



## Referat af ordinær generalforsamling 2017

### i E/F Vigerslev Engpark

Afholdt den 30. maj kl. 17.00

---

Generalforsamlingen blev afholdt med følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent
- 2) Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år
- 3) Forelæggelse af årsberetning med revisors påtegning til godkendelse
- 4) Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommene til godkendelse
- 5) Forelæggelse af budget til godkendelse
- 6) Valg af formand for bestyrelsen i lige år - udgår
- 7) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen
- 8) Valg af suppleanter til bestyrelsen
- 9) Valg af revisor
- 10) Indkomne forslag
  - a) Bestyrelsen foreslår opsætning af en muret havegrill
  - b) Bestyrelsen foreslår ændring af husorden
- 11) Eventuelt

Tobias Zimling fra bestyrelsen bød velkommen til de fremmødte.

I alt 18 lejligheder (heraf 4 ved behørig fuldmagt) ud af 108 lejligheder i foreningen var repræsenteret på generalforsamlingen, hvilket svarer til ca. 16,7 %.

#### **Ad 1. Valg af dirigent**

Aase Sirich fra Administrationshuset A/S blev valgt som hhv. dirigent og referent.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til den fremsendte dagsorden, samt at dagsorden godkendes jf. foreningens vedtægter. Da der ikke var indsigelser imod formalias overholdelse fortsatte generalforsamlingen.

***Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passede, men alene en ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.***

#### **Ad 2. Bestyrelsens beretning for det seneste forløbne år**

Dirigenten henviste til den med indkaldelsen fremsendte beretning, hvortil bestyrelsen ønskede at knytte yderligere kommentarer til.

#### ***Ledelsesskift og bestyrelsessammensætning***

*Da generalforsamlingen i 2016 valgte en ny formand og flere nye bestyrelsesmedlemmer, oplevede bestyrelsen en del opstartsvanskeligheder, da den hidtidige formand valgte ikke at samarbejde med bestyrelsen på nogen måde. Efter generalforsamlingen valgte Pauli Andersen at tilbageholde foreningens materialer, dokumenter mv. og har trods flere henvendelser fra flere bestyrelsesmedlemmer ikke svaret. Kort tid efter generalforsamlingen blev ejerforeningens hjemmeside utilgængelig, og efter nærmere undersøgelser*



konstateredes det, at indholdet var søgt slettet af den tidligere formand for ejerforeningen. Heldigvis kunne en væsentlig del af indholdet reetableres, og hjemmesiden blev gjort tilgængelig efter kort tid.

Internt i bestyrelsen har der været et godt samarbejde, og vi har kunnet debattere konstruktivt og åbent. Vi er så heldige, at bestyrelsesmedlemmerne supplerer hinandens evner, viden og interesse på fremragende vis.

Bestyrelsen har i november og i april rekonstitueret sig, først da den hidtidige næstformand Alexander Stephanou solgte sin lejlighed og senest da bestyrelsesmedlem Vibeke Nielsen udtrådte af bestyrelsen grundet salg af sin lejlighed.

Bestyrelsen har besluttet at udvide vores administrationsaftale med Administrationshuset, således at denne varetager en større del af de administrative opgaver, så bestyrelsen kan fokusere på bestyrelsesarbejdet. Merudgiften hertil opvejes flerfold af det sparede bestyrelseshonorar og den sparede arbejdsindsats fra bestyrelsens side.

### **Rørreovering**

Efter det blev besluttet at iværksætte rørreoveringsprojektet har bestyrelsen, med stor hjælp fra ejendomsinspektøren, iværksat en række nødvendige arbejder. Det drejer sig om udskiftning af fordelingsrør på lofterne, udskiftning af vandrette rør i kældre og relining af stigstrengene til brugsvandsrør. Dertil vil vi gå i gang med reovering af faldstammer i løbet af efteråret.

Projektet har taget længere tid at realisere, blandt andet fordi der blev konstateret asbest i rørbøjninger, og fordi bestyrelsen har ønsket at forhandle de bedste løsninger hjem for til alles bedste.

I forbindelse med reovering af rørene vil også de jordlagte rør blive reoveret, da der flere gange har været rørbrud, og vi derfor ikke kan forsvare at undlade at foretage en genoprettende indsats hertil.

Bestyrelsen er bekendt med, at arbejdet med rørreoveringer indebærer store gener for beboerne. Vi ved at vores entreprenører gør deres bedste for at tage hensyn og bestyrelsen samt ejendomsinspektøren er meget opmærksomme på, at reducere generne mest muligt. I øvrigt skal vi takke mange gange for beboernes og ejernes tålmodighed og overbærenhed med de gener, der har været – og som vil komme i forbindelse med reoveringen.

### **Tvister**

Efter den ordinære generalforsamling i 2016 modtog foreningen en række opsigtsvækkende fakturaer fra FlexFormGroup (FFG), som har forestået arbejdet med flisebelægningen omkring ejendommen på over kr. 400.000 via den tidligere formand. Bestyrelsen iværksatte en undersøgelse, og indbød FFG til en nærmere gennemgang af det udførte arbejde, hvilket de afviste. Gennem vores advokat har vi søgt at forlige sagen, men i efteråret indgav FFG stævning mod foreningen. Efter stævningen blev indgivet har vores retshjælpsforsikring været sat i kraft, og vores advokatudgifter er herefter dækket af vores forsikringsselskab.

Begge parter er indstillet på retsmægling, som i heldigste fald kan sikre en hurtigere og bedre løsning for begge parter. Såfremt der er nyt i sagen ved generalforsamlingen, vil der orienteres yderligere om dette.

### **Isoleringsarbejder**

Et af områderne som har været prioriteret af generalforsamlingerne over de sidste år, har været isoleringsarbejder, hvilket også har været opført på den hidtidige energimærkning. Over det sidste år har vi foretaget loftsisolering, hvor der er udlagt 400 mm papiruld. Dertil er der udført hulmursisolering i gavle og facade. Ifølge tilbagemeldinger fra beboere har begge dele resulteret i øget komfort og lavere varmeforbrug. Vi afventer varmeregnskabet med spænding, da dette vil dokumentere effekten. Generalforsamlingen 2016 bad bestyrelsen sørge for en beregning af pris kontra effekt på isolering af etageadskillelse mellem stueetage og



kælder. Denne beregning indgår i den netop udarbejdede energimærkning, og vi kan konstatere, at det ikke kan svare sig at foretage en sådan isolering, da det vil give en tilbagebetalingstid på over 17 år.

### **Energi- og vedligeholdelsesplaner**

Da den hidtidige vedligeholdelsesplan efterhånden ikke var tidssvarende, har bestyrelsen bedt vores rådgivende ingeniør om at udarbejde en omfattende vedligeholdelsesplan, hvor bygningsmassen er blevet gennemgået grundigt. Planen er under færdiggørelse, og vi kan derfor ikke fremlægge den på denne generalforsamling, men den vil blive fremlagt som forslag på næstkommende generalforsamling.

Vores hidtidige energimærkning udløb i marts måned efter de lovgivningsmæssige syv år, og bestyrelsen har derfor fået vores rådgivende ingeniør til at udarbejde en ny energimærkning, der vil være gældende de næste ti år. Denne plan har givet vores ejendom en bedre energimærkning ("D" mod tidligere "E"), og planen er tilgængelig på foreningens hjemmeside.

### **Have**

Efter vedtagelsen for haveplanen til den ekstraordinære generalforsamling 10.03.2016, blev der afholdt en arbejdsdag, hvor både beboere og inspektøren var med til at rydde ud i flere buske og bede, således at det var nemmere for inspektøren at vedligeholde.

Inspektøren har med stor ros omlagt bedene i, jf. haveplan, område 2, areal D, arealet ud for indgangsdørene.

Der er blevet plantet forskellige stauder rundt omkring på ejendommen. Derudover er der også blevet plantet lidt forskellige buske/blomster for enden af nogle af blokkene. Dette har pyntet utrolig meget på ejendommen, og det giver et dejligt og friskt pust, især når blomstringen er i gang. Vi glæder os meget til forårs- og sommersæsonen.

Bestyrelsen har også iværksat en ny arbejdsdag, så haven og udearealerne kan komme til at se endnu flottere ud. Dette bliver lørdag d. 10. juni kl. 10.00.

### **Fællesskabet**

Fællesskabet i foreningen kommer især til udtryk om sommeren, hvor haven bliver flittigt brugt og sidste sommer (2016) var der en del aftener hvor folk fra forskellige lejligheder sad og grillede sammen.

Der er en del der deltager i fælles arrangementer som sommerfesten og fælles arbejdsdag. Der er dog stadig mange mennesker der ikke deltager, men det skal der også være plads til. Vi er en ejerforening der opfordrer til fællesskab, men der er plads til alle.

Fællesskabet kan også ses på vores fælles Facebook-side. Den bliver flittigt brugt til både information til beboerne, men også hvis der er nogen der har spørgsmål osv.

Der er også blevet oprettet en ny gruppe til salg osv. af brugte ting, som også bliver brugt.

Folk er generelt gode til at tage hensyn til hinanden, da vi jo bor tæt sammen, men der har været enkelte hændelser, hvor flere beboere er blevet generet af utidig støj fra sammenkomster. Af dette kan vi lære at tage hensyn til hinanden, også når sommeren nydes på fællesarealerne.

### **Istandsættelser**

Gennem det seneste år er der foretaget en række ordinære vedligeholdelsesarbejder, herunder er yderdøre blevet malet, der er installeret et åbent system til varmestyring, så vi ikke længere er afhængige af et eksternt firma, og vi har fået udskiftet den varmtvandsbeholder, der pga. mangelfuld vedligehold af den tidligere vicevært, var tæret. I samme forbindelse er der installeret ny vejrkompensering, og den samlede indsats skulle gerne medvirke til en væsentlig forbedret varmeøkonomi. Dertil er lyset i kældrene blevet udskiftet med LED-lys med bevægelsesføler, så der spares meget på elregningen.



*I starten af sommeren viste det sig, at mange af køkkenfaldstammerne var tilstoppede og undersøgelser viste, at en del havde en reduktion af åbningen på 90%. Bestyrelsen besluttede derfor at få foretaget en systematisk rensning af alle faldstammer for at sikre mod vandskader mv. vel vidende, at faldstammerne stod over en renovering inden for godt et år. Dog ville vi ikke bære risikoen for skader pga. manglende vandgennemstrømningsevne i køkkenfaldstammerne.*

#### **Klager**

*Bestyrelsen har brugt en del tid og arbejde på sager, hvor ejere og lejere har larmet eller på anden måde ikke overholdt husordenen, og der derfor har været indgivet klager. Vi skal derfor bede alle om at være opmærksomme på husordenens bestemmelser om ro og orden – herunder hundehold.*

#### **Forsikringselskab**

*Foreningen har skiftet forsikringselskab til Gjensidige, hvor vi har fået tilbud gennem Administrationshuset, hvor vi har sparet kr. 30.000 om året og har fået en bedre dækning, herunder meget bedre forhold omkring selvrisiko. En del af pakken er tilknytning til forsikringsmæglerne "Willis", som varetager vores forsikringsmæssige interesser.*

Tobias Zimling tilføjede til beretningen at

- bestyrelsesarbejdet havde været præget rigtig godt samarbejde og tillid, hvor bestyrelsen har valgt at overdrage flere opgaver til Administrationshuset A/S, for at frigøre bestyrelsesmedlemmerne for en del opgaver.
- rørrenoveringen er næsten gennemført og renoveringen af faldstammerne igangsættes til efteråret.
- bestyrelsen er velvidende om de mange gener, som er forbundet med rørrenoveringen og takker beboerne for deres samarbejde og tolerance.
- udskiftning af branddørene er udskudt og igangsættes efter rørrenovering er afsluttet, således de ikke skrammes unødigt.
- der vil i kommende uge være retsmægling omkring igangværende tvist om modtagne fakturaer på ca. kr.450.000 for flisearbejdet. Tobias Zimling og Bent Vagn Nielsen deltager og håber på forlig, ellers må går sagen videre til næste instans.
- **d. 17. juni er ny dato for næste arbejdsdag**, og håber på stort fremmøde til at fremme fælleskabet og økonomien.

Bestyrelsen vil indhente godkendelse på brug af indvendig belægning i rør.

Få oplever en ændring af smag/tryk på vandet efter relining, andre oplever ingen ændring. Blandingsbatteriet kan flere steder med fordel renses. Beboer med ændring på smag/tryk på vand opfordres, at undersøge om dette er fælles for flere i opgangen for, at tage dette op med Casper.

Efter afklaring af enkelte spørgsmål til beretningen, blev denne efterfølgende taget til efterretning uden yderligere bemærkninger.

### **Ad 3. Forelæggelse af årsregnskab med påtegning af revisor påtegning til godkendelse**

Aase Sirich kommenterede og gennemgik den med indkaldelsen fremsendte årsrapport for 2016.

Forskellen i posten Vej- og gårdanlæg i forhold til budgettet skyldes den igangværende tvist.



Derefter blev årsrapporten sat til afstemning og enstemmigt godkendt med årets negative resultat på kr. 1.037.683.

#### **Ad 4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommene til godkendelse**

##### **Vedligeholdelsesplan**

*Nærværende vedligeholdelsesplan har som formål at bevare ejendommens stand. Planen vil løbende udvikles og godkendes på generalforsamlinger.*

*En omfattende vedligeholdelsesplan udarbejdet af Plan1 – rådgivende ingeniører er ved at blive udviklet, og vil i sin endelige form forelægges generalforsamlingen i 2018.*

*Ejendommen fremstår i dag i velholdt og tidssvarende tilstand. Denne tilstand opretholdes via løbende og systematisk vedligehold af ydre og indre rammer. Ejendommen foretager i 2017 en større renovering af lodrette stigstreng og faldstammer, samt fordelingsrør og cirkulationsledninger – samt underjordiske rør. Ejendommens varmeanlæg fremstår i 2017 renoveret og moderniseret med nyere anlæg og energibesparende installationer, hvorfor der ikke forventes større investeringer heri i løbet af de kommende år.*

*Ejerforeningen er bekendt med, at tagbelægning og vinduer er fra 1978, og derfor indenfor en overskuelig årrække bør udskiftes.*

Tobias Zimling fremviste billeder af rør før behandling, sandblæste og med relining. Efter færdiggørelsen af byggeprojektet vil foreningen modtage fotos af samtlige rør. Københavns Kommune igangsætter projekt med nedsætning af kalkindhold i vandet, således at kalkindholdet nedsættes fra 23 til 16 og belægning mindskes.

Ny vedligeholdelsesplan er under udarbejdelse til gennemgang/godkendelse på generalforsamlingen i 2018.

Fremtidig forslag omkring vinduesudskiftning i foreningen kendes endnu ikke, men kan forventes at indeholde muligheden for individuelle til- og afmeldinger pga. flere medlemmer har valgt at udskifte deres vinduer.

Bent Vagn Nielsen gennemgik budgetopfølgningen fra 20. maj 2017 af byggeprojektet, hvor økonomien forventes at kunne holde inkl. tilføjelsen på udskiftning af foreningens branddøre.

Byggeprojektet forventes af være afsluttet her i 2017.

Vedligeholdelsesplanen blev herefter enstemmigt godkendt.

#### **Ad 5. Forelæggelse af budget til godkendelse**

Tobias Zimling gennemgik revideret budget for 2017 og fremhævede at

- stigningen i andre forsikringer skyldes byggesagen.
- tidligere energimærkningen var gældende i 7 år og foreningen har fået udarbejdet ny og denne er gældende i 10 år.
- stigningen på varmeanlæg skyldes bl.a. rørrenoveringen, hvor akutte sager er opstået og ting, der nu med fordel kan laves i denne omgang.
- stigningen på internetopkobling skyldes der er 1 opkobling på samtlige varmecentraler samt vaskerier.



Efter en kort drøftelse af revideret budget for 2017 sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et budgetteret negativt resultat på kr. 86.192 og uden en stigning i fællesudgifterne.

Derefter blev budgetforslag for 2018 gennemgået af Aase Sirich

Serviceabonnement blev anset høj, hvor bestyrelsen kunne tilføje, at nuværende maskiner ikke 'talte' godt med Miele's anlæg, hvor foreningen måtte vælge en lidt dyrere løsning for at undgå møntløsningen. Fremadrettet forventes maskinerne at blive udskiftet til Miele's.

Endvidere oplyste bestyrelsen at posten til Grundejerforeningen ikke kan undgås efter retssag fra 2009, hvor en anden forening havde forsøgt at udgå af Grundejerforeningen

Herefter blev budget 2018 sat til afstemning og enstemmigt godkendt med et budgetteret positivt resultat på kr. 137.650 og uden en stigning i fællesudgifterne.

#### **Ad 6. Valg af formand for bestyrelsen i lige år**

Tobias Zimling ønskede at fratræde formandsposten, hvor Bent Vagn Nielsen opstillede og blev valgt for 1 år.

#### **Ad 7. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen**

Følgende var på valg:

- Vibeke Nielsen (fraflyttet)
- Marlene Toft

Til bestyrelsen blev valgt:

- Uffe Egedal Raarup
- Jeppe Petersen

Hermed består den samlede bestyrelse af:

- Bent Vagn Nielsen (formand) (på valg i 2018)
- Uffe Egedal Raarup (på valg i 2019)
- Jeppe Petersen (på valg i 2019)
- Anne Kornerup (på valg i 2018)

#### **Ad 8. Valg af suppleanter til bestyrelsen (for et år)**

Til suppleanter blev valgt:

- Janni Jensen
- Anne-Cathrine Bareid Østby

Herefter en stor tak med applaus til Tobias Zimling for hans store indsats i foreningens bestyrelse.

#### **Ad 9. Valg af revisor:**

Pricewaterhouse Coopers blev genvalgt som revisor.

#### **Ad 10. Indkomne forslag**

##### **A) Bestyrelsen foreslår opsætning af en muret havegrill**

Tobias Zimling motiverede for forslaget med at det kan bidrage til bedre fællesskab, undgå nuværende grill-park, give et samlingspunkt til deling af vin &

steak mv. Dog har bestyrelsen endnu ikke har taget stilling til placering, men at den skal have en størrelse, således at flere kan bruge den samtidig.

Muligvis vil ejer af nuværende grill-park blive opfordret til fjernelse af disse via Facebook.

Derefter blev forslaget enstemmigt vedtaget.

### **B) Bestyrelsen foreslår ændring af husordenen**

Tobias Zimling motiverede for forslaget med gennemgang af ændringerne fra fremsendt forslag.

- Hertil var et forslag/opfordring om, at Casper også kunne flytte hans støjende opgaver efter husorden – hvilket vil bestyrelsen følge op på.
- Om knallerter om mulig kunne undgå at holder under tørrestativerne, eller evt. flytte dem til at stå ved siden af – bestyrelsen vil følge op og evt. finde en anden cykel/knallert parkeringsløsning.
- Med den nye relining af vandrørene, var et ønske om tilføjelse til El, gas og VVS: Arbejde på relinede rør må kun ske efter inspektørens anvisning.

Herefter blev forslaget om tilføjelsen "*Arbejde på relinede rør må kun ske efter inspektørens anvisning*" sat til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Efterfølgende blev de øvrige ændringsforslag til husorden enstemmigt vedtaget. Ny tilrettet husorden vil fremsendes snarest og lagt på foreningens hjemmeside.

### **Ad 11. Eventuelt**

Tobias Zimling takkede for samarbejdet, deltagelsen på generalforsamling, bestyrelsesmedlemmernes indsats, nyvalgt bestyrelsesmedlemmer og især ny formand og dermed trygheden det giver, at foreningens interesser og virke fremad er i god hænder.

Da er ikke var flere emner til punktet takkede dirigenten for god ro og orden og afsluttede generalforsamlingen kl. 19.06.

Nærværende referat er underskrevet elektronisk med NemID iht. vedhæftede underskriftsdokument

# PENNEO

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

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

## Aase Sirich

### Dirigent

På vegne af: Administrationshuset

Serienummer: CVR:27346065-RID:18445793

IP: 80.62.247.6

2017-06-06 09:18:46Z

NEM ID 

## Bent Vagn Nielsen

### Bestyrelsesformand

På vegne af: EF Vigerslev Engpark

Serienummer: PID:9208-2002-2-434220995262

IP: 93.162.118.68

2017-06-06 12:00:46Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: FUBYH-MPD73-PQVET-NAHQI-2X01Y-V6AJ3

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](mailto: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/validate>