

## E/F Universitetshaven Øst

### GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2014

År 2014, mandag den 12. maj kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Universitetshaven Øst i festlokalet på Tietgenkollegiet, 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: Nikolai Jørgensen og Steen Kundby, som begge er villige til genvalg.  
Bodil B. Nielsen er på valg, men ønsker ikke genvalg.*
8. Valg af suppleanter.  
*På valg er: Lene Jespersen som er villig til genvalg  
Lars Erhardsen er på valg, men ønsker ikke genvalg.*
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

#### Ad 1. Valg af dirigent og referent

Indledningsvis bød bestyrelsesformand Dorthe Freed de tilstedeværende medlemmer velkommen og foreslog på bestyrelsens vegne, at advokat Jens Anker Hansen, Qvortrup Administration A/S valgtes til dirigent og referent, hvilket de tilstedeværende enstemmigt tilsluttede sig.

Dirigenten konstaterede herefter at generalforsamlingen var lovlig indvarslet i henhold til foreningens vedtægter samt i øvrigt var 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, 6, 9, 10, 13, 15, 18, 20, 21, 26, 28, 30, 32, 33, 36, 38, 43, 44, 201, 206, 213, 217<sup>f</sup>, 227, 229, 230, 237, 239, 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 Dorthe Freed følgende beretning:

### **"Årsberetning 2014**

Universitetshaven Øst (første etape) er afleveret af MTH til KubenByg i efteråret 2006 (nr 20 – 24) og året efter ca. til (nr. 26 – 30) 2 etape.

Der er afholdt 1 års gennemgang, og der har i hele forløbet været en række mangler som er blevet udbedret.

Af de mangelafhjælpninger skal nævnes, at alle altaner er gennemgået således, at de ikke vibrerer så meget, ligeledes er rækværk på altaner stivet af og rettet op og samtidig med at de fleste altaner fået pålagt trægulv.

Der har været skelnet skarpt mellem de fælles bygningsdele, som Ejerforeningens bestyrelse har taget sig af, og de individuelle bygningsdele og mangler på disse.

Disse er afhandlet direkte mellem først KubenByg og de enkelte ejere og senere (da KubenByg lukkede) af Jord og Boligejendomme (afløser for KubenByg som lukkede), som hyrede Procasa til at styre praktiske.

Ejerforeningen har afholdt 5 års gennemgang i 2011 for begge etaper for fælles bygningsdele og mangler, og 5 års gennemgang er tilsvarende blevet afholdt for de individuelle bygningsdele i 2011 og 2012.

Det har været svært at få de sidste mangler afhjulpet, men med et møde mellem Ejerforeningen og Jord og Boligejendomme hos MTH d 25.11.2013, er der truffet endelig aftale om afviklingen af de sidste mangler.

Sammen med de afsluttende aftaler er der truffet aftale om, at Ejerforeningen træder direkte ind som part overfor MTH, og Jord og Boligejendomme træder ud, da dette firma lukkes.

Der er stadigvæk et garantibeløb tilbage. Dette er overført direkte til Ejerforeningen med et beløb på 100.000 kr., så Ejerforeningen nu har dette beløb til advokatassistance mv i forbindelse med de sidste mangler. Dette er foregået ved underskrift af en transportaftale d. 17. januar 2014. Ejerforeningen har hyret Nicolai Thorninger fra firmaet Rønne og Lundgreen til at styre det juridiske i forbindelse med de sidste mangelsager (facader og glasværn)

Status pt er som følger:

### **Mangler på individuelle bygningsdele**

Alle er afsluttede.

### **Facadesagen**

Den 31. december 2012 er der afgivet en skønserklæring, som i alt væsentligt giver foreningen medhold i forhold til manglerne. Der har siden været diskussion om, præcis hvordan disse mangler skal afhjælpes. Sagen afventer pt. skønsmændenes besvarelse af nogle yderligere spørgsmål om dette. Det er rimeligt at antage, at der i løbet af i år i hvert fald vil være klarhed over det arbejde, der skal udføres. Det forventes umiddelbart, at MTH vil acceptere at udbedre manglerne i overensstemmelse med skønserklæringen (uden at der skal føres en sag om det).

### **Glasværnssagen**

Skønserklæring i sagen er modtaget den 18. februar 2013. Desværre er skønserklæringen på mange områder vagt formuleret, herunder med hensyn til årsag til delamineringerne, afhjælpnings-tiltag og økonomiske konsekvenser. Det har givet anledning til en række supplerende spørgsmål fra flere af de mange parter i sagen. Det er op til Voldgiftsnævnet for Bygge- og Anlægsvirksomhed at koordinere de mange spørgsmål og indlæg fra parterne og i sidste ende afgøre, hvad skønsmanden skal svare på. Dette arbejde går desværre meget langsomt.

Eftersom alle involverede foreninger har konstateret en relativt kraftig udvikling i delamineringen siden skønsmandens besigtigelse, er skønsmanden opfordret til at foretage en ny besigtigelse. Der har desuden været drøftelser mellem MTH og vores advokat om en fælles registrering af manglerne (da det vil være meget omkostningskrævende at få skønsmanden til at gennemgå samtlige altanværn). I får besked, når/hvis der bliver behov for tilbagemeldinger fra de enkelte beboere eller for adgang til lejlighederne.

### **Skybrudssikring**

Afslutning af skybrudssikring, nysåning af græs mv. Dette arbejde er i gang, og vil blive afsluttet snarest i foråret.

Når de udestående sager er afsluttet betyder det, at bestyrelsen kan koncentrere sig om at vedligeholde vores bygning. Der foreligger et 10 års budget som specificerer, hvad der planlagt af vedligeholdelse.

I forbindelse med denne plan udføres også årlig service af vores varmecentral, elevatorer, ventilatorer mv. så det sikres at alt kører optimalt uden nedbrud. F.eks. kører varmecentralen rigtigt godt hvilket betyder at der hvert år kommer en bonus fordi vandet afkøles mere end gennemsnittet. Det får alle glæde af.

Ud over at vedligeholdelsen er med til at forhindre irriterende nedbrud er den også med til at sørge for at vores ejendom beholder den værdi den har.

### **Grundskyld**

Der har været to møder med SKAT her i foråret, og SKAT er nu i gang med sagsbehandlingen af hele Ørestaden.

SKAT oplyser, at de sidder tre mand næsten fuldtid med Ørestadsområderne i disse uger, og forventer endelige afgørelser inden sommerferien.

---

### **Husorden**

#### **Installation af nye hård/hvidvarer**

Vi har gentagne gange i årets løb måtte erfare, at flere af beboerne har valgt at skifte hård/ hvidevare ud. Det er der ikke noget galt i, men desværre har flere forsøgt sig med selv at gøre det. Det resulterer som oftest i, at der løber vand ned til underboen, at suge mekanismen på taget bliver sat ud af spil og ender i sidste ende med at være til gene for andre beboere.

Vi i bestyrelsen er derfor endnu engang nødt til at henvise til, at når der skiftes hårde hvidvarer ud, så skal disse installeres af en certificeret installatør, der kender til vores system i huset. På hjemmesiden ligger der en udmærket liste over de leverandører vi anbefaler.

#### **Skralderum**

Bestyrelsen har gennem året brugt ufattelig mange ressourcer på at forklare, hvordan man benytter skralderummene i nr. 20 og nr. 30. Det er spild af alles tid, og burde ikke være nødvendigt. Hel-

digvis lader det til, at de fleste har fundet ud af, at skralde containerne kan flyttes, og at man ikke behøver fylde i en allerede fuld container, og vi håber at denne positive retning vil fortsætte.

### **Container**

Vi får stadig leveret en fælles container med Vest og Andel ca. hver 2. måned. Det er dog stadig lidt svært at få alle til at forstå, at man skal smide tingene i containeren – når den er her. Ikke stille det ned på handicapparkeringen inden...og krydse fingre for at der kommer nogen forbi og smider det op for en. Ej heller fylde på, når den er fuld. Vi kan ikke sige med sikkerhed, at synderne kommer fra Øst, bare opfordre til endnu engang at man først fylder i, når containeren er her, og stopper med at fylde i, når den er fuld.

### **Opbevaring i kælderen**

Det lader til, at flere beboerne har den opfattelse af at kældergangene er til fri afbenyttelse, når det kommer til opbevaring af ting til containeren eller ting, man ikke lige kan komme af med. Desværre er det nok oftest fraflyttere, der stiller deres ting i kælderen. Bestyrelsen vil derfor gerne opfordre alle beboere til at holde lidt øje med, hvem der stiller ting i kælderen, og gerne give dem besked om, at det ikke er ok. Det har betydning i forbindelse med brandfarer, og nem tilgængelighed for alle.

### **Cykler**

Vi har også oplevet en masse cykler, der har fundet vej til kældergangene. Endnu engang må bestyrelsen opfordre til at cykler bliver placeret i cykelholderne i kælderen, og er der ikke plads der, må de udenfor i de opstillede cykelholdere.

### **Bestyrelsen**

Bestyrelsen er en frivillig enhed, der forsøger at varetage ejerforeningens interesser på bedst vis. Desværre er der enkelte beboere, der mener, at bestyrelsen skal være tilgængelig 24/7 og at vi skal være viceværter med videre. Dette er ikke acceptabelt. Vi har i ejerforeningen valgt ikke at have en vicevært, hvilket betyder at man som ejer, uanset om man selv bor her eller udlejer, må tage sit ansvar. Det er hverken ret eller rimeligt at sende mails til bestyrelsen, hvor man kommanderer rundt med os og fralægger sig ethvert ansvar for noget som helst, eller at overfuse os, når man møder os, fordi vi ikke lige er vendt tilbage på mails inden for 1 dag. På hjemmesiden er det klart beskrevet hvad der er ejers eget ansvar, og det burde ikke være for meget at forlange, at man som ejer selv tager et ansvar.

Universitetshaven Øst bygger på eget ansvar og fælles ansvar og respekt for hinanden. Det vil vi gerne have, vi bliver ved med at holde i hævd.”

Tak!

I tilslutning til beretningen blev der fremsat forespørgsel vedrørende udbedring efter servicebesøg fra Velfac.

Det blev i den forbindelse oplyst, at den mellem foreningen og Velfac indgåede serviceaftale har medført en samlet gennemsyn af ejendommen bortset fra ca. 16 ejere der desværre ikke gav adgang til den helt nødvendige besigtigelse af lejlighedernes altandøre og vinduer.

Velfac vender tilbage med en oversigt vedrørende egentlige servicearbejder samt eventuelt reparationsarbejder.

Det skal endnu engang påpeges, at det er nødvendigt at alle medlemmer stiller deres lejlighed til rådighed for besigtigelse af Velfac for at kunne opretholde såvel afgivne garantier samt minimere de fremtidige vedligeholdelsesomkostninger. Manglende adgang kan medføre, at det enkelte medlem selv bliver forpligtet til at afholde eventuel reparationsudgifter.

Et medlem forespurgte til stadiet for et ødelagt glas i forbindelse med en transportskade.

Bestyrelsen oplyste, at der var afgivet ordre på den pågældende reparation, men at smeden p.t. er forsinket med tilvirkning af nye beslag.

Et medlem forespurgte til stadiet for tvist vedrørende delaminering af glasplader på altanerne.

Bestyrelsen samt et sagkyndigt medlem oplyste, at altansagen i princippet er endelig afsluttet, herunder eksempelvis vedrørende vibrationsskader m.v., hvorimod der alene i relation hertil henstår afklaring vedrørende delaminering af glas, hvor foreningen har modtaget et relativt positivt syn- og skønsrapport.

Endelig afklaring på denne tvist vil forhåbentligvis efter supplerende spørgsmål til skønsmanden, blive afsluttet i indeværende regnskabsår.

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

### **Ad 3. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab**

Regnskabschef Niels Jensen gennemgik herefter det af foreningens revisor udfærdigede årsrapport med behørig dokumentation af de væsentligste enkeltposter i regnskabet.

Regnskabet udviste et samlet årsoverskud på i alt kr. 176.611 således, at egenkapitalen herved blev forøget til i alt kr. 512.701.

Det er i den forbindelse bestyrelsens ambition at egenkapitalen nu er reetableret til et fornuftigt niveau.

Der forelå i øvrigt i det væsentligste identitet mellem de realiserede og budgetterede udgifter.

Det skal dog bemærkes, at der i det kommende regnskabsår fortsat vil ske opsplitting af de angivne ren- og vedligeholdelsesopgaver, hvor foreningen har indgået servicekontrakter med en række respektive specialistfirmaer.

--oo0oo--

I tilslutning til regnskabs gennemgangen forespurgte et medlem til størrelsen på foreningens egenkapital.

Det var bestyrelsens holdning, at egenkapitalen mindst skal ligge på det nuværende niveau, idet der i øvrigt skal henses til afledte udgifter i henhold til foreningens 10-års vedligeholdelsesplan.

Det blev fra et andet medlem oplyst, at man i forbindelse med erhvervelse af lejligheden havde lagt vægt på, at der i foreningen var tilvejebragt en forsvarlig egenkapital som stødpude til pludselige ekstraordinære udgifter.

Bestyrelsen vurderer løbende, hvorvidt fællesudgifterne skal pristalsreguleres eller stilles stigningsmæssig i bero.

Som yderligere eksempler på større udgifter, der med passende intervaller skal gennemføres er eksempelvis maling af trappeopgange, hvilken udgift formentlig andrager ca. kr. 80.000.

Det skal yderligere bemærkes, at egenkapitalen opdelt pr. lejlighed alene andrager ca. kr. 5.000.

Med pågældende bemærkninger blev årsregnskabet enstemmigt godkendt.

#### **Ad 4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.**

Indledningsvis oplyste bestyrelsesmedlem Morten Bang Mikkelsen, at foreningen følger den vedligeholdelsesplan, der er udarbejdet for ejendommen og henligger på foreningens hjemmeside.

Det er ligeledes nødvendigt, at afsætte fornødne midler til gennemførelse af de nuværende tvister vedrørende glasværn (delaminering af glas) samt facadeisolering.

Der er i 2014 indgået et supplerende tilskud til dækning af advokatombudsninger på kr. 100.000, ligesom der i budget 2013 er budgetteret med yderligere hensættelse til advokatudgifter på i alt kr. 100.000.

Et sagkyndigt medlem redegjorde kort for indholdet i de fortsat verserende tvister. Facadesagen, hvor der bl.a. via termofotografering, er konstateret utilstrækkelig isolering visse steder i bebyggelsen, kan nødvendiggøre nedtagning af eksisterende facadeplader m.v.

Foreningen har opnået et – efter foreningens opfattelse – klart syn- og skønsresultat, der understreger det pågældende problem, herunder ansvaret herfor.

Twisten er i hovedtrækkene anerkendt af hovedentreprenøren, hvorimod der er uenighed om, hvorledes man skal afhjælpe den konstaterede manglende isolering.

Dirigenten oplyste i relation hertil på forespørgsel, at en beslutning vedrørende et eventuelt forlig bør forelægges på en ekstraordinær generalforsamling til medlemmernes godkendelse.

Med pågældende bemærkninger blev vedligeholdelsesplanen taget til efterretning.

### **Ad 5. Forelæggelse til godkendelse af budget.**

Regnskabschef Niels Jensen gennemgik herefter det af bestyrelsen i samarbejde med administrationen udarbejde budget for indeværende regnskabsår, der i princippet var en fremskrivning af de faste udgifter samt supplerende hensættelser til advokatbistand.

Fællesudgifterne udgjorde fortsat uforandret 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.**

Til bestyrelsen ny- eller genvalgte følgende:

Steen Kundby, Lene Jespersen og Louise L. Brix, alle blev henholdsvis ny- eller genvalgt for en 2-årig periode.

### **Ad 8. Valg af suppleanter.**

Til suppleant valgtes K. Enevoldsen.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

BM	Morten Bang Mikkelsen	Tom Kristensens Vej 24, 6. tv.	2300 Kbh. S.	På valg i 2015
BM	Dorthe Freed	Tom Kristensens Vej 30, 2. th.	2300 Kbh. S.	På valg i 2015
BM	Louise L. Brix	Tom Kristensens Vej 26, 5. th.	2300 Kbh. S.	På valg i 2016
BM	Lene Jespersen	Tom Kristensens Vej 30, st. tv.	2300 Kbh. S.	På valg i 2016
BM	Steen Kundby	Tom Kristensens Vej 20, st. tv.	2300 Kbh. S.	På valg i 2016

Suppleant	K. Enevoldsen	Tom Kristensens Vej 22, 4. th.	2300 Kbh. S.	På valg i 2015
-----------	---------------	--------------------------------	--------------	----------------

### **Ad 9. Valg af revisor.**

Til revisor genvalgte revisionsfirmaet ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S.

### **Ad 10. Eventuelt**

#### **• Cykelparkering**

Et medlem henstillede til bestyrelsen, at revurdere hvorvidt der evt. kunne etableres forbedrede cykelforhold på foreningens fællesarealer.

Det blev i samme forbindelse henstillet at gennemføre yderligere cykeloprydning på ejendommen.

- **Gårdlaug**

Bestyrelsesmedlem Steen Kundby orienterede om gårdlaugets virksomhed, hvorefter fordelingsnøglen for Universitetshaven Øst's andel andrager 50,2%

Navnlig posten snerydning går som en væsentlig udgift for det pågældende gårdlaug.

Et medlem forespurgte til den geografiske afgrænsning for området som helhed, herunder hvorvidt de nyetablerede boliger E/F Radiorækkerne, er omfattet af gårdlaugets vedligeholdelsesforpligtelse.

Steen Kundby oplyste, at de ikke er omfattet af gårdlauget.

Endelig blev der redegjort for den geografiske sammenhæng mellem grundejerforeningerne i området omfattende tillige Universitet, kollegiet m.v.

- **Orientering fra bestyrelsen**

Et medlem takkede for bestyrelsens løbende orientering af medlemmerne.

Der blev dog samtidigt opfordret til, at man eventuelt i opgangene ophængte seneste nyheder samt med opfordring til medlemmerne om tilmelding til mailorientering.

Bestyrelsen oplyste endvidere, at man ved hver eneste ejerlejlighedssalg fremsender velkomstpakke til nye ejere.

- **Kalkbehandlingsanlæg**

Et medlem forespurgte om muligheden for eventuel installation af kalkbehandlingsanlæg, i forbindelse med en tilkalket cisterne.

Flere medlemmer påpegede, at medlemmerne på den ene side naturligvis er interesseret i at reducere evt. vandspild, men at der til varmeanlægget bl.a. er tilknyttet sagkyndig teknisk bistand til optimering af dette, ligesom flere medlemmer fandt grundlag for at fraråde yderligere kalkbehandling, idet dette ikke havde fornøden dokumenteret effekt.

- **Viceværdier**

Endelig påpegede et sagkyndigt medlem, at foreningen i relation til viceværtomkostninger m.v. har valgt at udlicitere serviceaftaler til en række specialfirmaer, hvilket i øvrigt fremgår af regnskabet.

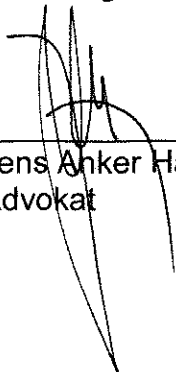
---oo0oo---



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

København, den 4/6 2014

Som dirigent:



---

Jens Anker Hansen  
Advokat

København, den / 2014

Som formand for bestyrelsen

Godkendt af bestyrelsen pr. mail  
den 30.05.2014

---

Bestyrelsen