have. Ultimo 2011 havde foreningen en formue på kr. 295.000 og ultimo 2012 er foreningens formue steget til kr. 336.000. Bestyrelsen er af den opfattelse, at foreningen skal have en forsvarlig driftskapital, og eftersom at vi er en stor forening med 92 medlemmer, er det således bestyrelsens vurdering, at vi skal tilstræbe at have en kontinuerlig kapital i omegnen af kr. 300-400.000.

For at undgå at vores økonomiske reserve forsvinder sammenholdt med, at foreningens omkostninger stiger som følge af inflation, besluttede generalforsamlingen i 2012 at indføre en årlig 3 % stigning i fællesbidraget, således at foreningen kan opretholde en forsvarlig driftskapital.

I relation til vedligeholdelse vil vi også gerne hejse flaget for vores årlige arbejdsdag, som kan være med til at reducere vores vedligeholdelsesomkostninger, samt udskyde blandt andet malerarbejde i opgangene, som kan være meget dyrt. Vi appellerer til, at så mange som muligt tropper op til arbejdsdagene og tager en tørn og medvirker til godt naboskab.

Vicevært

Bestyrelsen har siden 1. oktober 2010 samarbejdet med firmaet Michael Brandt Rengøring & Vinduespolering vedr. ejendomsserviceopgaverne i foreningen. Omfanget af opgaverne af blevet gradvist større og det er fortsat bestyrelsens vurdering, at rengøring og andet viceværtarbejde efter tilfredsstillende standard.

Bestyrelsen får flere henvendelser fra beboere som ønsker viceværtens hjælp til at udføre diverse opgaver inde i de enkelte lejligheder. Blot for en god ordens skyld skal det pointeres, at viceværten ikke er ansat til at udføre denne type arbejde, men alene har kontrakt på rengøring og vedligeholdelse af fællesarealer.

Status for sagsparter i verserende mangelsager

Lejlighederne i foreningen er solgt af Kuben til de enkelte ejere. Vores bygning er opført af MTHøjgaard i totalentreprise for KubenByg.

Det vil sige at Kuben har kontrakt iht. Almindelige Betingelser for Totalentreprise (ABT 93) med MTHøjgaard og vi ejere har et aftaleforhold med Kuben, idet vi har købt lejlighederne af Kuben. Derfor har alle mangler og tekniske forhold været håndteret i en dialog mellem ejerne og ejerforeningens bestyrelse og Kuben, som så har håndteret kontakten med MTHøjgaard.

Kuben er nu lukket ned og Kubens forpligtigelser er overtaget af selskabet Jord og Boligejendomme, som bla. Realdania har skudt penge i.

Rådgiver for Jord og Boligejendomme har været konsulentfirmaet og ejendomsudviklingsfirmaet Procasa, hvor vores kontaktperson er Svend Aage Nielsen og Lars Ole Hansen (begge tidligere KubenByg) som tager sig af manglerne.

Situationen nu er at Jord og Boligejendomme pga økonomiske problemer lukker i foråret 2013 og dermed ophører også Procasas konsulentrolle for dette selskab.

Det har været bestyrelsens bestræbelse af få lukket alle udstående mangelsager inden dette sker, således at der kun resterer de 2 tilbageværende syns og skønssager vedr. delaminering af altanglas og dårlig isolering af facader.

Det er et besværligt og træls arbejde fordi MTHøjgaard er meget langsommelige, og ikke særlig samarbejdsvillige, men det rykker hele tiden den rigtige vej, så vi forhåbentlig inden længe kan lukke alle mangelsagerne bortset fra facadesagen og altanglassagen.

Altansagen

Der har været afholdt en syns og skønssag for alle altaner, fordi disse vibrerede for meget, havde for stor hældning, og (på visse altaner) havde altanværn, der ikke var fastgjort godt nok.

Dette er i de sidste år blevet afhjulpet for alle altaner. I forbindelse med afslutningen af dette arbejde er der udarbejdet et afslutningsdokument som alle ejere har skrevet under på. Der mangler en-

kette rækværk og trædæk hvor der er uenighed om færdiggørelsen, men ellers er dette arbejde færdigt. Hvis afslutningsdokumentet er underskrevet af nuværende eller tidligere ejere, er dette juridisk gældende, og det er ikke muligt efterfølgende at rejse nye klager over mangler og fejl. Vi regner med at få det sidste afsluttet over sommeren 2013.

Trappesagen

Der har været rejst en syns og skønssag over dårlig overflade på terrazzotrapperne i opgangene. Denne sag fik vi medhold i og der er i 2011 foretaget en gennemgang af samtlige trapper. Sagen er afsluttet.

Syns og skønssag facader

Der har siden ibrugtagning af vores ejendom været klager over træk og kuldebroer fra facadepartiet. Dette har været dokumenteret ved bla. termofotograferinger.

Dette har resulteret i en syns og skønssag om vores facader. Syns og skønssagen er gældende for hele bebyggelsen (dvs. Ejerforening Øst og Vest, samt Andelseforeningen).

Skønssrapporten forelå i efteråret 2012 og konklusionen var klar: Der er kuldebroer og isolering er ikke alle steder udført iht. gældende regler.

MTHøjgaard arbejder nu på at kunne præsentere et forslag til, hvordan disse fejl kan udbedres. I yderste konsekvens skal facadeplader tages af, og isolering udbedres og efterfølgende skal facadeplader monteres igen.

Dette kan blive meget dyrt for MTHøjgaard, så beboerne skal nok forberede sig på, at denne sag vil tage noget tid (år), da MTHøjgaard formentlig vil prøve alt for at minimere deres omkostninger. Men der foreligger en skønserklæring som man ikke kan se bort fra.

Syn og skønssag altanglas

I forbindelse med 5 års gennemgangen blev der rejst en syns og skønssag fsva vores altanglas, som har tegn på delaminering i kanterne. Glas er hærdet glas som er limet sammen. Delamineringen kan konstateres som en uklarhed i glassets kanter. Også denne sag er en sag for alle 3 foreninger.

Skønserklæringen forelå i februar 2013, og konklusionerne i denne er lidt mere uklare end for facadesagen. Det anerkendes at der er konstateret delaminering men hvilke konsekvenser det skal have er ikke klart i erklæringens konklusioner. Der er derfor fra foreningernes advokater stillet supplerende spørgsmål. Også denne sag kan komme til at tage lang tid.

Fejl og mangler

5 års mangelgennemgang fælles bygningsdele

Er afholdt i efteråret 2011. Der udestår få mangler som forventes at være færdige over sommeren 2013. Blandt disse kan nævnes reparation af betonkant ved tag (er udført fornyeligt), maling af opgange til tag i nr. 20 og 30 mangler, men MTHøjgaard har oplyst at de vil udbedre dette.

5 års mangelgennemgang indvendig

Der er afholdt 5 års mangelgennemgang for indvendige bygningsdele direkte mellem Kuben (ved Procasa) og ejerne. I nr 20, 22 og 24 blev gennemgang afholdt i 2011 og i nr. 26, 28 og 30 i 2012. Bestyrelsen har ikke været indblandet i dette og evt. forhold i forbindelse med dette skal afhandles direkte mellem de enkelte ejere og Procasa. Den tilbagemelding bestyrelsen har fået er, at man er færdige med dette. Der er udarbejdet et dokument i forbindelse med mangelgennemgangen som de enkelte ejere har skrevet under på. Hvis afslutningsdokumentet er underskrevet af nuværende eller tidligere ejere, er dette juridisk gældende, og det er ikke muligt efterfølgende at rejse nye klager over mangler og fejl.

Oversvømmelse af kælder – afvanding af Byparken

Som beskrevet i beretningen sidste år var et skybrud den 2. juli 2011 årsag til at hele kælderen blev oversvømmet med 10 cm vand, dels fordi aquadrænet foran bygningen ikke kunne håndtere regnmængden og dels fordi facaden tilsyneladende var behæftet med en del huller og sprækker, som MTH ikke havde lukket eller tætnet godt nok ved afslutningen af byggeriet.

Huller og sprækker i facaden er nu tætnet af et uvildigt håndværkerfirma, og udbedringen er betalt af MTH. Med hensyn til afvandingsproblematikken af området ved opgange, samt tag arbejder MTH på et fuldt og færdigt projekt til godkendelse. Bestyrelsen venter fortsat på at få fremlagt den løsning.

Forsikringsager

Bestyrelsen har oplevet en stigning i henvendelser fra beboere, som ønsker at benytte foreningens ejendomsforsikring til at dække skader i lejligheden. Forsikringen dækker som hovedregel kun fælles bygningsdele, og der er forskellig størrelse selvrisiko afhængigt af typen af bygningsdel. Da forsikringskader hurtigt kan blive en bekostelig affære i form af selvrisiko og præmieforhøjelser, er bestyrelsen meget opmærksom på at gå konservativt til værks når det gælder brugen af ejendomsforsikringen. Således vurderes det i hver enkelt sag om skaden skal anmeldes, om skaden er selvforskyldt, hvem der skal betale selvrisiko og om størrelsen af selvrisiko overstiger prisen for udbedring af skaden. Opstår der tvivl tager bestyrelsen en beslutning i samråd med en uvildig fagperson eller via rådgivning fra Forsikringsoplysningen. Af samme grund skal beboerne forvente en hvis sagsbehandlingstid, når bestyrelsen skal vurdere en potentiel forsikringskade. Skader, som opstår ved handlinger som overtræder husordenen, f.eks. anvendelse af kuglegrill på altanen, anmeldes ikke til forsikringen og alle udgifter til udbedring af skaden dækkes af skadesvolder.

Håndtering af skrald

Siden foreningens start har der været problemer med, at beboere har smidt affald (pizzabakker, tæpper, poser til hundemad, etc.) i affaldsskakterne, som dermed er stoppet til. Dette har givet betydelige omkostninger for foreningen, lugtgener i opgange og besvær for bestyrelsen. I 2012 har Bestyrelsen oplevet en markant forbedring i beboernes brug af skraldesuget og vi har således ikke haft sager med tilstoppede skraldeskakter i det forgangne foreningsår.

Foruden problemer med affaldsskakterne har vi også haft problemer med beboere, der efterlader effekter rundt omkring på fællesområderne og i kælderen. Dette problem er ligeledes blevet væsentligt mindre efter at viceværten har fået til opgave at sætte sedler på efterladte effekter.

For at servicere beboerne bedst muligt fortsættes ordningen med opsætning af storskraldscontainere med intervaller på 3-4 uger, samt muligheden for at afsætte miljøfarligt affald i miljøskabet i skralderummet ved nr. 30. Herudover er foreningen blevet pålagt af Københavns Kommune at finde plads til nye skraldebeholdere til henholdsvis hård plastik, elektronik og metal. Disse er derfor blevet sat op i skralderummene ved både nr. 20 og nr. 30.

Vedtægter og husorden

Der er desværre fortsat enkelte beboere som føler sig hævet over vedtægter og husorden. Bestyrelsen har i det forgangne foreningsår således igen brugt rigtig mange ressourcer på at diskutere med beboere omkring efterlevelse af foreningens vedtægter og husorden, samt gaardlaugets vedtægter.

Dette er hermed endnu en opfordring til, at samtlige beboere tager ansvar for ejerforeningen og de vedtægter og husorden som I selv har været med til at vedtage. Fra bestyrelsens side er vi parate til at bruge de sanktionsmuligheder, som vedtægterne giver mulighed for, og vi vil gerne gå rettens vej for at sikre, at enkelte beboere ikke for lov at tyrannisere andre beboere.

Andre initiativer

- Der er opsat flere pigge på taget ved nr. 30 for at forhindre fugle i at opholde sig på kanten og bygge reder i murværket.
- Facaden ved nr. 30 er blevet vasket og rengjort som følge af snavs og ekskrementer fra fugle der opholder langs taget på facaden.
- Foreningens ejendomsforsikring blevet gentegnet i Alm. Brand til en lavere årlig præmie, men med tilsvarende vilkår.

- Foreningens egenkapital skal flyttes til et pengeinstitut som giver en bedre forrentning. Denne proces er påbegyndt og forventes afsluttet snarest muligt.
- Trappeopgangene er blevet vasket ekstra grundigt op til 1. sal, da denne del af trappen benyttes ekstra meget sammenlignet med de øvrige sale.
- Røglemme i opgang 22, 24, 26 og 28 har ikke været monteret korrekt, de arme der åbner røglemmene var monteret i en forkert vinkel. Dette er nu udbedret, så røglemmene igen vil fungere korrekt i tilfælde af brand.

Tak for fordi I lyttede.

22. maj 2013
Bestyrelsen
E/F Universitetshaven Øst"

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer blev beretningen taget til efterretning.

Ad 3. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab

Regnskabschef Niels Jensen, Qvortrup Administration gennemgik det af ejerforeningens revisor udfærdigede årsrapport med behørig dokumentation af de væsentligste enkeltposter i regnskabet.

Regnskabet udviste et samlet årsoverskud på i alt ca. kr. 41.000 samt at foreningens egenkapital herefter andrager ca. 336.000.

Der henvises i øvrigt, i relation til de afholdte udgifter, til det under beretningen angvne.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer fra bestyrelsen og administrators side blev årsrapporten enstemmigt godkendt.

Ad 4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

Bestyrelsen orienterede indledningsvis om de overordnede målsætninger i relation til den fremtidige vedligeholdelsesplan for ejendommen, idet der herudover fortsat resterer udbedring af mangler ved byggeriet, herunder primært facader.

Tidligere bestyrelsesmedlem Frank Slemming orienterede endvidere om hovedpunkterne og indholdet i den fremadrettede vedligeholdelsesplan, således at der i videst muligt omfang på baggrund af levetider m.v. er taget højde for den fremtidige vedligeholdelse af ejendommen indenfor de budgetmæssige afsatte beløb.

Det var endvidere Frank Slemming's opfattelse, at ejendommen kører i relativt sikre vand, ligesom langt fleste udeståender er juridisk afklaret således, at der alene resterer udbedring af mangler m.v.

Vedligeholdelsesplanen blev af de tilstedeværende taget til efterretning.

Ad 5. Forelæggelse til godkendelse af budget.

Regnskabschef Niels Jensen gennemgik det i årsrapporten optrykte budget for indeværende regnskabsår.

Regnskabsåret indeholder forhøjelse af medlemsbidraget med yderligere 3%.

Fællesudgifterne andrager herefter følgende beløb:

Fællesudgifterne andrager herefter pr. 01.01.2013 – 30.06.2013 kr. 15,81 pr. fordelingstal pr. måned.

Fællesudgifterne andrager pr. 01.07.2013 – 31.12.2013 kr. 16,28 pr. fordelingstal pr. måned. (Opkrævningen af forhøjelsen sker fra 01.08.2013 med regulering fra 01.07.2013).

Fællesudgifterne andrager pr. 01.01.2014 – 31.12.2014 kr. 16,77 pr. fordelingstal pr. måned.

Budgettet blev af de tilstedeværende enstemmigt godkendt.

Ad 6. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer

Punktet udgik i konsekvens af, at der ikke var indkommet forslag.

Ad 7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Som omtalt i forbindelse med indkaldelsen ønskede bestyrelsesformand Søren Ilsøe Moreno samt Jesper Rønn ikke at genopstille til bestyrelsen.

Dirigenten henledte endvidere opmærksomheden på, at der samtidig skulle sikres overensstemmelse med turnusperioderne, jfr. foreningens vedtægter.

Til bestyrelsen ny- eller genvalgte følgende:

BM	Morten Bang Mikkelsen	Tom Kristensens Vej 24, 6.tv.	2300 København S	På valg i 2015
BM	Nikolai Jørgensen	Tom Kristensens Vej 24, st.th.	2300 København S.	På valg i 2014
BM	Bodil B. Nielsen	Tom Kristensens Vej 22, st.th.	2300 København S	På valg i 2014
BM	Steen Kundby	Tom Kristensens Vej 20, st.tv.	2300 København S.	På valg i 2014
BM	Dorthe Freed	Tom Kristensens Vej 30, 2.th.	2300 København S.	På valg i 2015

Ad 8. Valg af suppleanter.

Til suppleanter valgte følgende:

Suppleant	Lars Erhardsen	Tom Kristensens Vej 28, 5. tv.	2300 København S	På valg i 2014
Suppleant	Lene Jespersen	Tom Kristensens Vej 30, st.tv.	2300 København S.	På valg i 2014

Ad. 9. Valg af revisor.

Til revisor genvalgtes revisionsfirmaet ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S.

Ad 10. Eventuelt

- **Belysning ved metro**

Det blev forespurgt vedrørende belysning mod metro.

Bestyrelsen oplyste, at det ikke forelå på foreningens arealer og således at man ikke umiddelbart kunne påvirke dem.

- **Snerydning**

Det blev fra medlemmer påtalt, at snerydning til nedgang til p-kælder var utilstrækkelig.

Bestyrelsen oplyste, at arbejdet udføres i overensstemmelse med de herom angivne regler herunder, at der forefindes spande med salt m.v. til glatførebekæmpelse.

- **Nybyggeri**

Det blev fra flere medlemmer påtalt, at udefra kommende i stigende omfang benytter overgang over foreningens græsplæne.

Bestyrelsen oplyste, at man i forbindelse med nybyggeri på nabogrunden, påregnes en række trafikale ændringer samt at når byggeriet er færdiggjort, vil vurdere omfanget af eventuelle trediemandspassage.

- **Gårdlaug**

Et medlem spurgte til fordelingsnøglen i relation til det fælles gårdlaug. Steen Kundby redegjorde for den gensidige vedtagne fordelingsnøgle, der ligeledes er afgørende i relation til beslutningsprocesserne.

---oo0oo---


Idet der ikke forelå yderligere punkter til behandling, hævede dirigenten generalforsamlingen.

København, den 10/7 - 2013

Som dirigent:

Jens Anker Hansen
Advokat

Underskrevet i dennes fravær af
Hanne Bisgaard, sekretær



København, den 20/7 2013

Som formand for bestyrelsen

Godkendt pr. mail den
05.07.2013

Bestyrelsen

DORTHE FREEJ)

PÅ VEGNE AF BESTYRELSEN