

E/F Universitetshaven Øst

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2018

År 2018, torsdag den 24. maj kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Universitetshaven Øst i møde/festlokalet på Tietgenkollegiet beliggende Rued Langgaards Vej 10-18, 2300 København S med følgende dagsorden.

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. Bilag 2.
5. Forelæggelse til godkendelse af budget.
6. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer.
Forslag fra bestyrelsen.
6.1 Bestyrelsen fremsætter forslag om godkendelse af opdateret husorden, vedlagt som bilag 3.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
På valg er:
Søren Holm – er villig til genvalg
Maria Holm Hjort – er villig til genvalg
Steen Kundby – er villig til genvalg
Herudover består bestyrelsen af Kamilla Enevoldsen og Dorthe Freed.
8. Valg af suppleanter.
Christian S. Sørensen.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Efter en kort præsentation af foreningens bestyrelse foreslog bestyrelsesformand Kamilla Enevoldsen, 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 beslutningsdygtig i relation til de rejste dagsordensforslag

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

Ejerlejl. nr.: 2, 6, 9, 11, 13, 14, 15, 18, 20, 21, 26, 30, 33, 34, 204, 206, 208^f, 210, 212, 223, 227, 230, 236, 239 og 240.

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 Kamilla Enevoldsen følgende beretning:

"Endnu et år er gået i Universitetshaven Øst. Vi har fået en masse nye beboere, og velkommen til jer alle sammen.

Altanglassagen

Som I ved, blev der i 2014 indgået en forligsaftale, som er godkendt af ejerforeningerne og af deres respektive retshjælpsforsikringsselskaber.

I løbet af efteråret 2017 blev denne forligssum brugt til at udskifte altanglas med den værste delaminering (over 5 mm).

Udskiftningen af glassene var baseret på MTHs opmåling i forbindelse med forliget, hvor bestyrelsen har modtaget lister over alle altanglas og evt. delaminering.

Maling af opgange

På sidste års generalforsamling fik bestyrelsen mandat til at iværksætte maling af vores 6 opgange.

Vi havde derfor malere i vores opgange i vinteren 2017/2018. Malerarbejdet blev afsluttet i starten af 2018.

Bestyrelsen har efterfølgende indhentet et tilbud på en grundig rengøring af vores trappeopgange, så vores trapper kan komme til at stå ligeså skarpt som væggene. Vi forventer, at denne rengøring vil blive færdiggjort snarest.

Opdatering af husorden

Bestyrelsen har foretaget enkelte rettelser til vores husorden, som vi håber vil blive godkendt i dag på generalforsamlingen. Det drejer sig primært om præciseringer ift. brug af altaner og elevatorer.

Opdatering af vedligeholdelsesplanen

I forlængelse af sidste års generalforsamling har bestyrelsen desuden opdateret vedligeholdelsesplanen.

Vi har i den forbindelse fremnoteret planen i 10 år samt samlet en del af posterne, så den fremstår mere overskuelig.

Skralderum

Et af de gentagne problemer i årets løb har været vores 2 skralderum. Der er gentagne gange problemer med, at der bliver stillet alle mulige genstande i skralderummene som egentlig skal køres til storskrald.

Bestyrelsen vil gerne opfordre alle til kun at bruge skralderummene til det, som de er egnet til og ikke andet.

Kældergange

Det samme gør sig gældende for kældergangene. Det er svært at komme problemet helt til livs, og bestyrelsen vil derfor gerne henstille til, at man ikke stiller cykler, skrald, legetøj og andet i kældergangene.

Bestyrelsen forsøgte sig i år med en ekstra arbejdsdag, nemlig en "oprydningsdag", hvor vi kunne få fjernet nogle af alle de ting, der står i kælderen.

Bestyrelsen vil gerne sige tak, til de af jer hjalp til på denne oprydningsdag i slutningen af april. Selvom vi ikke kunne fjerne alt, synes vi, at det hjalp med en ekstra mini-arbejdsdag.

Tyveri i kælderrum

Vi har inden for de sidste par måneder desværre oplevet tyveri i forskellige kælderrum. Der er ikke tegn på indbrud af vores hoveddøre, og tyvene må derfor være kommet ind, fordi dørene ikke har

været ordentligt lukket, eller fordi beboere har lukket ubudne gæster ind. Vi vil derfor i bestyrelsen gerne henstille til at man sikre sig, at dørene altid bliver lukket og at man ikke åbner op for folk, som man ikke kender.

Derudover vil vi gerne opfordre til, at man ikke har værdigenstande i sine kælderrum.

Cykler

En evindelig kæphest er vores cykelparkering. Til trods for vores cykeloprydninger, så kommer der flere og flere cykler til. Til den kommende cykeloprydning må vi bede om, at man kun sætter en seddel på de cykler, man rent faktisk benytter. Flere cykler har stået uberørte i kælderen i årevis, og det tager desværre pladsen fra de cykler, der bruges aktivt. Vi håber, at vi sammen kan gøre en indsats for at få fjernet de cykler, der aldrig bruges.

Elevatorer

Vi har desuden i igen i år oplevet problemer med vores elevatorer. Problemerne skyldes primært, at folk fysisk forsøger at holde dørene åbne, når de er ved at lukke.

Det er meget dyrt at få repareret vores elevatorer, og bestyrelsen vil derfor gerne opfordre til, at man ikke tvinger dørene op.

Bestyrelsen har i årets løb forsøgt at løse problemet ved at ændre på elevatordørenes lukketid.

Dette har desværre ikke vist sig at være tilstrækkeligt. Bestyrelsen er derfor nu ved at undersøge, om problemet kan løses på anden måde.

Klager over andre naboer

Også igen i år har vi i bestyrelsen modtaget klager over andre beboere. I bestyrelsen tager vi dette seriøst, men vi må som minimum forvente, at den enkelte beboer tager ansvar for selv at løse en evt. konflikt. Det betyder, at man som udgangspunkt selv skal rette henvendelse til den beboer, man gerne vil klage over, og se om man via dialog kan løse problemet. Bestyrelsen tager kun del i klagen, såfremt de 2 parter ikke kan nå til enighed.

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

Arbejdsdag

Vi vil igen i år afholde arbejdsdag i slutningen af sommeren. Bestyrelsen kommer med flere detaljer og håber på at se så mange som muligt.

Tak!"

--oo0oo--

På forespørgsel til beretningen, oplyste bestyrelsen at der ved henvendelse til Københavns kommune kan rekvireres supplerende affaldsposer til bioaffald.

På forespørgsel oplyste bestyrelsen, at man i videst muligt omfang har tilsikret at kunne udføre reparationsskader på de nyrenoverede trappeopgange ved anvendelse af korrekt farvekode samt glans.

Det blev fra enkeltstående medlemmers side anbefalet bestyrelsen, tillige at udfærdige vejledning vedrørende affaldshåndtering på engelsk.

Et kørestolsbrugende medlem påpegede, at der ved korrektion af sensor på elevatordøre, kan disse forbedres for alle medlemmer.

Enkeltstående medlemmer påpegede endvidere, at bestyrelsen bør tilsikre, at elevatorerne altid er i drift, hvorfor der bør tilvejebringes et fornødent back-up i reparationsmæssig henseende.

Bestyrelsen oplyste, at det altid vil være en afvejning, men at der i forbindelse med det seneste driftsstop var tale om indkøb af specialdele, som ingen elevatorfirmaer havde på lager i Danmark.

På forespørgsel fra enkeltstående medlemmer oplyste bestyrelsen, at der fra enkeltstående afløb er tale om et konstruktionsmæssigt problem, som stiller større krav til den enkelte beboers adfærd, herunder rensning af afløb m.v.

Idet der ikke var yderligere til beretningen blev denne taget til efterretning.

Ad 3. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab

Regnskabschef Niels Jensen gennemgik herefter hovedpunkterne i det af foreningens revisor udfærdigede årsrapport.

Årsregnskabet udviste et samlet årsoverskud på i alt 234.172 kr.

Foreningens egenkapital androg herefter 1.806.323 kr.

Som anført under tidligere års generalforsamling, er det vigtigt at notere sig, at en del af henlæggelsesbeløbene skal anvendes til gennemførelse af fornødne efterreparationer i forbindelse med opnåelse af forlig vedr. bl.a. udskiftning af delaminering på altanglas.

Der forelå herudover i al væsentlighed identitet mellem de realiserede og budgetterede udgifter.

På forespørgsel til årsregnskabet oplyste bestyrelsen, at det er af afgørende betydning, at der etableres en fornøden egenkapital til gennemførelse af nødvendige større vedligeholdelsesarbejder samt eksempelvis beslutning truffet på sidste års generalforsamling vedrørende opmaling af trappeopgange m.v.

Efter enkeltstående yderligere spørgsmål kunne dirigenten konstatere, at årsregnskabet var godkendt.

Ad 4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

På bestyrelsens vegne gennemgik Kamilla Enevoldsen hovedpunkterne i den reviderede vedligeholdelsesplan for ejendommen.

Der er en lang række individuelle vedligeholdelsesposter indgået serviceaftaler med eksterne leverandører, således at vedligeholdelsesstanden på disse bygningsdele løbende ajourføres.

Herudover følger bestyrelsen det grundlag der blev lagt i forbindelse med ejendommens opførelse samt de af tidligere bestyrelser udarbejdede overordnede vedligeholdelsesplaner for ejendommen.

Uanset at der ikke p.t. forefindes presserende større vedligeholdelsesarbejder, er det vigtigt at der tilvejebringes en fornøden kapitalreserve i ejerforeningen til sikring af gennemførelse af aldersmæssige tilvejebragte vedligeholdelsesopgaver.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer blev orienteringen vedrørende vedligeholdelsesplanen taget til efterretning.

Ad 5. Forelæggelse til godkendelse af budget.

Regnskabschef Niels Jensen gennemgik det af bestyrelsen i samarbejde med administrationen udarbejdede budget, optrykt i regnskabet.

Budgettet balancerede med uforandrede fællesudgifter med i alt 1.726.700, svarende til kr. 201,24 pr. fordelingstal pr. år.

Budgettet blev efter enkeltstående spørgsmål godkendt af de tilstedeværende.

Ad 6. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer

6.1 Bestyrelsen fremsætter forslag om godkendelse af opdateret husorden, Vedlagt som bilag 3.

På bestyrelsens vegne begrundede Kamilla Enevoldsen bestyrelsens forslag til ny husorden, der i væsentligt omfang er en remission af den bestående husorden.

Der er på en række punkter i al væsentlighed tale om en præcisering af eksisterende forhold, herunder vedrørende eks. benyttelse af grill.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at det var vedtaget med overvældende majoritet.

Ad 7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Til bestyrelsen ny/genvalgte med akklamation følgende:
Søren Holm, Maria Holm Hjort og Steen Kundby.

Ad 8. Valg af suppleanter.

Til suppleant valgte Christian Schou Sørensen.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

BM	K. Enevoldsen	Tom Kristensens Vej 22, 4. th.	2300 Kbh. S.	På valg i 2019
BM	Søren Holm	Tom Kristensens Vej 30, 5. th.	2300 Kbh. S.	På valg i 2020
BM	M.H. Hjorth	Tom Kristensens Vej 24, 5.tv.	2300 Kbh. S.	På valg i 2020
BM	Steen Kundby	Tom Kristensens Vej 20, st. tv.	2300 Kbh. S.	På valg i 2020
BM	Dorthe Freed	Tom Kristensens Vej 30, 2. th.	2300 Kbh. S.	På valg i 2019

Suppleant	Christian Schou Sørensen	Tom Kristensen Vej 30, 1. th.	2300 Kbh. S.	På valg i 2019
-----------	--------------------------	-------------------------------	--------------	----------------

Ad. 9. Valg af revisor.

Til revisor genvalgte revisionsfirmaet ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S.

Ad 10. Eventuelt

- **Cykeloprydning**

Flere medlemmer anbefalede bestyrelsen, at gennemføre en fornøden cykeloprydning.

- **Gæsteparkering**

Det blev ligeledes anbefalet, at indføre en parkeringsordning i relation til gæsteparkering m.v.

- **Fællesarealer**

Flere medlemmer påpegede, at de grønne områder omkring ejendommen fortsat ikke fremtræder tilfredsstillende.

Bestyrelsesmedlem Steen Kundby oplyste, at arbejderne fortsat ikke er færdiggjort, hvorfor man bør afvente den endelige udførelse heraf. Herudover skal man i øvrigt respektere, at de for byggeriet tiltænkte retningslinier i relation til benyttelse og adkomstforhold til fællesarealer m.v.

Et medlem, der er landskabsarkitekt, stillede sig i øvrigt til rådighed for bestyrelsen, i relation til opgradering af foreningens og gårdlaugets fællesarealer.

- **Gårdlaug**

Idet en række ønskede tiltag var relateret til gårdlaugets funktion, redegjorde Steen Kundby kort om de initiativer, der påtænkte videreført i gårdlaugs regi indenfor en kommende tidshorisont.

Det bemærkes, at nærværende ejerforening har flertal i gårdlauget.


Det er ligeledes vigtigt, at erindre at den etablerede legeplads m.v., skal respektere den bæreevne i forhold til den underliggende p-kælder.

---oo0oo---

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

København, den 18/07 2018

Som dirigent:



Jens Anker Hansen
Advokat

København, den / 2018

Som formand for bestyrelsen

Godkendt pr. mail af bestyrelsen
Den 18.07.2018

Bestyrelsen