

Ejerforeningen Universitetshaven Vest

Referat fra ordinær generalforsamling

Afholdt den 15. marts 2023 kl. 19.00 i Kulturhuset Islands Brygge

12 lejligheder var repræsenteret ved personligt fremmøde, heraf 3 fuldmagter.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens/formandens beretning
3. Aflæggelse og godkendelse af revideret regnskab for 2022
4. Godkendelse af budget for indeværende år
5. Indkomne forslag
6. Valg af formand for bestyrelsen
7. Valg af andre bestyrelsesmedlemmer
8. Valg af suppleanter
9. Valg af revisor, nu Advisor-revision
10. Eventuelt

Bestyrelsesformand Jørgen Ørbech bød velkommen.

1. Valg af dirigent og referent

Ulla Madsen (vores administrator fra DEAS) blev valgt til dirigent og Inge Svendsen til referent.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen i henhold til vedtægten var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter.

2. Bestyrelsens/formandens beretning

Den skriftlige beretning er vedhæftet dette referat.

Formanden fremhævede enkelte punkter fra den skriftlige beretning samt gav en enkelt korrektion til den skriftlige beretning.

I den skriftlige beretning havde vi anbefalet, at man 'komprimerer' sit plastaffald, så der kan være mest muligt i containeren. Men et foreningsmedlem havde gjort opmærksom på, at kommunen beder om, at man ikke gør dette. Det gør det nemlig besværligt for dem, der skal sortere plastikket efter de forskellige arter mhp. genanvendelse.

Formanden nævnte desuden, at man som bekendt kun må holde max. 15 minutter på 'brandvejen' foran vores boliger. Men håndværkere har ofte brug for længere tid, så hvis I skal have håndværkere, og de skal parkere, så kan man hos bestyrelsen låne et såkaldt 'håndværker-p-kort', så de ikke risikerer at få en bøde.

Der blev spurgt, om der er nogen garanti på de udskiftede motorer til centralsug i nr. 40 og 42. Bestyrelsen var ikke bekendt med dette, ej heller hvilket fabrikat motorerne var af.

Beretningen blev herefter taget til efterretning af forsamlingen.

3. Aflæggelse og godkendelse af revideret regnskab for 2022

Ulla Madsen gennemgik posterne i det reviderede regnskab. Revisorerne har givet os en 'blank påtegning', dvs. at alt er efter deres overbevisning i orden.

Regnskabet viste et driftsoverskud på kr. 15.257, som er tillagt foreningens egenkapital, der herefter pr. 31.12.2022 udgjorde kr. 218.057, -.

Regnskabet gav ikke anledning til spørgsmål eller kommentarer fra forsamlingen, hvorefter det blev enstemmigt godkendt

4. Godkendelse af budget for indeværende år

Ulla Madsen gennemgik budgetforslaget for indeværende år 2023, der viste stigning i fællesbidraget til samlet kr. 992.500, -.

Der blev stillet flere opklarende spørgsmål fra forsamlingen, bl.a. om stigningen i bidrag til Gårdlauget.

Jens (vores repræsentant i Gårdlauget) forklarede, at budgettet i Gårdlauget hidtil havde været meget stramt, så hver gang man skulle lave selv små ekstraordinære tiltag, måtte man ud og bede de tre foreninger om ekstra penge. Derfor havde Gårdlauget bedt om en større, fast bevilling, så Gårdlauget løbende kan arbejde med bl.a. fornyelse af beplantninger.

Formanden oplyste desuden, at Grundejerforeningen har besluttet, at bidrag hertil skal stige med pristallet, så Grundejerforeningens budget ikke udhules af inflation. Dermed stiger vores betaling hertil også.

Carsten Møberg konstaterede, at trods den foreslåede stigning i bidraget til vores egen forening med 5%, så er der ikke afsat henlæggelser til vedligeholdelse i årets budget.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

Ulla Madsen bemærkede, at stigningen sker pr. 1. april med tilbagevirkende kraft pr. 1. januar 2023.

5. Indkomne forslag

Der var ikke indkommet forslag, og punktet bortfaldt derfor.

6. Valg af formand for bestyrelsen

Jørgen Ørbech var på valg og villig til genvalg. Da ikke andre ønskede at opstille, blev han valgt med akklamation.

7. Valg af andre bestyrelsesmedlemmer

Nina Boukaidi-Laghzaoui var på valg og villig til genvalg. Da ikke andre ønskede at opstille, blev hun valgt med akklamation.

8. Valg af suppleanter

Christian Jung Jørgensen var på valg og villig til genvalg. Da ikke andre ønskede at opstille, blev han valgt med akklamation.

Bestyrelsen består herefter af:

- Jørgen Ørbech, formand (på valg 2025)
- Thomas Lind Petersen (på valg 2024)
- Nina Boukaidi-Laghzaoui (på valg 2025)
- Jens Ubbe Rasmussen (på valg 2024)
- Inge Svendsen (på valg 2024)

Suppleanter:

- Carsten Møberg Larsen (på valg 2024)
- Christian Jung Jørgensen (på valg 2025)

9. Valg af revisor

Da der ikke var andre forslag til revisionsfirma blev Advisor-revision enstemmigt genvalgt.

10. Eventuelt

Mette Rasmussen spurgte, hvornår der kommer ny lås i gadedøren i nr. 44, hvor den er fjernet, fordi den var brudt totalt sammen. Formanden svarede, at vores låsefirma havde bestilt den for to dage siden, så den monteres forhåbentligt meget snart. Ved samme lejlighed vil låsesmeden se på gadedørslåsen i nr. 42, som ikke er helt i orden.

Carsten Møberg spurgte, hvordan rensning af faldstamme i nr. 42 i januar var gået. Faldstammen og afløb fra køkkener blev rensset, da hele tre lejligheder samtidigt havde berettet om problemer med afløb fra (især) køkkener. Formanden og flere i forsamlingen

gjorde i den forbindelse opmærksom på, at **fagfolk fraråder brug af Afløbsrens!** Undlad desuden generelt at hælde fedtstoffer i afløbene, og rens jævnligt afløbene med kogende vand.

Der blev spurgt om udskiftning af gummilister ved vinduer og altandøre. Ewa og Kim Öberg oplyste, at de selv havde skiftet flere gummilister, og det er ikke så svært, sagde de. Kan bl.a. fås hos et firma, som hedder CentrumBeslag, hvor betegnelsen er "Velfac dobbelt tætningsliste 55127 til V200 vinduer og terrassedøre, varenr. 930199" – der ligger monteringsvejledning på Velfac's hjemmeside.

Der blev ligeledes spurgt om de såkaldte rør-rosetter, som sidder, hvor radiatorrørene går ned i gulvet. Disse kan også findes på Nettet, f.eks. hos firmaet vvsmaterialer.com – men en Google-søgning på "rørroset" giver også mange hits.

Med vedtagelsen af budgettet var det besluttet, at vi i år får installeret fjernaflæsning af vores energimålere. Der blev spurgt om hvordan og hvornår det skal ske.

Bestyrelsen vil snarest kontakte Ista Danmark A/S, som vi har fået et fordelagtigt tilbud fra og få aftalt, hvornår det skal ske. Montering skal ske i alle lejligheder, så der skal (som sædvanligt!) laves aftaler om, at der enten er nogen hjemme, eller at der afleveres nøgle til bestyrelsen. Det sidste vil formanden og Inge Svendsen tage sig af.

Carsten Møberg spurgte, om andre end han havde oplevet lugtgener i form af madlugt fra andre lejligheder. Det var der ikke, men det blev i den forbindelse fremhævet, at der **under ingen omstændigheder må monteres emhætter med egen motor** i lejlighederne, for det spolerer fuldstændigt virkningen af vores centralsug, og kan give lugtgener i andre lejligheder. – Der var forslag om, at denne oplysning og muligvis forskellige andre kan sættes i et særligt dokument eller måske som en tilføjelse til foreningens husorden. Information kan også ske via Facebook.

Ulla Madsen bemærkede, at der nu findes en Normalvedtægt for ejerlejligheder i form af en bekendtgørelse fra Transport- og Boligministeriet (Bekendtgørelse nr. 1738 af 29/11-2020: "Bekendtgørelse om normalvedtægt for ejerforeninger") og **alle** bestemmelser i Normalvedtægten gælder for alle ejerforeninger, også vores – den dækker ind der hvor vores forenings særvedtægt ikke har belyst et aktuelt emne.

Emil Frilund Andersen spurgte, om der er organiseret en form for fælles vinduespuddningsordning. Det mentes ikke at være tilfældet, men flere i forsamlingen syntes, at det kunne være en god idé og opfordrede Emil til eventuelt at tage initiativ til dette via Facebook.

Generalforsamlingen sluttede kl. 19.45, og Ulla Madsen og formanden takkede for god ro og orden.

Underskrift:

Jørgen Ørbech, formand

Ulla Madsen, dirigent

Referatet underskrives i Penneo

Bilag:

Bestyrelsens beretning for 2022

Bestyrelsens sammensætning

Bestyrelsen, der blev valgt på generalforsamlingen den 24. marts 2022, ser således ud:

- Jørgen Ørbech, 40, 6. th., formand (på valg 2023 – genopstiller)
- Thomas Lind Petersen, 44, 4. th., næstformand og kasserer
- Nina Boukaidi-Laghzaoui, 44, 5. tv. (på valg 2023 – genopstiller)
- Jens Ubbe Rasmussen, 42, 7. th.
- Inge Svendsen, 40, 4. th.

Suppleanter:

- Carsten Møberg Larsen, 42, 6. tv. (1. suppleant) (nyvalg)
- Christian Jung Jørgensen, 40, 7. tv. (2. suppleant) (nyvalg)

Ansvarsområderne i bestyrelsen har været fordelt således:

- Jørgen: Formand, kontakt til de fleste håndværkere, kontakt til forsikringsmægler, kontakt til rådgivende ingeniørfirma, navneskilte til ringeklokker, hjemmeside
- Thomas: Kasserer, storskraldscontainere
- Nina: Kommunikation (Facebook), oprydning i cykler, tilrettelæggelse af arbejdsdag
- Jens: Gårdlauget, kontakt til visse håndværkere
- Inge: Kontakt til rengøringsfolk, skraldeposer

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 2022

Genbrugsrummet

I januar havde vi besøg af en konsulent fra kommunen vedr. udnyttelse af vores genbrugsrum. Vi havde for lidt containerplads til plastik, og også beholderen til madaffald var for lille.

Konsulentbesøget medførte, at vi fik en ekstra container til plastik og en større til madaffald. Der var dog ikke plads til alt i vores genbrugsrum, derfor er to mindre containere nu anbragt uden for rummet.

De fleste benytter genbrugsrummet rigtig fornuftigt, men det går også lidt galt af og til: Nogle kan tilsyneladende ikke kende forskel på pap og papir, og en del glemmer, at **papkasser skal klappes sammen**, så de fylder mindst muligt.

Man kan også forsøge at "komprimere" sit plastaffald. Det er ikke særligt hensigtsmæssigt at lægge en stor, tom plastbøtte ned i containeren – fyld den dog med plastposer og andet, så vi udnytter containerens volumen bedst muligt!

Og så må man ikke aflevere tallerkner, tekrus, drikkeglas og aflagt sportstøj i genbrugsrummet. Det skal på genbrugspladsen eller i containeren til storskrald, når vi har det.

Flamingo og pizzabakker er som hidtil forbudt i genbrugscontainerne.

Affaldsskakter

Alt det, som ikke kan gå i genbrugscontainerne, er restaffald. Til dette skal man bruge de hvide 15-liters affaldsposer, som kan afhentes i genbrugsrummet. **Og der må KUN komme de hvide poser i affaldsskakterne.** Inden de hvide poser kommer i affaldsskakt, skal de lukkes ordentligt.

Flamingo og pizzabakker skal fyldes i de hvide affaldsposer. Og de skal være lavet til mindre stykker, så de kan være i de hvide poser og gå i affaldsskakt uden besvær.

I løbet af 2022 har vi kun én gang haft en tilstoppet affaldsskakt, det var i nr. 44 i november. Hvad der lige forårsagede problemet, ved vi ikke, men at det kun skete en eneste gang på et helt år er ret godt.

Knækkede vindueshængsler

De sidste par år har vi flere gange været ude for, at vindueshængsler er knækket og har måttet skiftes. Et par gange har det været faretruende tæt på, at et vindue var faldet af.

Hidtil har ejerne selv måttet betale for disse reparationer, men en konkret sag i sommer medførte, at vi nu har skiftet politik på dette område, så foreningen betaler reparationerne. I princippet er det forsikringen, som betaler, men da skaderne typisk koster mindre end vores selvrisiko, bliver det i realiteten foreningen, som betaler.

Det viste sig nemlig i den konkrete sag – efter drøftelse med vores forsikringsmægler – at det var utroligt vanskeligt at fastslå, om der forelå ”en pludseligt opstået skade”, som ville være dækket af forsikringen. Eller om det skulle betales af ejeren, fordi det skyldtes almindeligt slid eller eventuelt dårlig vedligeholdelse.

Dørkameraer

Allerede i efteråret 2021 var der problemer med de dørkameraer, som enkelte lejligheder har installeret. Problemerne fortsatte i 2022 og blev først løst i april, hvor et kamera og en højttaler blev udskiftet.

Desuden viste det sig, at firmaet Bekey (som med vores tilladelse har installeret deres særlige ”elektroniske nøglesystem” i vores døre <https://bestil.bekey.dk/om-bekey>) ikke havde installeret separat strømforsyning til deres system, men tog fra strøm fra dørklokkernes strømforsyning, hvilket bidrog til problemerne. Bekey installerede derfor egen strømforsyning, og nu virker det.

Centralsug

Vi har som bekendt centralsug i vores ejendom, hvor tre ventilatorer på taget suger luft fra badeværelser og køkken-emhætter i de tre opgange.

I maj var der problemer med centralsuget i nr. 40. Vores ventilationsfirma mente, at det nok var lejet, som var slidt efter at have kørt uafbrudt i 16 år. Men det var værre, og i august blev motoren derfor skiftet i nr. 40. I december måtte vi gøre præcis det samme i nr. 42, da deres motor brød sammen.

Så nu mangler vi bare nr. 44!

Maling af trærammer

Vores vinduespartier er opbygget af tre materialer: Metal, plastik og træ. Særligt vores sydvendte vinduer er ret udsatte (bl.a. for sollys), og i 2021 opdagede vi, at særligt på 7. sal kunne træet trænge til maling. Derfor afsatte vi 50.000 kr. til dette formål i budgettet for 2022.

Maleren udførte opgaven i august, men det viste sig, at problemet alligevel ikke var så stort, som vi troede. Så vi undersøger andre sydvendte vinduer nøjere, før vi evt. lader maleren ordne dem.

Elevatorer

Tre gange i årets løb har der været stop på en elevator.

Det er vanskeligt at sige, præcist hvad der skaber fejlene, men elevatorfolkene siger, at det kan være ret små ting, som sætter en elevator i stå. De er nemlig ”følsomme” i den

forstand, at der ikke skal meget til, før de står stille. Dette er bevidst lavet sådan, som en del af elevatorernes sikkerhedssystem.

Tre stop på et år er ret billigt sluppet.

Fælles arbejdsdag

Blev holdt torsdag den 8. september med pænt fremmøde af beboere (ca. 15). Vi fik ryddet godt op i efterladte cykler, rengjort væggen mod nord, rengjort gulv i genbrugsrum og en del andre ting.

Efter arbejdet var der pizza og lidt drikke til de aktive, men vi måtte stå inde i foyeren i nr. 44 på grund af dårligt vejr. Det var nu alligevel hyggeligt.

Indbrud i opbevaringsrum

I begyndelsen af september opdagede en ejer, at der havde været indbrud i familiens opbevaringsrum i kælderen under nr. 44.

Det viste sig, at der havde været indbrud i flere opbevaringsrum, men at forbryderne tilsyneladende ikke havde stjålet noget. Dog havde de samlet nogle genstande i et enkelt rum og sat en ny lås på, så de ville åbenbart hente genstandene senere.

Det var selvfølgelig ubehageligt for alle, men i realiteten var der faktisk ikke stjålet noget.

Og hvordan forbryderne var kommet ind, ved vi ikke. For ingen døre var tilsyneladende brudt op, men måske da havde en nøgle? Det vides ikke.

Bestyrelsen overvejede nøje, om vi skulle få et nyt, elektronisk låsesystem på vores forskellige yderdøre. Men dels var skaderne altså begrænsede, og dels ville et låsesystem som det nævnte koste omkring 55.000 kr. Vi besluttede derfor, at vi foreløbig undlader dette.

Ved indbruddet var forbryderne kommet ind i et enkelt opbevaringsrum, fordi der ikke var gitter over døren ind til rummet. Det var rent byggesjusk fra den gang, hvor vores ejendom blev bygget. Vi fik dette udbedret, så alle rum nu skulle være godt sikret.

Men til alle vil vi sige: Sørg for at have gode, **kraftige låse** på jeres opbevaringsrum, og lad være med at opbevare alt for værdifulde genstande i rummene. Det kan give problemer i forhold til jeres individuelle forsikringselskaber, hvis I opbevarer "guld og diamanter" i jeres rum!

Økonomi

Regnskab for 2022

Regnskabet for 2022 indeholder ingen voldsomme overraskelser, og vi brugte samlet set en smule mindre, end vi havde budgetteret med. Årets resultat blev således et overskud på 15.257 kr.

Dette opstår ved, at vores udgifter til forbrugsafgifter var 16.791 kr. større end budgetteret, hvilket skyldtes højere udgift til renovation. Desuden brugte vi 13.327 kr. mere på den løbende vedligeholdelse end budgetteret, hvilket primært skyldtes de nævnte reparationer af vores centralsug.

Til gengæld brugte vi kun godt 11.000 kr. af de 50.000 kr., vi havde afsat til maling af træ på vinduespartierne på 7. sal.

Budget for 2023

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

I 2023 har vi af større opgaver afsat 130.000 kr. til at skifte vores nuværende vand- og energimålere til fjernaflæste. Der er nemlig lovkrav om, at det skal alle ejendomme som vores have senest i 2027. Man kan så synes, at vi er ude i meget god tid, og det er vi også. Men vi forestiller os, at når vi nærmer os 2027, så skal rigtig mange ejendomme have lavet netop denne opgave, og så kan det måske blive vanskeligt at få det gjort.

Derudover har vi ikke andre store renoverings- eller genopretningsprojekter på budgettet for 2023, men alligevel foreslår bestyrelsen, at medlemmernes betaling til foreningen sættes op med 5% i 2023.

Dette skyldes primært den voldsomme inflation på ca. 8%, som vi har set i 2022. Hvorvidt inflationen fortsætter med denne fart, er økonomerne uenige om. Men såvel materialer som udgifter til håndværkere er indtil nu steget betydeligt, så vi mener, det er rettidig omhu at hæver betalingen til foreningens udgifter.

Desuden bør vi – som vi drøftede på sidste års generalforsamling – opbygge en reserve til de større vedligeholdelsesopgaver, som uvægerligt vil komme, efterhånden som vores ejendom bliver ældre.

Bestyrelsen mener, at det er bedre med mindre, årlige stigninger end pludseligt at komme med store stigninger, fordi vi mangler penge til større opgaver.

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Ulla Madsen

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:52800975

IP: 2.104.xxx.xxx

2023-03-20 10:05:25 UTC

NEM ID 

Jørgen Michael Ørbech

Formand

På vegne af: 108-234 E/F Universitetshaven VEST

Serienummer: 2b114c90-8ede-4260-92be-3d4ef1ade2e3

IP: 77.241.xxx.xxx

2023-03-20 10:46:05 UTC

Mit ID 

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>