

REFERAT

E/F Hvidovrevang – ordinær generalforsamling

Mødested: Risbjerggård, Hvidovrevej 241, 2650 Hvidovre
Mødedato: 3. april 2018, kl. 19.00
Fremmødte: Der var repræsenteret 37 af foreningens 240 lejligheder.
Hver ejerlejlighedsejer har én stemme i henhold til vedtægtens § 5.

Ifølge lovbekendtgørelse af 25. juli 1995, § 2, stk. 4 kan en ejer af flere ejerlejligheder i en ejerforening ikke deltage i afstemninger med fordelings- tal for ejerlejligheder, der er genudlejet efter udgangen af 1979.

Dagsorden

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.
4. Forslag.
 - a. Forslag stillet i henhold til vedtægtens § 7.
5. Forelæggelse af budget til godkendelse.
6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.
 - a. Bestyrelsen består af mindst 3 medlemmer inklusive formand. Vælges for 2 år. Genvalg kan finde sted.
 - Formand Jan Pravsgaard Christensen genopstiller
 - Maria Antonsen Helmer stiller op
 - Bjørn Martin Beisswenger stiller op
 - Per Sieverts Nielsen er på valg og genopstiller ikke
 - Anne Rasmussen og Nicklas Hedegaard Falkjær er ikke på valg i år
7. Valg af suppleanter til bestyrelsen.
 - a. Der vælges 2 suppleanter for et år. Genvalg kan finde sted.
8. Valg af revisor.
9. Eventuelt.

1. Valg af dirigent og referent.

Bestyrelsen foreslog Christiern Håkansson fra DEAS A/S som dirigent. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Christiern Håkansson fra DEAS A/S blev ligeledes valgt som referent.

Dirigenten konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og afholdt i henhold til vedtægternes bestemmelse samt at generalforsamlingen var beslutningsdygtig i dagsordenens punkter.

2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Bestyrelsens beretning var udsendt skriftligt forud for mødet, som bilag til indkaldelsen til generalforsamlingen.

Formanden fremhævede kort i overskrifter beretningens indhold.

Der var spørgsmål til hegn ved det grønne område. Formanden forklarede at der sættes et nyt hegn og plantes ny hæk, samt at Hofor medfinansierer arbejdet, som udføres efter Hofor er færdige med deres rørarbejder. Desuden supplerede formanden med oplysninger om asfaltarbejder på ejerforeningens parkeringsarealer. Dette sker også i samarbejde med Hofor, når de er færdige med rørarbejderne i jorden. Der var spørgsmål til ingeniørernes forundersøgelser til altanprojektet. Formanden svarede at de valgte ingeniører var i gang med boreprøver og beregninger.

Der var kommentarer om hundeluftning på foreningens arealer. Bestyrelsen henviste til ejendommens husorden.

Der fremkom yderligere enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen. Herefter blev beretningen taget til efterretning.

3. Forelæggelse af årsregnskab med revisors påtegning til godkendelse.

Christiern Håkansson fra DEAS A/S fremlagde årsregnskabet for 2017. Regnskabet viste et resultat på kr. 1.687.784. Det fremgik af regnskabet at bestyrelsen foreslog resultatet anvendt således; kr. 1.300.000 hensættes til ekstra vedligeholdelse, udskudte arbejder fra 2017 som udføres i 2018. Det restende beløb på kr. 387.784 var overført til foreningens egenkapital, der herefter pr. 31. december 2017 udgjorde kr. 3.016.322.

Der blev henvist til bestyrelsens beretning for specifikation af de udskudte vedligeholdelsesarbejder fra 2017; det hensatte beløb anvendes i 2018 til udførelse af opgaverne.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål til årsregnskabet.

Årsregnskabet med resultatdisposition blev herefter enstemmigt godkendt.

4. Forslag.

a. Forslag stillet i henhold til vedtægtens § 7.

Der var ikke modtaget forslag til behandling.

5. Forelæggelse af budget til godkendelse.

Christiern Håkansson fra DEAS A/S gennemgik bestyrelsens budgetforslag for 2018 herunder bestyrelsens forslag om uændret opkrævning til fællesudgifterne.

Der fremkom enkelte afklarende spørgsmål fra forsamlingen. Herunder om vandforbruget.

Det fremlagte budget for 2018 blev enstemmigt godkendt som nedenstående:

Indtægter:

Aconto E/F-bidrag.....	5.353.000
Vaskeriindtægter.....	240.000
I alt.....	<u>5.593.000</u>
Indtægter i alt.....	<u>5.593.000</u>

Udgifter:

Forbrugsafgifter

El.....	310.000
Vand.....	1.100.000
Renovation.....	345.000

Forsikringer og abonnementer

Forsikringer.....	373.000
Abonnementer.....	29.000

Vicevært/renholdelse	
Vicevært.....	412.000
Ejendomsservice, trappevask mm.....	276.000
Snerydning/vejsalt.....	75.000
Materialeudgifter og anskaffelser.....	120.000
Drift af fælleslokale.....	10.000
Drift af maskiner.....	60.000
Drift af fællesarealer.....	100.000
Administrationshonorar	
Administrationshonorar, DEAS A/S.....	404.000
Øvrige administrationsomkostninger	
Godtgørelse til bestyrelse.....	22.000
Revisor.....	13.000
Ingeniør, teknisk bistand.....	50.000
Anden konsulent.....	50.000
Udarbejdelse af varmeregnskab.....	116.000
Gebyrer mv.....	17.000
Porto.....	25.000
Mødeudgifter.....	17.000
Gaver og repræsentation.....	1.000
Diverse	14.000
Løbende vedligeholdelse	
Løbende vedligeholdelse.....	690.000
Større vedligeholdelses arbejder	
Maling af vinduer.....	0
Reparation af nedgang betontrapper.....	200.000
Andre større vedligeholdelsesarbejder.....	509.000
Vand- og varmemålere.....	300.000
Hensættelser	
Hensættelser til nye vaskemaskiner.....	50.000
Anvendt hensættelse til vaskeri.....	-150.000
Renteudgifter	
Renteudgifter.....	15.000
Afskrivninger	
Afskrivninger.....	40.000
Samlede udgifter i alt.....	<u>5.593.000</u>
Årets resultat.....	<u><u>0</u></u>

Der blev oplyst at bestyrelsen herudover skulle udføre de udskudte vedligeholdelsesarbejder fra 2017 i henhold til resultatdispositionen fra regnskab 2017.

Formanden informerede kort om bestyrelsens fremtidige planer for modernisering af fællesvaskeriet.

6. Valg af medlemmer til bestyrelsen.

a. Bestyrelsen består af mindst 3 medlemmer inklusive formand. Vælges for 2 år. Genvalg kan finde sted.

- **Formand Jan Pravsgaard Christensen genopstiller**
- **Maria Antonsen Helmer stiller op**
- **Bjørn Martin Beisswenger stiller op**
- **Per Sieverts Nielsen er på valg og genopstiller ikke**
- **Anne Rasmussen og Nicklas Hedegaard Falkjær er ikke på valg i år**

Der var forslag om følgende til bestyrelsen:

Der var ingen øvrige kandidater.

Der var genvalg til følgende:

Der var nyvalg til følgende:

Bestyrelsen konstituerede sig efter generalforsamlingen og er herefter således sammensat:

Jan Pravsgaard Christensen	ejer af Næsborgvej 30, 1. th.	(formand) (på valg i 2020)
Anne Rasmussen	ejer af Næsborgvej 46, st. tv.	(på valg i 2019)
Nicklas Hedegaard Falkjær	ejer af Næsborgvej 48, 2. tv.	(på valg i 2019)
Maria Antonsen Helmer	ejer af Næsborgvej 20, 2. th.	(på valg i 2020)
Bjørn Martin Beisswenger	ejer af Næsborgvej 12, 1. tv.	(på valg i 2020)

7. Valg af suppleanter til bestyrelsen.

a. Der vælges 2 suppleanter for et år. Genvalg kan finde sted.

Der var forslag om følgende som suppleanter:

Birgit Christensen

Lajla Gaarde Dvoracek

Der var genvalg til følgende: ingen

Der var nyvalg til følgende: Birgit Christensen og Lajla Gaarde Dvoracek

Suppleanterne er herefter følgende:

Birgit Christensen	ejer af Næsborgvej 20, st. th.	(på valg i 2019)
Lajla Gaarde Dvoracek	ejer af Næsborgvej 32, 2. tv.	(på valg i 2019)

8. Valg af revisor.

Der var genvalg af Revisionsfirmaet Niels Harden A/S.

9. Eventuelt.

Der var en kort debat om renovation og affaldssortering.

Da ikke flere ønskede ordet, hævede dirigenten generalforsamlingen og takkede de fremmødte for en god og saglig debat. Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20:10.

Dette referat er underskrevet elektronisk ved brug af NemID, jf. Foreningens vedtægter.

Underskrifterne fremgår af dokumentets sidste side.

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.”

Christiern Rackham Håkansson

Referent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:61066568

IP: 194.255.14.130

2018-04-23 09:21:57Z

NEM ID 

Christiern Rackham Håkansson

Dirigent

På vegne af: DEAS A/S

Serienummer: CVR:20283416-RID:61066568

IP: 194.255.14.130

2018-04-23 09:21:57Z

NEM ID 

Jan Pravsgaard Christensen

Formand

Serienummer: PID:9208-2002-2-074505774390

IP: 91.100.43.29

2018-04-23 19:07:34Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: ATW3T-QW6DL-EEAG7-ZOWF8-DONEI-HW8P1

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 indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>

Formandens beretning 2017-2018

Fælles arealer og skraldeskure

- Bestyrelsen opfordrer til at holde orden i opgangene jf. bygningsreglementet, information har været ophængt men langt fra alle overholder reglerne. Generelt vil bestyrelsen opfordre til at man tager hensyn til sine naboer.
- Der er desværre en del folk der ikke kan finde ud af at sortere deres affald korrekt eller i det hele taget at placere affald i de der til indrettede containere, bestyrelsen opfordre til at man sortere sit affald korrekt så Henrik ikke skal bruge tid på at bringe det i orden. Det resulterer ind i mellem i at vi ikke får tømt containere.

Sammensætning af bestyrelsen

- I det forgangne år har der været ændringer i bestyrelsen pga. fraflytning. Mike Ahmed er flyttet så vi har inviteret Maria Antonsen Helmer som suppleant. Per Sieverts Nielsen lejer sin lejlighed ud og vil ikke genopstille ved GF så vi har inviteret Bjørn Martin Beisswenger som suppleant.

Velkomst folder

- For at hjælpe nye beboer der køber en lejlighed i foreningen har vi lavet en velkomst folder, der indeholder de typiske spørgsmål folk har, som ny i foreningen. Desuden er der noget praktisk information om hvad man skal sikre sig at overtage fra den tidligere ejer og hvor man finder de forskellige funktioner i foreningen.

Hofor

- Hofor har arbejdet på det grønne areal hele året. De er nu ved at være færdige med at tilslutte kloak der løber under det grønne areal. Der mangler en tilslutning af bygværk i hjørnet af P-plads ved nr. 40, den bliver klaret i uge 11-12 i 2018.
- I takt med at Hofor er færdig bliver det grønne areal returneret til os. Hofor vil stå for reetablering af arealet. For at arealet skal fremstå som et samlet hele vil bestyrelsen, i samarbejde med Hofor og Grøn Entreprise planlægge reetableringen af arealet. Dette betyder:
 - Hæk langs åen vil blive et samlet stykke der bliver reetableret, ikke kun det stykke Hofor har fået fjernet.
 - Buske på begge sider af boldbanen vil blive renoveret evt vil nye buske blive plantet, det skal sikre et ensartet fremtoning af arealet og er tiltrængt, specielt på arealet mellem boldbane og P-plads.
 - Græsplænen vil blive reetableret
- Hundegårdens areal vil også blive returneret og her vil vi bestyrelsen i samråd med Hofor sikre en ensartet reetablering af arealet. Dette betyder:
 - Græsplæne vil blive grubbet og reetableret
 - Hegn langs park og ud mod Næsborgvej vil blive reetableret
 - Hækken mod Næsborgvej vil blive reetableret. Her vil vi fjerne det stykke hæk vi ikke har kunnet vedligeholde så hele hækken lags hundegården bliver ens i fremtoning

- Fortov bliver reetableret
- Asfalt, diverse steder på foreningens areal bliver reetableret.
- Mens vi er i gang med at reetablere de grønne arealer vil vi også gennemgå de resterende arealer med Grøn entreprise for at undersøge muligheden for beplantning med flere blomster. Den del af renoveringen der ikke dækkes af Hofor vil til dels blive dækket med de midler vi får for leje af vores areal fra Hofor.

Malerarbejde

- Vi har fået malet hegnet omkring containergården, traktorskuret og det hegn der vender ud mod Hvidovregade, som et led i den alm. vedligeholdelse.
- Vi har fået malet med epoxy ved klatvaske maskinerne så området bliver nemmere at rengøre.

Vedligeholdelse af indgangsdøre

- Vi har fået gennemgået vores indgangsdøre og døre ind til cykelkælder. De steder der har været behov er hængsler, låsepal, gummilister og sparklister blevet udskiftet eller renoveret. Efterfølgende har vi fået malet alle dørene så de nu tager sig pænt ud. Arbejdet er blevet gjort fordi disse døre ikke bliver udskiftet sammen med vinduerne.

Tilstandsrapport af vinduer

- Vi har i løbet af året fået lavet en tilstandsrapport for foreningens vinduer. Vi ønskede at få en vurdering da vi har skiftet de første vinduer og vi vil være sikre på at det fortsat kan svare sig at male de eksisterende vinduer. Rapporten har vist at der er en del fejl og mangler på de eksisterende vinduer. Dels har de ikke været monteret korrekt fra starten af, dels er det ikke alle vinduer der er lige godt vedligeholdt.
- Resultatet af rapporten blev fremlagt ved sidste generalforsamling hvor det blev afgjort at vi ønsker nye vinduer i forbindelse med altan opsætning.

Altaner og vinduer

- I indeværende år har vi stemt om og vedtaget opførelse af altaner samt udskiftning af vinduer i alle lejligheder. Afstemningen skete på baggrund af det forslag en gruppe af ejere stillede på generalforsamlingen. Forslaget skulle også igennem ekstra ordinær generalforsamling hvor det også blev vedtaget. Efterfølgende har bestyrelsen overtaget arbejdet med opførelsen af altaner.
- Status på projektet er som følger:
 - Vi har hyret advokat til at assistere ved valg af og underskrivelse af kontrakt med rådgivende ingeniør og til at assistere ved underskrivning af kontrakt med Balco. Det har i begge tilfælde været en god investering.
 - Vi har hyret en rådgivende ingeniør der er vores repræsentant under byggeriet.
 - Vi har skrevet kontrakt med DEAS der assisterer os under byggeriet og som har sikret at vi har de nødvendige forsikringer med byggeriet pågår.
 - Vi har underskrevet kontrakt med Balco.
 - Vi har underskrevet låneaftale med banken.

- Der er søgt byggetilladelse fra kommunen, denne er endnu ikke indgået, men vi rykker for at holde gang i projektet.
- Vi får foretaget geotekniske undersøgelser for at bygningerne kan bære altanerne. Vi har allerede fået lavet statiske beregninger på at bygningerne kan bære altaner, men vi skrev det ind i kontrakten med Balco for at sikre der blev lavet endnu en undersøgelse. Resultatet er endnu ikke indgået.

Stigstreng

- Der har været flere udfordringer med stigstrengs projektet i det forgangne år. Det viste sig efter udbudsrunde at budgettet der var vedtaget på den ordinære generalforsamling ikke kunne dække hele byggeriet. Vi har efterfølgende fået vurdering af anden rådgivende ingeniør firma på om projektet kunne udformes anderledes for at spare penge. Frank har haft dialog med Rebo der kom med det billigste tilbud på projektet, for at se om vi kunne spare penge, men der har fortsat manglet midler til hele projektet.
- Den ekstraordinære generalforsamling i 2018 har efterfølgende tilvejebragt de resterende midler. Status for projektet er således:
 - Vi har et færdigt projekt, med tilhørende budget som vi kan finansiere.
 - Frank tager kontakt til Rebo der vil mobilisere deres folk og lægge den endelige tidsplan for projektets udførelse. Rækkefølgen for arbejdet bliver der ikke lavet om på, og det forventes at vi kan starte maj/juni 2018 på at sætte nye rør op
 - Der mangler en skriftlig accept fra kommunen på at vi må foretage udskiftningen, vi har en mundtlig accept.
 - Der mangler at blive underskrevet lånaftale med banken, men tilbud er udfærdiget på de samme gunstige betingelser som vi har fået til Altan/vindues projektet.

Fjernelse af affaldsskakt

- Der er flere der har henvendt sig for at høre om affaldsskakt kan fjernes. Der er flere ting der taler imod muligheden. Foruden de praktiske ting med at der skal en byggetilladelse til arbejdet og at hele opgaven skal være enig om fjernelsen, så vil det gribe ind i foreningens fordelingstal da de det beboede areal nu ændres. Det vil kræve en godkendelse af samtlige kreditorer, hvilket ikke er forventeligt vil ske. Det er derfor ikke lovligt at foretage ændringer på affaldsskakten.

Vaskemaskiner

- Vi har skiftet de to klatvaske maskiner i nr. 14 og 18 fordi hovedlejet var gået.

Udendørs trapper

- Vi har repareret 5 trapper i indeværende år pga. frostskafer.

Tørresnore i kældre

- Vi har skiftet en del tørresnore i diverse tørrerum da de var blevet gamle.

Rapport om forurening

- For dem der ikke er klar over det består foreningen af to matrikel numre, der dækker over henholdsvis den store og den lille gård. I den store gård ligger der en olietank fra tidligere, inden vi gik over til fjernvarme. Region Hovedstaden har været bekendt med noget olie forurening i forbindelse med at olietanken blev sløjffet og har derfor ønsket at undersøge hvor galt det står til. De beboere der bor i den store gård er alle blevet informeret direkte fra Region Hovedstaden.
- Konklusionen af rapporten er kommet og den siger der ikke er risiko for beboelse men en mindre risiko for grundvandet. Der skal derfor ikke ske mere mht. oprensning af forurenede jord på nuværende tidspunkt, men Region Hovedstaden kan på et senere tidspunkt ønske at rense jord i området.
 - Konsekvensen af rapporten er at man kan bo i ejendommen uden sundhedsmæssig risiko og at der skal søges tilladelse hos kommunen hvis der skal bygges yderligere på arealet, eller der skal fjernes jord i det område der er mellem den gamle olietank og midterblokken.

Parkerings service

- Bestyrelsen har haft kontakt til flere firmaer for at undersøge om vi kunne få en mere tidssvarende service i forbindelse med gæsteparkering. Flere firmaer tilbyder et personligt login så man selv kan oprette en gæsteparkering på 24 timer, uden at der skal lægges en gæstebillet i forruden. Vi vil samtidigt bibeholde løsningen med at lægge gæstebillet i forruden så begge muligheder bliver et tilbud til beboerne. Bestyrelsen er ved at undersøge detaljerne for en evt kontrakt med parkerings service.

Planlagt arbejde i 2017 som endnu ikke er færdiggjort

Da bestyrelsen har brugt mange timer på både stigstrengs- og altan/vindue-projekt er det ikke alle tiltag bestyrelsen har lavet i 2017 der er færdiggjort. Vi har bl.a. manglet nogle tilbud for at kunne udføre opgaverne. Bestyrelsen ønsker derfor at disponere over et beløb på 1.300.000 kr. af de midler der var afsat, men ikke brugt, i 2017. Disse projekter er:

1. Fartbump

- Vi havde planlagt at etablere vejbumper i 2017, men det tog så lang tid at skaffe tilbud og få produceret materialet at vi først har fået etableret dem primo 2018.

2. Kælderrum

- Bestyrelsen har gennemgået alle kældre med henblik på at optimere brug af disse. Det skyldes at mange fortsat er interesseret i at få et større kælderrum og vi derfor har en venteliste.
- Vi har fået indhentet tilbud, men har ikke sat arbejdet i gang endnu.
- Ideen er at udnytte kælderen bedre så vi kan få flere aflåse store kælderrum, uden at vi taber en masse plads til tørrerum. De nye rum vil samtidigt kunne bruges som midlertidig opbevaring i forbindelse med stigstrengsprojektet, hvor vi bliver nødt til at tømme nogle kælderrum.

3. Legepladser

- Begge legepladser har behov for renovering bl.a. af gyngestativerne og faldunderlag. Vi har indhentet tilbud på dette, men det kræver en byggetilladelse fra kommunen som endnu ikke er indgået. Så snart tilladelse er på plads vil vi foretage renovering.

4. Syrerengøring af indvendige trapper

- Vi har undersøgt mulighed for at renovere de indvendige trapper (terazzo), da de trænger, men vi kom for sent i gang til at kunne nå det inden det dårlige vejr satte ind. Det er bestyrelsens plan at foretage følgende:
 - De nedre arealer har en del huller pga. slidtage og salt der skal udbedres, dette kan gøres ved at slibe og spartle hele indgangspartiet.
 - Der er flere steder hvor armeringsjern er blotlagt i overgang mellem trappe og indgangsparti, disse kan fjernes og hullet kan repareres med ny terazzo.
 - Trapper op i opgangen og repos skal syrevaskes og overfladebehandles så rengøring lettes.

Jeg vil benytte lejligheden til at sige tak til bestyrelsen for dens arbejde, tak til alle der kommer med input til vores arbejde og som hjælper i det daglige.

Jan P. Christensen
Formand