

E/F Universitetshaven Øst

GENERALFORSAMLINGSREFERAT 2016

År 2016, onsdag den 18. maj kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Universitetshaven Øst i Tietgenkollegiets festlokale beliggende Rues 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.
5. Forelæggelse til godkendelse af budget.
6. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer.
Bestyrelsen stiller følgende forslag vedr. kontaktoplysninger til bestyrelsen:
Tilføjelse til vedtægternes § 17, 2.
6.1 Alle ejere er i forbindelse med indflytning forpligtede til at sende kontaktoplysninger, herunder telefonnumre, til bestyrelsen. I tilfælde af udlejning af lejligheden er ejere tillige forpligtede til at fremsende kontaktoplysninger, herunder telefonnumre, e-mail på lejere til bestyrelsen.
7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
På valg er:
Steen Kundby, som er villig til genvalg.
L. Brix og Lene Jespersen ønsker ikke genvalg.
8. Valg af suppleanter.
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Ad 1. Valg af dirigent og referent

Indledningsvis bød bestyrelsesformand Kamilla Enevoldsen de tilstedeværende medlemmer velkommen til den ordinære generalforsamling og takkede for det store fremmøde.

Kamilla Enevoldsen foreslog efter præsentation af den øvrige tilstedeværende bestyrelse, 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 henhold til de rejste dagsordensforslag bortset fra pkt. 6.1, der alene kan vedtages foreløbigt, grundet manglende opfyldelse af quorum kravet i henhold til vedtægterne.

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

Ejerlejl. nr.: 3, 4, 6, 9, 10, 11, 13, 15, 16, 19, 20, 21, 25, 26, 30, 33, 36^f, 39, 201, 204^f, 205, 206, 209, 212, 214, 221, 230, 232, 238, 239, 240, 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 Kamilla Enevoldsen følgende beretning:

”Som orienteret om på tidligere generalforsamlinger har der verseret manglesager vedrørende byggeriets opførelse, henholdsvis vedrørende altanglas samt mangelfuld facadeisolering.

Bestyrelsen har som led i en forligsmæssig løsning accepteret, at M.T. Højgaard forandrer gennemførelse af mangel udbedring på facadeplader, hvilket skrider forskriftsmæssigt frem, bortset fra en mindre forsinkelse af tidsplanen.

Det skal yderligere bemærkes, at repræsentanter for bestyrelsen løbende har gennemført enkeltstående kontroleftersyn, hvor det af M.T. Højgaard udførte arbejde, som umiddelbart vurderes, at være af særdeles høj og tilfredsstillende kvalitet.

Arbejdet forventes afsluttet inden for en periode af ca. 4 uger.

For så vidt angår altanglassagen har foreningen modtaget et samlet forligsbeløb, andragende i alt ca. kr. 800.000.

Bestyrelsen vil påbegynde opstart af udskiftning af de mest delaminerede altanglaspartier, når arbejdet med facadeplader er endeligt afsluttet.

Herudover henledes medlemmernes opmærksomhed på, at man skal tilsikre, at der ikke påføres vindues- og glasoverfladerne ekstraordinære varmepåvirkninger, bl.a. ved benyttelse af grill eller tildækning på indersiden af vinduespartierne.

Af mere generel karakter, oplyste Kamilla Enevoldsen, at bestyrelsen igen med beklagelse må konstatere, at medlemmerne ikke efterlever forskrifter vedrørende benyttelse af skralderum m.v.

Medlemmerne opfordres på ny til nøje, at respektere de anvisninger som er givet i relation til den løbende benyttelse således, at større storskrald, herunder møbler m.v. selvstændigt bringes til genbrugsstation af egen drift. Konstatation af utilsigtet benyttelse af fællesarealer omfatter tillige kældergange, cykelparkering m.v.

Endelig påpegede Kamilla Enevoldsen, at eventuelle interne klagesager (nabostridigheder) bedst løses direkte mellem de involverede parter og uden involvering af bestyrelsen.

Endelig var der i årets løb gennemført en fælles arbejdsdag med generel oprydning samt for de deltagende, udover hyggeligt samvær, lidt bespisning med pizza og drikkevarer.

Bestyrelsen vil også i år forsøge at gennemføre en tilsvarende arbejdsdag”.

Det blev fra et medlem forespurgt, hvorvidt der indgik egenbetaling i renovering af facaderne.

Bestyrelsen oplyste, at man på baggrund af indholdet i en klar syn og skønsrapport, der gav foreningen medhold, har accepteret, at M.T. Højgaard lader mangelarbejdet udføre i stedet for at gennemføre en langstrakt retssag med angiveligt et tilsvarende resultat.

Foreningens sagkyndige medlem Frank Slemming oplyste, at det iværksatte arbejde med facaderne angiveligt ligger indenfor en beløbsramme af et betydeligt millionbeløb.

Modsat har det for foreningen været vigtigt, at få afsluttet altanglassagen, hvor der er udbetalt et engangsbeløb til godtgørelse af de konstaterede skader.

Ved ethvert forlig er der lidt ”give and take” men det er bestyrelsens vurdering, at man i videst muligt omfang har sikret sin retsstilling bedst mulig og således opnået det for foreningens medlemmer bedst tænkelige resultat ved de 2 forlig.

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

Ad 3. Forelæggelse til godkendelse af revisorpåtegnet årsregnskab

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

Regnskabet udviste et samlet årsoverskud på i alt ca. kr. 197.500, hvorefter den akkumulerede egenkapital androg kr. 1.062.760 med tillæg af øremærket henlæggelser til udskiftning af delaminerede altanglas på i alt kr. 800.000.

I tilslutning hertil blev det præciseret, at det for foreningen er nødvendigt at oparbejde en passende egenkapital til sikring af fremtidige kommende større vedligeholdelsesarbejder.

Efter enkeltstående spørgsmål samt uddybende kommentarer blev årsregnskabet enstemmigt godkendt.

Ad 4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

På bestyrelsens vegne redegjorde Frank Slemming for den overordnede vedtagne vedligeholdelsesplan for foreningen, der kan ses på foreningens hjemmeside.

Foreningen er i vedligeholdelsesmæssig henseende organiseret ved indgåelse af en række servicekontrakter med specialistfirmaer til varetagelse af disse opgaver, herunder servicecheck fra Velux/Velfac koncernen vedrørende vinduer m.v., hvilket holder de løbende driftsudgifter nede på et acceptabelt niveau.

Det er imidlertid nødvendigt for foreningen, at man akkumulerer en passende egenkapital til gennemførelse af fremtidig større løbende vedligeholdelsesarbejder, der turnusmæssigt opstår med passende mellemrum, herunder eksempelvis det netop gennemførte udskiftning af en speciel reservedel i ejendommens elevatorer.

Det er ligeledes nødvendigt med passende mellemrum, at gennemføre maling af trappeopgange helt eller delvist, udskiftning af varmeveksler, cirkulationspumper m.v.

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

Ad 5. Forelæggelse til godkendelse af budget.

Regnskabschef Niels Jensen gennemgik herefter det i årsregnskabet optrykte budget, der er udarbejdet af bestyrelsen i samarbejde med administrationen, udviste uændrede fællesudgifter på i alt kr. 201,24 pr. fordelingstal pr. år.

Budgettet blev af medlemmerne godkendt.

Ad 6. Forslag fra bestyrelse eller medlemmer

6.1 Forslag om oplysningspligt ved udlejning m.v.

Bestyrelsen redegjorde for det fremsatte forslag.

Det er til særlige tilfælde nødvendigt, at skaffe sig adgang til enkeltstående lejligheder eller i øvrigt komme i kontakt med ejeren eller disses lejere.

På den baggrund finder bestyrelsen det hensigtsmæssigt, at der i vedtægterne indføres nærmere retningslinier herfor, således at bestyrelsen med respekt af private hensyn, opnår mulighed for en hurtigere kontakt til eliminering af bl.a. større skader på ejendommen eller hvor det i særlige tilfælde kan være nødvendigt at opnå adgang når særlige omstændigheder, der kræver forkortet varsel måtte berettige hertil.

Efter en kort diskussion og positive meningstilkendegivelser fra de fremmødte medlemmer, satte dirigenten forslaget til afstemning og kunne i den forbindelse konstatere, at forslaget var enstemmigt godkendt. Imidlertid var quorum reglen (krav til antal fremmødte medlemmer), i.h.t. vedtægtens § 5,4 ikke opfyldt, hvorfor forslaget alene er vedtaget foreløbigt.

Der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, som afholdes den 7. juni 2016 kl. 12.00

Ad 7. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

To medlemmer af bestyrelsen ønskede ikke genvalg af personlige årsager.

Til bestyrelsen ny/genvalgte for en 2-årig periode Steen Kundby og M.H. Hjorth

Ad 8. Valg af suppleanter.

Til suppleant valgtes Dorte Freed.

Bestyrelsen er herefter sammensat således:

BM	Morten Bang Mikkelsen	Tom Kristensens Vej 24, 6. tv.	2300 Kbh. S.	På valg i 2017
BM	K. Enevoldsen	Tom Kristensens Vej 22, 4. th.	2300 Kbh. S.	På valg i 2017
BM	Søren Holm	Tom Kristensensvej 30, 5. th.	2300 Kbh. S.	På valg i 2018
BM	M.H. Hjorth	Tom Kristensens Vej 24, 5.tv.	2300 Kbh. S.	På valg i 2018
BM	Steen Kundby	Tom Kristensens Vej 20, st. tv.	2300 Kbh. S.	På valg i 2018
Suppleant	Dorthe Freed	Tom Kristensensvej 30, 2. th.	2300 Kbh. S.	På valg i 2017

Ad. 9. Valg af revisor.

Til revisor genvalgtes revisionsfirmaet ReviPoint Statsautoriserede Revisorer A/S.

Ad 10. Eventuelt

- **Udlevering af ekstranøgler**

Et medlem forespurgte om muligheden for tilkøb af ekstranøgler. Bestyrelsen henviste til hjemmesiden eller via henvendelse til bestyrelsen, hvorefter der kan træffes nærmere aftale herom.

- **Elevatorstop i januar**

Et medlem påtalte forløbet af det i ejendommen konstaterede elevatorstop, herunder den tidsmæssige udstrækning for retablering.

Bestyrelsen redegjorde for årsagen for det konstaterede problem, hvilket ikke kan henføres til hvilket elevatorfirma der er indgået serviceaftale med, idet den specielle reservedel skulle fremskaffes fra Tyskland og er blevet udskiftet i alle elevatorer.

Det er naturligvis beklageligt med en skade af pågældende karakter, men det var i den konkrete situation desværre uundgåelig, idet hverken servicefirmaer eller foreninger normalt har varelager af den pågældende karakter.

- **Energimærkning**

Det blev fra et medlem forespurgt, hvorvidt facaderenovering kunne påregne en forbedret energimærkning af ejendommen. Bestyrelsen oplyste, at det næppe var tilfældet, idet ejendommens energimærke allerede er vurderet ud fra den oprindelige beskrivelse, svarende til de forhold der nu kommer til stede.

Det skal endnu engang bemærkes, at der angiveligt er tale om et særdeles flot udført arbejde af M.T. Højgaard til sikring af, at alle oprindelige mangler i byggeriet elimineres.

- **Udendørsområder**

Et medlem forespurgte til stierne i nærområdet mod Tietgenkollegiet. Bestyrelsen oplyste, at stien ikke er permanent og forventes reetableret. Der vil ligeledes ske reetablering efter M.T. Højgaard, svarende til den registrering, der fandt sted inden renoveringsarbejderne påbegyndelse.

Afslutningsvis udtrykte flere medlemmer ros til bestyrelsen for det store arbejde de havde udført i den forløbne periode.

---oo0oo---

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

København, den 02 / 06 2016

København, den / 2016

Som dirigent:

Som formand for bestyrelsen



Jens Anker Hansen
Advokat

Godkendt af bestyrelsen
den 01.06.2016

Bestyrelsen