

## Referat af 46. ordinære generalforsamling i Ejerlejlighedsforeningen Doktorvænget 15hc

### Sted:

Restaurant Rådhuskælderen onsdag d. 12. marts kl.18.  
Fra kl. 18 – 19 var der inviteret til Stegt Flæsk og persillesovs.  
Herefter startede den ordinære generalforsamling.

### Dagsorden:

1. Valg af dirigent
2. Bestyrelsens beretning
3. Fremlæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. Fremlæggelse af indkomne forslag
5. Information fra Bestyrelsen
6. Fremlæggelse af budget til godkendelse
7. Valg af 2 medlemmer til bestyrelsen
8. Valg af 2 suppleanter til bestyrelsen
9. Valg af revisor
10. Eventuelt.
  - a) Informationsdeling i Doktorvænget: Hvilke informationer er der brug for? - Hvor ofte? – og hvordan?

Judith Parsons bød på bestyrelsens vegne alle fremmødte velkommen til generalforsamlingen.

### Ad. 1 Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Christopher Kviesgaard Jeppesen, som blev valgt.

Dirigenten konstaterede, at indkaldelsen til generalforsamlingen er sket rettidigt.

### Ad. 2 Bestyrelsens beretning:

Formand Judith Parsons præsenterede bestyrelsen og viceværten.

Alle medlemmer i bestyrelsen sagde nogle få stikord om sig selv og om egne kompetencer i bestyrelsen.

- Bestyrelsen har afholdt 8 møder og udsendt 2 nyhedsbreve. I fremtiden vil bestyrelsen stræbe efter at udsende flere nyhedsbreve om året.
- Først lidt om det negative i Doktorvænget:
  - Vi har desværre haft problemer med manglende sortering i affaldsskurerne, som viceværten har brugt mange timer på at rydde op i.

At der har ligget affald på jorden, kan desværre have været en af årsagerne til, at der er set rotter i DV.

Kommunen er blevet underrettet om dette, så snart det er blevet konstateret.

Beboerne i DV opfordres til at kontakte viceværten, så snart de evt. ser en rotte.

- Der har også været store problemer med storskrald, som Nomi ikke vil tage med. Det er også konstateret, at der kommer folk fra Lyksborgvej og sætter storskrald ved DV. Viceværten har kontaktet Lyksborgvej om dette.
- Der har desværre været indbrud 2 gange i DV. Første gang i sommers i en lejlighed, og i december var der indbrud i 6 lejligheder samme dag.
- Der er ligeledes oplevelser med mennesker, som kommer og "handler" stoffer i DV – specielt v. opgang 7.  
Grundet indbrud og "handelsaktiviteten" blev der i december sat vildtkamera op, samt skilte om videoovervågning i samtlige indgangsdøre.  
Dette havde hurtigt en positiv effekt i form af reduceret aktivitet med handel. Det er dog ikke helt væk endnu.
- Bestyrelsen er opmærksom på, at det vil være en god ide med oftere information til beboere / ejere. Dette punkt kommer under eventuelt.

Der er ikke spørgsmål til ovenstående fra deltagerne til GF.

- Det Positive i Doktorvænget:

- Der blev sidste forår opsat 6 x robotter. Det fungerer rigtig godt, og græsplænerne er blevet meget pænere.
- De grønne arealer bliver flottere og flottere med blomster og frugttræer. Frugten på træerne er til fri afbenyttelse.
- Første søndag i juni var der arbejdsdag. Det er nu en fastsat dato, at der hvert år er arb. dag på den første søndag i juni.  
Der blev nået en masse på arbejdsdagen i en kombination med pauser med rundstykker, kage og kaffe. Vejret var rigtig godt, og humøret højt.
- Der er blevet oprettet en Facebookside, efter ønske på sidste års generalforsamling. Facebooksiden er tiltænkt information og nyheder om, hvad der er aktuelt i DV.
- Der blev afholdt julehygge d. 12. december i vaskehuset, hvor bestyrelsen bød på æbleskiver, gløgg, julemusik og slikposer.  
Der var fint fremmøde, og det var rigtig hyggeligt.
- Der har i år været opsat 4 x juletræer i græsplænerne til glæde for alle.
- Der er indkøbt en trailer til fri afbenyttelse. Den skal bookes via viceværten.
- Der bliver opsat el-ladestandere på den store P-plads over for nr. 33-35. De bliver leveret af Enwii. Enwii vil tage sig af alt omkring opsætning og afregning af forbrug. De forventes af været opsat og klar lige inden sommerferien. Der bliver mulighed for at oplade 4 biler på én gang
- Den nye ordning med et fast månedligt beløb til brug af vaskehuset, har kørt i ca. 1 år. Beløbet der betales er inkl. sæbe / skyllemiddel, - som doseres automatisk.
- For at hjælpe viceværten med rutineopgaverne er der ansat en fleksjobber. Hendes opgaver vil hovedsageligt været at holde fællesområderne rene. Hun vil komme 4 dg om ugen, 2 timer pr. dag. Måtte der være evt. spørgsmål omkring dette skal der rettes henvendelse til bestyrelsen.
- Taget / nye indgangsdøre: Der er indgået aftale med arkitekter om tagprojektet, samt der arbejdes i tilbud på nye døre.
- Husk tilmelding til arr. på politigården.



- Nyt fra vicevæerten:
  - "Skovlegepladsen"/ petanquebanen: har ligget stille for længe. Den vil vi gerne have gjort i stand, så der kan spilles petanque.
  - Bord / bænkene kommer snart frem igen.
  - Der er planer om at anskaffe et par fodboldmål, og på sigt at få opsat et basketballnet.
  - Der opfordres til at komme til arb. dagen. En god måde at lære hinanden at kende på og styrke fællesskabet i DV.
  - Der er planer om at lave en køkkenhave bag garagerne – efter taget er blevet skiftet.
  - De 2 grillpladser skal genetableres, så de kan bruges igen.

Der kommer et spg fra en deltager, om der er planer for en evt. gildesal / fælleshus. Et godt forslag, som flere har efterspurgt i løbet af årene. Vicevæerten foreslår, at der evt. kan laves en uopvarmet træpavillon ved den store græsplæne bagved nr. 1-13.

### **Ad. 3. Fremlæggelse af årsregnskab:**

Årsregnskabet vises i hovedtal, som Judith gennemgår.

Resultatet viser et overskud på kr. 1.364.486, som må anses for tilfredsstillende.

Under indtægter er det værd at bemærke "andre indtægter" er hovedsageligt vedr. gebyr for til - / fraflytninger.

I forholdet til ejendomsudgifterne, er de udspecificeret under note 2, samt med forklaring nedenfor. Der blev også spurgt ind til dette af deltager.

Mure: extra arbejder med at reparere sokler, trappenedgange m.m.

Elektriker: Udgifter i forbindelse med etablering af ladestandere til robotterne.

Kaj Bech: extra udgifter i perioden uden vicevært.

Beplantning: Udgift i forbindelse med træfældning af de store træer.

Beløbet, som der er betalt for robotterne, er aktiveret – note 4 i regnskabet, og vil blive afskrevet over 10 år.

### **Spørgsmål:**

Der stilles spørgsmål til vaskehusets underskud i forbindelse med den nye ordning.

### **Svar fra bestyrelsen:**

Der er pt. 88 tilmeldte fra den store forening, og 27 tilmeldte fra den lille forening. Bestyrelsen forventer at øge den månedlige betaling med 10,- sådan at beløbet bliver kr. 110.

Beslutningen om denne nye ordning blev taget, da de tidl. vaskekort udløb, og der kunne ikke skaffes flere kort.



Der blev for et år siden også undersøgt andre muligheder i form af betaling fra f.eks. mobiltilf. Denne løsning ville dog på sigt blive en betydeligt dyrere løsning for alle.

Derfor blev beslutningen om et fast månedligt beløb besluttet af bestyrelsen.

### **Spørgsmål:**

Der stilles spørgsmål til, hvad der kan gøres, når det er oplevet, at der er folk udefra som benytter sig af at bruge vaskemaskinerne.

Vil videoovervågning være en mulighed?

### **Svar fra bestyrelsen:**

Det er selvfølgelig ikke i orden, men vil desværre altid være svært at undgå, - uanset hvilken form for lås der er på døren. Der var et forslag om opsættelse af videoovervågning, men bestyrelsen vil ikke påtage sig at kigge evt. videoovervågning igennem.

Den nye bestyrelse vil dog tage det med på næste møde, om der kan gøres yderligere tiltag for at undgå brug af vaskehuset af personer udefra.

Regnskabet godkendes.

### **Ad. 4. Indkomne forslag:**

Vestforsyningen har ønsket at der skal laves en tinglysning af vand / varme rørene, efter DV er overgået til individuel afregning. Det er Vestforsyningen som har ansvaret for rørene uden for bygningerne

Dette og reglerne herfor skal godkendes af GF.

Da det ikke er sendt ud sammen med indkaldelsen til GF, vil dette punkt komme med på en ekstra ordinær GF i forbindelse med tagprojektet.

### **Ad. 5. Information fra bestyrelsen.**

- Altan:  
Der kommer fra bestyrelsen ikke en runde 2 omkring opsætning af altaner. Har en ejer ønske om en altan, står vedkommende selv for at kontakte rette håndværkere. Regler for opsætning og vedligeholdelse af altan findes på Doktorvængets hjemmeside under "vigtige dokumenter".
- Taget:  
Det er arkitekterne Gjørtz – Andersen, som der er indgået aftale med omkring projektet. Taget bliver et paptag.  
Bestyrelsen er i kontakt med flere pengeinstitutter omkring finansiering af projektet.



Der er pt ved at blive udarbejdet udbudsmateriale klar til forventeligt 5 forskellige håndværkere.

Pt. er den forventede pris på ca. kr. 20 – 22 mill. – inkl. tag på vaskehus, relevante garager. DV's egen bank foreslår taget medregnes som et aktiv over 15 år. Banken vil ikke give en fast rente på finansieringen.

Der kan ikke laves et realkreditlån, når det er til en ejerforening.

Der vil senere blive inviteret til stormøde/extraordinær GF, når finansiering / håndværkere er på plads.

**Spørgsmål:**

Har man overvejet tegl i stedet for pap?

**Svar:**

Det er undersøgt, men bliver desværre for tungt

**Spørgsmål:**

Kan der opsættes aluminiumsplader?

**Svar:**

Kommer til at larme for meget ved regn for beboerne på 2. sal

**Spørgsmål:**

Hvordan skal beboere / ejere betale for dette tag?

**Svar:**

Bestyrelsen forventer, der kommer 2 muligheder for at betale det. Det bliver enten som et engangsbeløb eller som en afdragsordning. Beløbet udregnes ud fra antal kvm og evt garage.

**Information fra viceværten:**

- Man vil modtage en liste til udfyldelse af, hvem der bor i udlejede lejligheder. Dette er nyttig information, hvis viceværten har brug for hurtig kontakt til beboerne i lejligheden – f.eks. ved indbrud eller vandskader.  
Det er helt frivilligt, om man vil udfylde denne liste.
- Affaldsskurerne: Der har generelt været problemer med manglende sortering samt papkasser, der ikke bliver slået sammen. Der vises billeder af dette under GF.  
Det kan konstateres, af i 65% af tilfældene er det ejerne som ikke opfylder kravene om affaldssortering. De sidste 35% af problemerne kommer fra lejere.  
Det er dog blevet meget bedre siden januar med sortering i skurerne, - hvilket måske skyldes, at der er indsat extra containere i affaldsskurerne ved nr. 5 og nr. 2.

**Ad. 6. Fremlæggelse af budget:**

Mette Kjeldsen gennemgår oversigten med budgettet. Det er værd at bemærke nedenstående.

- Fællesudgifterne stiger med 5% pr 1. januar 2026
- Beløbet for vaskeriet stiger til kr. 110,- / måned pr. 1. april 2025
- Beløbet der bruges til trappevask stiger til kr. 60,- / måned pr. 1. april 2025. Trappevask bliver taget til revision af den nye bestyrelse, som måske vil sætte det ud i licitation.

## Spørgsmål:

Hvornår bliver der vasket vinduer i opgangene?

## Svar:

Dette vil viceværten finde ud af.

Budgettet godkendes.

## Ad. 7. Valg af medlemmer til bestyrelsen:

Der skal vælges 3 personer til bestyrelsen.

Der er 37 stemmeberettigede.

På valg er Johnny Sørensen og Louise Sander. Begge modtager genvalg.

Derudover opstiller:

Mette Kjeldsen: Udlejer, Har tidl siddet i bestyrelsen i 4 år, har styrker inden for økonomi og administration

Rene Østergaard: Udlejer, vil slå et slag for at DV bliver et pænt og attraktivt område at bo i, vil gerne tage del i byggeudvalget

Lucas Lindhard: Ungt menneske, som måske tænker lidt anderledes end de andre i bestyrelsen, har boet i DV i 1 år, tømmertlærling

Stemmetæller er Peter Thomassen fra bestyrelsen samt Ole Kragballe.

Valget fordelte sig således:

Mette Kjeldsen: 252 stemmer – og er dermed i bestyrelsen for en 2-årig periode

Louise Sander: 183 Stemmer – og er dermed i bestyrelsen for en 2-årig periode

Johnny Sørensen: 161 stemmer – og er dermed i bestyrelsen for en 1-årig periode

Rene Østergaard: 135 stemmer

Lucas Lindhard: 120 stemmer.



## Ad. 8. Valg af suppleanter:

Lucas Lindhard og Kasper Truelsen blev valgt som suppleanter til bestyrelsen uden modkandidater.

## Ad. 9. Valg af revisor:

PWC blev genvalgt som revisor.

## Ad. 10. Eventuelt:

- Dør / samtaleanlæg:  
Er der stemning for, at der skal bruges penge på dette i forbindelse med tagprojektet?  
Dørene trænger til en udskiftning og flere lukker ikke tæt.

Kommentarer fra GF-deltagere til ovenstående:

- Ked af, hvis der kommer lås på hoveddøren, det er trods alt meget få indbrud der har været igennem årene.
- Bedre at koncentrere os om taget og vente med nye døre.
- Måske en ide at lave en vagtordning, hvor 2 personer går sammen om aftenen. Dog ikke opbakning til dette.
- Fokus på nabohjælp
- Hvis der er bedre udendørsbelysning, er det ikke attraktivt at komme i DV for udefrakommende i forholdet til indbrud og ulovlig handel.
- Kan der forberedes til samtaleanlæg på nye døre og så evt. monteres senere
- Måske en mulighed for mindre dyr løsning på døre. F.esk. med automatisk lås i et bestemt Tidsinterval.

Bestyrelsen vil arbejde videre med flere tilbud på nye døre, som der senere kan stemmes om sammen med taget.

- Informationsdeling i Doktorvænget
  - De sidste par år er der udsendt 2 nyhedsmails.  
Bestyrelsen vil arbejde på, at der sendes nyhedsmails ud lidt oftere - når det er relevant.

Referatet fra generalforsamlingen lægges på DV's hjemmeside.

Facebookgruppen er oprettet og er tænkt som muligheden for hurtig positiv relevant information. Facebookgruppen er ikke tiltænkt som et debatforum.

Der er mange lejere, som ikke får nyhedsbrevene samt indflytterinformation. Det er op til ejerne at sørge for dette.

Viceværten får mange henvendelser fra nye tilflyttere, som ikke har fået nødvendig information om affaldsskurerne, vaskehuset osv.

Viceværten udleverer allerede en infopakke med husorden, altanorden, regler om brug af vaskehuset mm.

## Spørgsmål:

Hvorfor udsendes der ikke referat fra bestyrelsesmøderne til ejere / lejere?

## Svar fra bestyrelsen

Bestyrelsen har tavshedspligt, da der ind i mellem behandles personsager. Der overvejes at udsende en redigeret udgave sammen med nyhedsmail.

- Modtaget spørgsmål forud for GF:

- Hvad er viceværtens opgaver og antal timer?

Svar fra bestyrelsen;

Viceværtens opgaver vises på projekter. Han er ansat på 25 timer. Samt fleksjobber er lige ansat med 8 timer / ugen, Viceværten har fortsat ansvaret for alle opgaverne.

- Hvilke services købes udefra?

Svar fra bestyrelsen;

Indtil nu har det været Kaj Bech, snerydning, trappevask, træfældning, Jespers Planteskole.

Fremadrettet bliver det: Trappevask og snerydning ved behov og i få tilfælde Kaj Bech

Nuværende vicevært tager sig ligeledes af småreparationer, sådan at det ikke er nødvendigt at kontakte håndværker udefra. Generelt trænger DV til at blive vedligeholdt, da dette ikke tidl. har været prioriteret.

Det udtrykkes fra deltager at serviceniveauet ikke er det samme med en deltidsvicevært - samt at der er beskidt (i form af ukrudt og blade) flere steder.

Bestyrelsen er klar over, at der i en længere periode har været ustabilitet omkring viceværtjobbet. Dette skyldes flere ting: fuldtidsvicevært sagde selv op, efterfølgende vicevært på deltid siger ligeledes op efter kort tid.

Der har derfor af flere omgange været perioder uden vicevært, og det har givet et efterslæb på diverse opgaver, samt indkøringsperioden for ny vicevært har forventeligt været længere.

Nuværende vicevært er ved at være kørt godt i stilling og har nu også fået hjælp af fleksjobber for at kunne indhente diverse opgaver.

Formand Judith Parsons takkede Christopher Kviesgaard Jeppesen for at være dirigent under generalforsamlingen.

Generalforsamlingen blev afsluttet.

Med venlig hilsen

Bestyrelsen i Ejerlejlighedsforeningen Doktorvænget 15 HC