

Ejerforeningen

Universitetshaven Vest

Referat fra ordinær generalforsamling

Afholdt d. 2. april 2025 kl. 19.00 i Kulturhuset Islands Brygge

8 lejligheder var repræsenteret ved personligt fremmøde, og der var desuden 3 fuldmagter.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens/formandens årsberetning
3. Aflæggelse og godkendelse af revideret årsregnskab
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 - der kan vælges to suppleanter
9. Valg af revisor, nu Advisor Revision Aps
10. Eventuelt

Bestyrelsesformand Jørgen Ørbech bød velkommen og introducerede Signe Marstrand Sommer (vores nye administrator fra DEAS).

1. Valg af dirigent og referent

Signe Marstrand Sommer blev valgt til dirigent.

Tobias Udsholt blev valgt til referent.

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

2. Bestyrelsens/formandens årsberetning

Den skriftlige beretning er vedhæftet dette referat.

Formanden fremhævede enkelte punkter fra den skriftlige beretning:

Vandskader: Der har været to vandskader inden for et år. Den ene, i marts 2024, var i form af brud på skjulte installationer i en lejlighed. Da det var skjulte rør, som forårsagede skaden, dækkede foreningens forsikring. Den anden, i januar 2025, var en håndværkerfejl: En beboer fik installeret en ny opvaskemaskine, men montøren fik ikke vandtilførslen skruet ordentligt på, og så kom der vandskade hos underboen.

Behov for vedtægtsændring: Bestyrelsen er for nylig blevet opmærksomme på en fejl i foreningens vedtægter, som betyder, at medlemmer i praksis ikke har tid til at indsende forslag efter reglerne i vedtægterne for indkaldelse til generalforsamling og indsendelse af forslag. Derfor mener bestyrelsen, at der er behov for en vedtægtsændring. Da en vedtægtsændring er en større proces, mener bestyrelsen, at det er en god lejlighed til at få en jurist til gennemgå vedtægterne med henblik på eventuelle justeringer.

Beretningen blev herefter taget til efterretning af forsamlingen.

3. Aflæggelse og godkendelse af revideret årsregnskab

Signe Marstrand Sommer gennemgik posterne i det reviderede årsregnskab. Se dokument *Regnskab for 2024*.

Der var en kort diskussion om, at der ikke var nogen større vedligeholdelsesprojekter i 2025, men at der fremadrettet kan være behov for at budgettere med udgifter til f.eks. nye dørtelefoner og udskiftning af tagpap.

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

4. Godkendelse af budget for indeværende år

Susanne Marstrand Sommer gennemgik budgetforslaget for 2025. Se dokument *Budget for 2025*.

Formanden tilføjede, at forslaget til en lille stigning i ejerudgifter er begrundet med behov for at være på den sikre side ift. evt. uforudsete omkostninger.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

5. Indkomne forslag

Der var ikke indkommet forslag, og punktet udgik 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 suppleant

Henrik Bredahl Kock stillede op til posten som 2. suppleant. Da ikke andre ønskede at opstille, blev han valgt med akklamation.

Bestyrelsen består herefter af:

Jørgen Ørbech, formand (på valg 2027)

Thomas Lind Petersen (på valg 2026)

Nina Boukaidi-Laghzaoui (på valg 2027)

Jens Ubbe Rasmussen (på valg 2026)

Tobias Udsholt (på valg 2026)

Suppleanter:

Carsten Møberg Larsen (på valg 2026)

Henrik Bredahl Kock (på valg 2026)

9. Valg af revisor, nu Advisor-Revision Aps

Henrik Bredahl Kock stillede et spørgsmål om, hvorvidt Advisor-Revision Aps tilbyder en markedssvarende pris. Det bekræftede administrator, at Advisor-Revision gør.

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

10. Eventuelt

Energimærkning: Nina Boukaidi-Laghzaoui orienterede om igangværende proces med ny energimærkning. Processen indebærer bl.a. at en konsulent vil sende udkastet til kommentering hos bestyrelsen inden det bliver endeligt. Jørgen Ørbech oplyste, at forventningen er, at vi beholder samme mærkning.

Der var ikke yderligere under dette punkt.

Generalforsamlingen sluttede kl. 19.30, og Signe Marstrand Sommer og formanden takkede for god ro og orden.

Bestyrelsens beretning for 2024

Bestyrelsens sammensætning

Bestyrelsen, der blev valgt på generalforsamlingen den 15. marts 2024, ser således ud:

- Jørgen Ørbech, 40, 6. th., formand (på valg 2025 – villig til genvalg)
- Thomas Lind Petersen, 44, 4. th., næstformand og kasserer
- Nina Boukaidi-Laghzaoui, 44, 5. tv. (på valg i 2025 – villig til genvalg)
- Jens Ubbe Rasmussen, 42, 7. th.
- Tobias Udsholt, 42, 2. tv.

Suppleanter:

- Carsten Møberg Larsen, 42, 6. tv., 1. suppleant
- Vakant, 2. suppleant

Ansvarsområderne i bestyrelsen har været fordelt således:

- Jørgen: Formand, kontakt til de fleste håndværkere, kontakt til forsikringsmægler, kontakt til rådgivende ingeniørfirma, navneskilte til ringeklokker og postkasser, hjemmeside
- Thomas: Kasserer, kontakt til kommunen (renovation)
- Nina: Kommunikation (Facebook), oprydning i cykler, tilrettelæggelse af arbejdsdag, indkøb af skraldeposer
- Jens: Gårdlauget, kontakt til visse håndværkere
- Tobias: Mødereferent, medtilrettelægger af arbejdsdag, oversætter (til engelsk)

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 2024

Overordnet set har 2024 heldigvis været et "stille" år, hvor der som sædvanligt har været forskellige reparationer mv., men ikke store overraskelser, som kunne vælte budgettet for 2024.

Elektriske reparationer

I januar fik vi opsat et nyt tænd-sluk-relæ til trappelyset i nr. 42, da det gamle relæ var defekt, så lyset brændte døgnet rundt.

I juli var der problemer med samtaleanlægget til en lejlighed i nr. 42. Det blev ret let ordnet.

I september var lyskontakten ved opbevaringsrummene i nr. 44 blevet ødelagt, så vi måtte have en ny opsat.

Vandskader

I marts fik vi en alvorlig vandskade i nr. 42. På 6. sal kom der en læk på et skjult vandrør, og da vand som bekendt løber nedad, fik de en meget omfattende vandskade i lejligheden på 5. sal nedenunder. Det var så alvorligt, at de tog ca. 10 måneder, inden alle reparationer var gennemført, hvilket var til meget stor gene for beboerne i den lejlighed. Lejligheden på 4. sal fik en mindre vandskade.

Heldigvis dækkede vores ejendoms forsikring, da det som sagt var en skade på skjulte rør.

I november var der et tilstoppet afløb fra køkkenet i en 1. sals lejlighed. Tilstopningen var dog ude i faldstammen, så foreningen betalte for rensning af faldstammen.

Det giver anledning til at minde om, at **ALLE** beboere med jævne mellemrum bør hælde noget varmt vand gennem afløbet fra deres køkkenvask for at hindre forstoppelse. Ikke kogende vand, men meget varmt vand. Og undgå afløbsrens, kaustisk soda og andre kemiske midler, da de kan skade afløbet – og er dårlige for miljøet.

Læs mere her: <https://www.bolius.dk/saadan-vedligeholder-du-dine-afloeb-9725>

Internet

På generalforsamlingen i marts 2024 var der forslag om, at vi måske skulle skifte til en anden udbyder af internet end Dansk Kabel-TV, som vi har en fordelagtig aftale med.

Da vores interne netværk hænger sammen med A/B Universitetshavens net (Tom Kristensens Vej 34-36-38), ville vi kun kunne skifte til firmaet Fibernet, hvis de ville være med. Det ville de ikke, og vi kører derfor videre med Dansk Kabel-TV.

Andre reparationer

I forbindelse med snerydning i januar havde "nogen" lavet skade på ydervæggen i nr. 44. Da det viste sig umuligt at finde ud af, hvem der havde lavet skaden, måtte foreningens selv betale for reparation.

I juli var affaldsskakten nr. 44 tilstoppet, fordi der var kommet for stort affald i skakten.

Husk: I affaldsskakten må KUN komme husholdningsaffald i lukkede 15-liters poser, som ligger til fri afhentning i vores genbrugsrum.

Alle tre gadedøre blev malet ind- og udvendigt i august-september, da de trængte. Samtidig fik vi på indersiden monteret "sparkeplader", som bedre tåler at blive sparket på end malede overflader.

Diverse

Vi har indgået en aftale med firmaet Ensto, som en gang årligt vil vedligeholde (rense, smøre m.m.) vores tre affaldstanke, hvor restaffaldet fra affaldsskakterne ender. Årlig pris 4.500 kr.

I september holdt vi den årlige arbejdsdag, hvor vi fik lavet diverse vedligeholdelse og oprydning. Ca. 20 personer deltog. Som sædvanlig sluttede vi med fællesspisning, og det var rigtig hyggeligt.

Genbrugsrum

Til slut den sædvanlige "sang" om at benytte vores genbrugsrum bedst muligt:

- **Sorter ordentligt!** Hvis du har behov for hjælp til affaldssortering, så har kommunen en guide på denne adresse: <https://affald.kk.dk/>
- Ingen containere må overfyldes, for så risikerer vi, at renovationsfolkene ikke tømmer dem.
- **Papkasser** skal klappes sammen, så de fylder mindst muligt i containeren til pap
- **Plastik** skal lægges løst i containerne til plastik
- **Flamingo** (polystyren) er en slags plastik, men kan **ikke** genanvendes. Der skal derfor deles i mindre stykker og i de normale (hvide) 15-liters affaldsposer, som dumpes i skakten til restaffald.

- Gammelt tøj, oliedunke, skabshylder og andet træ må **ikke** afleveres i genbrugsrummet. Kun genbrugsmateriale, som passer til de opstillede containere, må afleveres her.
- Vær opmærksom på, at poserne til **bio-affald** er datomærkede med fremstillingsdato (uge og år). De skal anvendes inden de er 18 måneder gamle, da de derefter begynder at kompostere og let går i stykker.

Genstande, som ikke kan afleveres i vores genbrugsrum, kan afleveres i Hørgårdens Nærgenbrugsstation, Brydes Allé 60A.

Økonomi

Regnskab for 2024

Regnskabet for 2024 er tilfredsstillende, og foreningen fik et samlet overskud på 197.255 kr. Dette skyldes bl.a. følgende:

- 'Bidrag til andre foreninger' blev kr. 25.807 kr. mindre end budgetteret.
- 'Ejendomsdrift' blev 9.818 kr. mindre end budgetteret
- 'Forsikringer og abonnementer' blev 20.905 kr. mindre end budgetteret
- 'Øvrige administrationsomkostninger' blev 31.142 kr. mindre end budgetteret
- 'Løbende vedligeholdelse' blev 25.378 kr. mindre end budgetteret

Nogle vil måske undre sig over, at vi på de nævnte poster har "overskud". En del af forklaringen er, at flere af dem kan være svære at forudsige, f.eks. kan vi jo ikke forudse, hvor mange gange vi f.eks. skal have montør til at lave en elevator. Vi budgetterer derfor posterne til den forsigtige side.

Det er naturligvis glædeligt, at vi på de nævnte poster har forbrugt mindre end forventet, men bestyrelsen ser dog ingen grund til – af den grund – at holde medlemmernes betaling til foreningen i ro. Tværtimod mener vi, at den førte politik på dette område – at lade medlemsbetalingen følge inflationen og dermed prisudviklingen – er rettidig omhu.

Vores ejendom er nu næsten 20 år gammel, og der vil formentlig komme et stigende behov for at få udført forskellige større vedligeholdelsesopgaver i de kommende år.

Af det samlede overskud på 197.255 kr. henlægges 74.000 kr. til fremtidige større vedligeholdelsesopgaver, mens 123.255 kr. overføres til egenkapitalen.

Budget for 2025

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

Men en række af de udgifter, vi har til netop løbende drift og vedligeholdelse, forventes at stige med pristallet, da der fortsat er inflation i samfundet. Derfor foreslår bestyrelsen, at betalingen til foreningen tilsvarende stiger med 2%.

I år har vi ikke budgetteret med større vedligeholdelsesopgaver.

Men vi vil i få et rådgivende ingeniørfirma til at lave en tilstandsrapport for vores ejendom, så vi bedre kan være forberedt på kommende større vedligeholdelses- eller reparationsopgaver. Vi forventer en udgift hertil på ca. 30.000 kr.