

Ejerforeningen Universitetshaven Vest

Referat af ordinær generalforsamling

Afholdt den 6. marts 2024 kl. 18.30 i Kulturhuset Islands Brygge

8 lejligheder var repræsenteret ved personligt fremmøde, der var ingen fuldmagter.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent
2. Bestyrelsens/formandens beretning
3. Aflæggelse og godkendelse af revideret regnskab for 2023
4. Godkendelse af budget for indeværende år
5. Indkomne forslag
6. Valg af formand for bestyrelsen (punktet udgår, er ikke på valg i år)
7. Valg af 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 var lovligt indkaldt i henhold til foreningens vedtægter og derfor beslutningsdygtig i alle dagsordenens punkter.

2. Bestyrelsens/formandens beretning

Den skriftlige beretning er vedhæftet dette referat.

Formanden kommenterede i sin beretning installationen af fjernaflæselige energi- og vandmålere, der kom til at trække noget ud, men nu er afsluttet.

Dernæst gav han et forvarsel om udskiftning af dørklokker (evt. med kameraer) til kommunikation mellem besøgende ved gadedørene og op til de enkelte lejligheder. Det

nuværende system er snart 20 år gammelt og der er jævnligt tekniske problemer, så vi må nok imødesee udskiftning inden for en overskuelig årrække. Det vil være rettidig omhu at vi sparer op til denne ret betydelige udgift.

Kommunens hidtidige ordning med fjernelse af storskrald via bestilte containere er bortfaldet – herefter påhviler det den enkelte beboer selv at bortskaffe storskrald. Nærmeste mulighed er genbrugsstationen i Herjedalgade 2 (1,8 km herfra).

Formanden nævnte en nylig vandskade i en lejlighed – derfor fulgte en påmindelse om at man holder øje med fugtalarmerne, som er i "tekniskakten" (hvor vandværk, faldstammer mv. er anbragt): Virker fugtalarmerne? Er batteriet i orden? Fugtalarmerne er vigtige for at sikre os mod vandskader.

Der var spørgsmål fra salen mht. vores rengøringsordning. Beboerne opfordres til selv at holde øje med standarden. Der blev udtrykt ønske om, at bestyrelsen sætter lister op i opgangen, så beboerne er klar over, hvad den ugentlige rengøring omfatter.

Cylinderen i gadedørslåsen i nr. 44 blev udskiftet i 2023 pga. slid. Der blev fra salen nævnt et muligt behov for, at det samme sker i de to andre opgange.

3. Aflæggelse og godkendelse af revideret regnskab for 2023

Ulla Madsen gennemgik de enkelte poster i regnskabet.

Årets overskud på 94.791 kr. bliver henlagt til fremtidig vedligeholdelse.

Efter enkelte spørgsmål fra salen blev regnskabet **enstemmigt godkendt**.

4. Godkendelse af budget for indeværende år

Der er lagt op til en lille budgetstigning, bl.a. i udgiften til trappevask mv.

Der var i budgetforslaget indlagt forslag om en stigning i betalingen til foreningen på 3% for at tage højde for inflationen.

Ulla afventer svar fra ISTA mht. specifikation af, hvordan betalingen til dem er sammensat, herunder hvad der betales for drift af de fjernaflæselige målere.

Der blev fra salen opfordret til, at vi forsøger at mindske foreningens udgift til porto (som udelukkende er breve fra DEAS). Det kan opnås ved, at så mange som muligt oplyser en mailadresse til DEAS og ved at man på **e-boks** tilmelder DEAS som én, man gerne vil modtage post fra i e-boks. Husk i den forbindelse også at tilmelde jer hos DEAS!

Her information om, hvordan man gør: <https://deas.dk/da/kontakt/tilmeld-post-fra-deas-i-din-e-boks>

Nina bemærkede i den forbindelse, at vores Velkomstpjece måske kunne trænge til at blive opdateret.

Budgettet blev herefter **enstemmigt godkendt**.

5. Indkomne forslag

Fra bestyrelsen forelå et **forslag** med følgende ordlyd:

Generalforsamlingen giver bestyrelsen mandat til at indgå en aftale med firmaet Fiberby om levering af internet til de beboere, som ønsker dette.

Fiberby kan levere 1000/1000 Mbit/s for 125 kr. pr. måned og garanterer denne pris i tre år. Fiberby har derudover ingen gebyrer eller lignende, hverken ved tilmelding eller som månedlig afgift.

Det er helt frivilligt for alle ejerforeningens medlemmer om de ønsker at indgå aftale med Fiberby om levering af internet.

Aftalen med Fiberby medfører, at den hidtidige (og ganske tilsvarende) aftale med Dansk Kabel-tv vil ophøre. De beboere, som hidtil har haft internet leveret fra Dansk Kabel-tv, kan så enten vælge Fiberby eller en anden leverandør.

Da vores forenings netværk er fælles med netværket i AB Universitetshaven, kan vores forening kun indgå en aftale med Fiberby, hvis AB vil være med. Dette vides ikke på nuværende tidspunkt, men er altså en betingelse for skift til Fiberby. Bestyrelsen optager snarest dialog med AB om dette.

Ved skift til Fiberby skal der laves lidt om i de tekniske installationer i det krydsfelt, som vi har fælles med AB, men dette tilbyder Fiberby at gøre gratis, da vi er så mange lejligheder i vores forening og i AB (ca. 80), som er potentielle kunder.

Der er altså ingen udgift for foreningen ved at skifte fra Dansk Kabel-tv til Fiberby.

Formanden understregede i sin forelæggelse af forslaget, at forslaget kun kan gennemføres, hvis AB Universitetshaven vil være med. De har generalforsamling til efteråret, hvor de kan træffe beslutning herom.

Desuden vil skift til Fiberby betyde, at alle, som i dag har Dansk Kabel-tv **skal** skifte til Fiberby eller anden anden leverandør, da aftale med Fiberby vil betyde farvel til Dansk Kabel-tv.

Der var 6 stemmer for forslaget, ingen imod, to stemte blankt.

Forslaget var hermed **vedtaget** og bestyrelsen kontakter AB om emnet.

Fra Ewa og Kim Öberg (nr. 42, 7. th.) forelå følgende **forslag**:

Der nedsættes et udvalg, som udarbejder forslag og indhenter tilbud fra diverse producenter på et glasparti. Efterfølgende vil det blive fremsat som et konkret forslag på en generalforsamling.

Under husregler/altaner for ejerforeningen Universitetshaven Vest

Der åbnes mulighed for opsætning af glaspartier på altanernes sidevægge (vindbreaker, nabokik), hvor et af bestyrelsen godkendt produkt kan opsættes. Omkostningen til glas og opsætning påhviler den enkelte ejer.

Der nedsættes et udvalg som udarbejder forslag og indhenter tilbud fra diverse producenter på et glasparti, der overholder

1. *materiale / glas el. plexiglas*
2. *farve / mattering*
3. *størrelse*
4. *funktionalitet / eks. hæve/sænke*

Efter enkelte opklarende spørgsmål blev det **vedtaget** at nedsætte en arbejdsgruppe til at se nærmere på emnet og senere fremkomme med et forslag til generalforsamlingen efter ovennævnte retningslinjer.

Tovholdere på arbejdsgruppen bliver Kim og Ewa Öberg, som nu vil søge andre interesserede til arbejdsgruppen via foreningens Facebook-gruppe.

Carsten Møberg opfordrede arbejdsgruppen til at tjekke med arkitekterne angående lovligheden af de påtænkte ændringer. Han påpegede i den forbindelse, at der ingen repressalier er overfor dem, der overtræder husordenen.

6. Valg af formand for bestyrelsen, punktet udgår, er ikke på valg i år

7. Valg af andre bestyrelsesmedlemmer

Thomas Lind Petersen og Jens Ubbe Rasmussen var på valg og villige til genvalg. Der var ikke andre kandidater, og de blev begge genvalgt med akklamation.

Inge Svendsen var på valg og ønskede ikke at genopstille. I stedet opstillede Tobias Udsholt (42, 2. tv.). Da der ikke var andre kandidater, blev Tobias valgt med akklamation.

8. Valg af suppleanter

Carsten Møberg Larsen (1. suppleant) var på valg og villig til genvalg. Da der ikke var

andre kandidater, blev han genvalgt med akklamation.

9. Valg af revisor, nu Advisor Revision ApS

Da der ikke var andre forslag blev Advisor Revision ApS genvalgt.

10. Eventuelt

Formanden nævnte den fælles **arbejdsdag**, der i 2023 blev aflyst pga. manglende tilmelding blandt beboerne (af de tilmeldte udgjorde bestyrelsen halvdelen). Han bad derfor om forslag til, hvordan vi forhåbentligt kan få en bedre tilmelding her i 2024. Der blev foreslået en række muligheder:

- At der via opslag mv. foreslås flere mulige datoer (både hverdage og dage i weekender)
- At lade det koste f.eks. 50 kr. ikke at deltage, idet det frivillige arbejde kan spare foreningen for udgifter
- At lave indslag for børn som del af arbejdsdagen.

Der var udtalt enighed om at gøre forsøget igen i år.

Carsten gjorde opmærksom på, at foreningen har ekstra **facadeplader** stående i et tankrum til udskiftning ved evt. beskadigelse.

Der var spørgsmål vedr. **Gårdlauget**. Jens redegjorde for, at dette er fælles for Universitetshaven Vest, AB Universitetshaven og Universitetshaven Øst. Om Gårdlaugets arbejde oplyste Jens, at det tager sig af de tre foreningers fællesarealer, herunder beplantning, renholdelse og øvrig vedligeholdelse. Han nævnte, at beboerne er velkomne til at kontakte Gårdlauget med ønsker og ideer til fællesarealerne.

Spørgsmål vedr. vedligeholdelse af **altanernes trægælender**. Der er ikke fælles regler for dette, men der blev nævnt muligheden for evt. at lave fælles regler for træværkets vedligeholdelse.

Mht. reparation af itugåede **hængsler ved vinduer** sagde formanden, at der på foreningens hjemmeside ligger henvisning til en god reparatør (under Informationer ⇨ håndværkerliste). Denne type reparationer betales af foreningen. **Spalteventiler** til udluftning kan ligeledes fås ved henvendelse til bestyrelsen, hvis de er gået i stykker. Ewa Öberg vil på Facebooksiden skrive en henvisning til hvor man kan købe nye **inddækninger til radiatorrørene**, hvor de går ned i gulvet.

Generalforsamlingen sluttede kl. 19.40

Bestyrelsens beretning for 2023

Bestyrelsens sammensætning

Bestyrelsen, der blev valgt på generalforsamlingen den 15. marts 2023, ser således ud:

- Jørgen Ørbech, 40, 6. th., formand
- Thomas Lind Petersen, 44, 4. th., næstformand og kasserer (på valg 2024 – genopstiller)
- Nina Boukaidi-Laghzaoui, 44, 5. tv.
- Jens Ubbe Rasmussen, 42, 7. th. (på valg 2024 – genopstiller)
- Inge Svendsen, 40, 4. th. (på valg 2024 – genopstiller ikke)

Suppleanter:

- Carsten Møberg Larsen, 42, 6. tv., 1. suppleant (på valg 2024 – genopstiller)
- Christian Jung Jørgensen, 40, 7. tv., 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, 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 2023

Overordnet set har 2023 heldigvis været et "stille" år, hvor der som sædvanligt har været forskellige reparationer mv., men ikke store overraskelser, som kunne vælte budgettet for 2023. Nærmest tvært imod.

Fjernaflæselige energimålere

Årets store projekt var installation af fjernaflæselige energimålere (vand og varme) i alle lejligheder. Vi havde fået et godt tilbud fra firmaet Ista (som i mange år har aflæst de gamle målere), og installationen af de nye målere skete i august.

Der er lovkrav om, at alle boliger som vores **skal** have fjernaflæselige målere senest ved udgangen af 2026. Vi har valgt at få det gjort nu, så vi ikke skal have det gjort samtidig med alle andre.

Projektet gik overordnet set godt, men i fem lejligheder (i nr. 40) var det umuligt for montørerne at komme til at udskifte de gamle målere med den nye type – der var simpelthen ikke plads til, at de kunne få hænder og værktøj ind og skifte målerne.

Det var derfor nødvendigt at få fat i et snedkerfirma, som i de fem lejligheder lavede en ny inspektionslem, så håndværkerne kunne gøre deres arbejde. Det fordyrede projektet med ca. 9.000 kr. Dertil kom noget ekstra VVS-arbejde, så budgettet for de nye målere blev desværre overskredet.

Faldstammer

I januar fik vi rensset alle køkkenfaldstammer i nr. 42, da flere beboere samtidigt havde problemer med manglende afløb. Kloakfolkene skulle ind i alle lejligheder, og vi varslede alle beboere i nr. 42 i god tid om dette. Alligevel var der en enkelt lejlighed, hvor der ikke var nogen hjemme og heller ikke var afleveret nøgle til bestyrelsen.

Det er lidt ærgerligt, når enkelte beboere ikke efterkommer bestyrelsens anvisninger, som jo typisk har til formål, at vi får vedligeholdt vores ejendom bedst muligt.

Gadedøre

Der blev skiftet gadedørslås i nr. 44 i marts, fordi den gamle var slidt op. Samtidig blev dørlåsen i nr. 42 rensset, da den var fyldt med skidt.

I august var dørlåsen i nr. 42 ødelagt, men en låsesmed fik den repareret uden ret store omkostninger. Vi troede først, at årsagen var hærværk, men låsesmeden mente, at det var en "betjeningsfejl".

I september blev dørlåsen til genbrugsrummet repareret, da den var i uorden. Samtidig fik vi alle dørpumper i hele ejendommen justeret.

I august var der problemer med ringeklokke og kamera fra gadedør til lejlighed i en bestemt lejlighed i nr. 40. Det blev også ordnet, men der har ofte været problemer med systemet. I 2021 brugte vi således ca. 21.000 kr. på reparationer, i 2022 ca. 16.400 kr.

Dette gør, at vi skal være opmærksomme på, at det om få år nok bliver nødvendigt at få et **nyt system med dørklokker fra gadedør til lejlighederne**, da det nuværende system snart er 20 år gammelt og altså jævnlige har fejl. Vi skal til den tid – om måske 2-3 år – også overveje, om det skal være et system med kamera til alle lejligheder.

Et nyt system er ikke billigt, så foreningen bør spare op til dette projekt – med mindre vi laver en beslutning om, at alle lejligheder skal betale et ekstra beløb til netop dette projekt.

Men det er altså ikke endnu – måske om 2-3 år.

Fælles arbejdsdag

I september havde bestyrelsen planlagt en fælles arbejdsdag på en hverdag i september, men der kom så få tilmeldinger, at vi aflyste arbejdsdagen.

I 2022 holdt vi også arbejdsdag på en hverdag med godt fremmøde, så hvorfor der var så få tilmeldinger i 2023, kan vi ikke rigtig forstå.

Vi har tidligere holdt arbejdsdag i en weekend, men det var heller ikke nogen succes, da der også her kom ret få tilmeldinger.

Så alt i alt er vi meget i tvivl om, hvilken ugedag vi skal indkalde til fælles arbejdsdag for at være sikre på et godt fremmøde.

Ideer og gode forslag modtages gerne!

Renholdelse

Med virkning fra 1. november 2023 har vi indgået en ny kontrakt med vores rengøringsfirma JR-Servicefirma. Årsagen var, at vi ikke syntes, at den gamle kontrakt gav et tilfredsstillende resultat.

Nu har vi altså en kontrakt, som gerne skulle give en bedre rengøringsstandard. Den nye kontrakt er selvfølgelig også dyrere.

Storskrald

Vores forening har sammen med A/B Universitetshaven og Radiorækkerne i flere år samarbejdet om, at vi ca. 4 gange om året har bestilt en storskraldscontainer til afhentning af – ja, storskrald!

I december, da vi ville bestille en container til begyndelsen af januar 2024, meddelte kommunen, at den ordning ophører med udgangen af 2023. Kommunen forklarer det med, at der fyldes så blandet affald i sådan en storskraldscontainer, at det ikke er muligt at sortere indholdet til genbrug.

Kommunen tilbyder, at vi kan få en samtale med en konsulent om at løse problemet på anden vis. Dette møde er i skrivende stund endnu ikke afholdt, men information vil komme på foreningens hjemmeside, når mødet har været holdt.

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. De skal anvendes inden de er 18 måneder gamle, da de derefter begynder at kompostere og let går i stykker!

Økonomi

Regnskab for 2023

Regnskabet for 2023 er tilfredsstillende, og foreningen fik et overskud på 94.791 kr. Dette skyldes bl.a. følgende:

- 'Forbrugsafgifter' blev 42.332 kr. mindre end budgetteret
- 'Forsikringer og abonnementer' blev 15.263 kr. mindre end budgetteret
- 'Øvrige administrationsomkostninger' blev 20.244 kr. mindre end budgetteret
- 'Løbende vedligeholdelse' blev 22.282 kr. mindre end budgetteret

Dette er naturligvis glædeligt, 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 antagelig komme et stigende behov for at få udført forskellige vedligeholdelsesopgaver i de kommende år.

Budget for 2024

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, og derfor foreslår bestyrelsen, at betalingen til foreningen tilsvarende stiger med 3%.

Derudover stiger vores udgift til renholdelse af trapper mv., da vi som tidligere nævnt har valgt at opgradere på dette område.

I 2024 har vi ikke budgetteret med større vedligeholdelsesopgaver.

PENNEO

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

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

Ulla Madsen

DEAS A/S CVR: 20283416

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: 0de194c9-e847-4219-b4b6-1abac0c9d3a2

IP: 188.178.xxx.xxx

2024-03-13 15:42:09 UTC



Jørgen Michael Ørbech

Formand

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

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

IP: 82.147.xxx.xxx

2024-03-14 09:16:52 UTC



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 tidsstempelt 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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: **https://penneo.com/validator**