



E/F Enhjørningens Gård

Referat af ordinær generalforsamling 2018

Tirsdag den 24. april 2018 kl. 18.30 blev der holdt ordinær generalforsamling i E/F Enhjørningens Gård i Villa Wilder, Wildersgade 55, st., 1408 København K.

For generalforsamlingen forelå følgende dagsorden:

- 1) Valg af dirigent og referent.
- 2) Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år.
- 3) Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor. Årets underskud finansieres af foreningens egenkapital.
- 4) Forelæggelse til godkendelse af budget for det kommende år og prognose for det følgende år. Årets budgetterede underskud foreslås finansieret af foreningens egenkapital. Bestyrelsen foreslår fællesbidraget holdt uændret på 280 kr. pr. fordelingsstal pr. år, men at der i 2018 og 2019 indføres ekstra bidrag på 40 kr. pr. delingstal pr. år henset til behovet for reovering af elevatorer.
- 5) Forslag fra bestyrelse og medlemmer.

Bestyrelsen stiller ingen forslag.
- 6) Valg af formand for bestyrelsen.
Formand Bent Wigotski er først på valg i 2019.
- 7) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.
Hans Heepe på valg for en 2-årig periode og genopstiller.
Christian Søndergaard Pedersen er på valg for en 2-årig periode og genopstiller ikke.
Suppleant Gitte Randrup stiller op til den ledige plads.
- 8) Valg af suppleanter.
Der skal vælges en suppleant for en 2-årig periode. Stine Eilsøe opstiller.
- 9) Valg af revisor.
Bestyrelsen foreslår genvalg af Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab.
- 10) Eventuelt.

Formand Bent Wigotski bød velkommen til generalforsamlingen og til administrator Daniel R. Foldager samt Kristina B. Pedersen, begge fra CEJ Ejendomsadministration.

Derefter gik forsamlingen over til at behandle dagsordenen.

Ad 1) Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog Daniel R. Foldager som dirigent og Kristina Brandt Pedersen som referent, hvilket generalforsamlingen tilsluttede sig.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt og beslutningsdygtig, idet 26 ejerlejligheder ud af 92 med et samlet fordelingstal på 2.937 ud af 9.703 var repræsenteret på generalforsamlingen, heraf 2 ejerlejligheder ved fuldmagt. Stemmeret efter fordelingstal er grundet gendulejning jf. Ejerlejlighedslovens § 2 stk. 4 fortabt for 2 ejerlejligheder med et fordelingstal på i alt 268.

Dirigenten konkluderede, at beslutningerne på dagsordenen kunne træffes ved simpelt flertal efter fordelingstal.

Ad 2) Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Formanden takkede beboerne, bestyrelsen og administrationen for det gode samarbejde i det forløbne år og supplerede bestyrelsens beretning, der var udsendt sammen med indkaldelsen.

Ejerne må bidrage til driften

Formanden gjorde opmærksom på, at når man køber en ejerlejlighed, så bliver man samtidigt medlem af ejerforeningen, og denne har brug for ejernes deltagelse og arbejdskraft for at fungere. Der blev derfor opfordret til, at flere hjælper til med at drive foreningen, så den frivillige bestyrelse ikke skal løfte hele opgaven alene.

Izeelight

Der havde i årets løb været afholdt flere møder med Izeelight vedrørende problemerne med LED-belysningen. Årsagen, til at foreningen i sin tid valgte at overgå til LED-lys i stedet for de gammeldags glødepærer, var ønsket om at spare strøm samt at spare den relativt store årlige udgift til nye glødepærer.

Aftalen med Izeelight omfattede installering af væg- og loftbelysning i trappeopgangene, lys i elevatorer samt lys i gården. Vægbelysningen fungerer tilfredsstillende, mens der har været store problemer med belysningen i loftet.

Aftalen med Izeelight inkluderer en 4-årig serviceperiode. Izeelight har meddelt, at de ikke ønsker at fortsætte samarbejdet efter periodens udløb.

Uagtet de problemer, der har været, så er der dog også sparet de beløb, der tidligere blev anvendt på glødepærer.

En ejer spurgte til samarbejdet med Izeelight, og om konkurrerende firmaer eventuelt kunne overtage. Formanden uddybede, hvordan Izeelight ikke ønskede at indgå ny samarbejdsaftale, når den nuværende udløb, og at bestyrelsen derfor i sagens natur forbereder sig på det videre forløb.

Beretningen blev taget til efterretning.

Ad 3) Forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor

Bestyrelsesmedlem Stig Hansen gennemgik årsrapporten for 2017 i hovedtræk.

Årsrapporten udviste et underskud på 35.769 kr., hvilket var på niveau med det budgetterede underskud på 36.160 kr.

For 2017 var der budgetteret med udgifter for i alt 2.818.000 kr. Heraf var afsat 1.300.000 kr. til planlagt vedligeholdelse, og der var anvendt 1.299.269 kr.

Der var en besparelse på ca. 25.000 kr. på det lovpligtige abonnement til elevatoreftersyn efter skift af serviceleverandør fra Schindler til BA Elevator.

Årsrapporten blev enstemmigt godkendt.

Ad 4) Forelæggelse til godkendelse af budget for det kommende år samt prognose

Budgettet blev gennemgået af bestyrelsesmedlem Stig Hansen, der oplyste, at bestyrelsen foreslog uændret fællesbidrag. Dog var det hensigtsmæssigt at få afsluttet renovering af alle elevatorer hurtigere end tidligere påtænkt, så tilliden til de skrantende elevatorer kan genskabes og udgifterne til tilkald nedbringes.

Bestyrelsen ser derfor gerne, at der bliver renoveret tre elevatorer i 2018 og tre elevatorer i 2019. To elevatorer er tidligere renoveret. Dette vil imidlertid kræve så store engangsudgifter, at et ekstra fællesbidrag på 40 kr. pr. fordelingstal i år 2018 og 2019 vil være nødvendigt.

Dirigenten bemærkede, at det ekstra bidrag automatisk vil ophøre efter to år, modsat en generel stigning i fællesbidraget, der først bortfalder, når en ændring er vedtaget på en fremtidig generalforsamling.

Elevatordriften blev drøftet. Bestyrelsen påpegede i den forbindelse, at der straks skal gives besked til vicevæerten, hvis man oplever problemer med elevatorerne.

En ejer spurgte til bestyrelsens målsætning for egenkapitalen. Bestyrelsen svarede, at målet er ca. 400.000 kr. Der er stort fokus på større vedligeholdelsesarbejder, og bestyrelsen vil i 2019 få revideret vedligeholdelsesplanen. Dette fordi målsætningen på 400.000 kr. forudsætter, at der er styr på den fremtidige vedligeholdelse. Bestyrelsen bemærkede desuden, at det i dag grundet de lave eller måske ligefrem negative renter er u hensigtsmæssigt med for store indeståender i pengeinstitutter.

Budgettet med uændret fællesbidrag og tillæg af ekstra bidrag på 40 kr. pr. fordelingstal pr. år blev enstemmigt vedtaget.

Ad 5) Forslag fra bestyrelse og medlemmer

Bestyrelsen havde ikke stillet forslag, og der var ikke indkommet forslag fra medlemmerne.

Ad 6) Valg af formand for bestyrelsen

Formand Bent Wigotski er først på valg i 2019.

Ad 7) Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Hans Heepe blev genvalgt for en 2-årig periode og Gitte Randrup blev valgt for en 2-årig periode.

Ad 8) Valg af suppleanter til bestyrelsen

Claus Horn blev valgt for en 2-årig periode. Da Stine Eilsøe fratrådte, blev Ole Johannes Hartling valgt for den resterende 1-årige periode.

Bestyrelsen konstituerede sig efterfølgende således:

Bent Wigotski, formand	Wildersgade 2 B, 3. th.	på valg i 2019
Stig Hansen, næstformand	Overgaden Neden Vandet 1 A, 1. tv.	på valg i 2019
Jens Brandt Sørensen	Overgaden Neden Vandet 1 C, 2. tv.	på valg i 2019
Hans Heepe	Hammershøis Kaj 4, 1. mf.	på valg i 2020
Gitte Randrup	Wildersgade 2 B, 2. tv.	på valg i 2020
1. supp. Claus Horn	Overgaden Neden Vandet 1 A, st. tv.	På valg i 2020
2. supp. Ole Johannes Hartling	Overgaden Neden Vandet 1 B, 1. th.	på valg i 2019

Ad 9) Valg af revisor

Redmark Statsautoriseret Revisionspartnerselskab blev genvalgt.

Ad 10) Eventuelt

Afgående bestyrelsesmedlem

Formanden takkede afgående bestyrelsesmedlem Christian Søndergaard Pedersen for hans store og påskønnede arbejde i bestyrelsen, og overrakte i den forbindelse en erkendtlighed.

Varmeregnskabet

Bestyrelsen bemærkede, at foreningen havde misset en rabat på 20.000 kr. fra Hofor grundet for dårlig afkøling. Ejerne opfordres derfor til at fyre jævnt ved at åbne alle radiatorer lige meget. Det giver den mest optimale udnyttelse af varmen.

Havedag

En ejer udtrykte ønske om, at der enten blev afholdt en havedag, eller at man betalte viceværten for at ordne haven, da denne ser kedelig ud. Der blev især lagt vægt på problemet med alger på murene og på terrassebrædderne i stuen. Derudover kan en havedag også fungerer som et hyggeligt socialt arrangement.

Bestyrelsen oplyste, at algerne på væggene skulle have været fjernet, men at dette var blevet udskudt grundet dårligt vejr. Der foreligger desuden et tilbud til alle ejere omkring fjernelse af alger på terrasser.

Cykelparkering

En ejer fandt det vanskeligt at finde plads til cyklen i cykelskuret, hvilket flere af de fremmødte kunne genkende. Bestyrelsen oplyste, at der gøres en stor indsats for at forbedre cykelparkeringen, herunder at der ca. hvert andet år ryddes op i de parkerede cykler. Arbejdet er imidlertid meget tidskrævende. Ejerne opfordres i øvrigt til at sætte de rigtige mærkater på cyklerne.

En ejer foreslog, at man kunne afholde en cykeldag på samme måde, som man tidligere har afholdt havedag.

Kristine Tang-Jensen oplyste, at hun gerne melder sig til at hjælpe med oprydning af cykler, hvilket bestyrelsen takkede for og noterede sig.

Hjertestarter

Adgangen til hjertestarteren i Løvens Gård blev drøftet, da der var usikkerhed om, hvordan den kan tilgås, hvis der bliver behov for det.

Dirigenten har efterfølgende undersøgt sagen, og konklusionen er, at Enhjørningens beboere kun kan tilgå hjertestarteren via parkeringskælderens. Ejere, der har adgangskort til parkeringskælderens, kan dog også gå direkte ind i Johan Semp's Gade 3.

En ejer bemærkede, at foreningen kunne vælge at have sin egen hjertestarter, da der er en forholdsvis høj gennemsnitsalder på beboerne.

Da der herefter ikke var yderligere bemærkninger, konstaterede dirigenten, at dagsordenen var udtømt, og takkede for god ro og orden.

Dette dokument er underskrevet digitalt af formanden og dirigenten ved brug af NemID. Underskrifter fremgår af sidste side.

E/F Enhjørningens Gård

April 2018

Bestyrelsens beretning for året 2017

Da generalforsamlingen afholdes i april, dækker denne beretning også de første måneder af 2018. Se også de løbende referater af bestyrelsesmøderne på hjemmesiden www.ef-enhjoeringen.dk

Der er til stadighed alvorlige problemer med elevatorer, der endnu ikke er renoveret. Det er derfor nødvendigt at fremskynde den sidste år indledte renoveringsproces (to elevatorer årligt), således at der i år og næste år renoveres 3 elevatorer årligt. Det medfører, at fællesbidraget midlertidigt må øges fra kr. 280/fordelingstal til 320 i 2018.

I begyndelsen af 2017 overdrog vi BA Elevatorservice den løbende vedligeholdelse af elevatorerne fra Schindler, ligesom BA siden den 1. juli har stået for den lovplichtige service. Vi har dermed fået en langt bedre service og har kunnet notere os en nedgang i de løbende udgifter til elevatorreparationer fra kr. 155.000 i 2016 til kr. 85.500 i 2017. Desuden blev elevatorerne i WG2C og HK4 renoveret i henhold til det tilbud, som vi indhentede hos BA i 2016, kr. 742.000.

I slutningen af 2017 besluttede vi at fortsætte renoveringsprocessen i 2018 med renovering i løbet af 1. halvår af WG2B og ONV1C, som i 2017 havde den dårligste funktionshistorik. Imidlertid opstod der i begyndelsen af 2018 pludseligt alvorlige funktionsproblemer med elevatoren i ONV1A, som påførte os betydelige reparationsudgifter. Vi måtte derfor beslutte at lade denne elevator renovere hurtigst muligt allerede i indeværende år.

Det var oprindeligt hensigten at lade 2 elevatorer renovere årligt i perioden 2017-20. Vi må imidlertid i lyset af erfaringerne med elevatoren i ONV1A nu konstatere, at der med ét kan opstå så alvorlige problemer med de resterende elevatorer, at det ikke er forsvarligt at lade renoveringsprocessen vare til 2020. Vi renoverer 3 i år og foreslår at renovere de tre sidste næste år.

Det betyder, at det er nødvendigt at beslutte en midlertidig forhøjelse af fællesbidraget i år fra kr. 280 pr. fordelingstal til kr. 320 svarende til prisen for renovering af yderligere en elevator. I 2019 vil tallet kunne reduceres noget, hvis den planlagte vedligeholdelse (oliering af 2 facader) udskydes ét år. Fra og med 2020 vil budgettet alt andet lige kunne reduceres med et større beløb.

I 2017 fortsatte vi gennemførelsen af den 10-års vedligeholdelsesplan, som vi fik udarbejdet i 2015. De udførte arbejder til kr. 551.000 bestod i oliering af træværk, udskiftning af ilmodfuger omkring vinduer og altandøre, gennemgang af altandøre og vinduer, herunder udskiftning af gummilister og topforsegling af glaslister, alt sammen på Wildersgadefløjen på både gade- og gårdsiden. I år fortsætter vi med gårdsiderne af Overgaden Neden Vandet og Hammershøis Kaj.

Udførelsen af vedligeholdelsesarbejdet – og af de andre opgaver, som bestyrelsen frivilligt har påtaget sig på alles vegne -, bygger på den forudsætning, at alle ejere udviser et medansvar for ejendommens drift. Det må desværre konstateres, at det af og til kniber med at udvise dette medansvar. Det måtte vi konstatere i forbindelse med sidste års store vedligeholdelsesarbejder, hvis gennemførelse ikke var uden vanskeligheder. Beklageligvis reagerede en del ejere ikke på henvendelser fra bestyrelsen. Trods behørigt udsendt varsel var der derfor problemer med håndværkeradgang til flere lejligheder, hvorfor det var nødvendigt med gentagne påmindelser. Bestyrelsen må derfor stærkt understrege, at vi ikke kan løfte ansvaret for planlægning og gennemførelse af sådanne opgaver i alles interesse, hvis ikke alle berørte beboere er rede til at medvirke. Fremover vil det blive nødvendigt at påligne de ejere, der er ansvarlige for forsinkelser, de opståede ekstraudgifter.

Bestyrelsen er i løbende dialog med firmaet Izeelight om de fortsatte problemer med LED-lysene i opgangene og om løsninger herpå. Vi vil informere om status på generalforsamlingen.

Det ovenfor anførte om ejers medansvar gælder også for vores opfordringer til opdateringen af beboer/lejer/kontaktoplysninger på hjemmesiden, som desværre kun har affødt et fåtal af reaktioner. Oplysningerne her, som er af vital betydning i tilfælde af f.eks. vandskader, er særdeles mangelfulde. Hvis uheldet er ude, og vi ikke har kendskab til en kontaktperson, er vi berettiget til at komme ind i lejligheden på ejerens regning.

Bestyrelsen har i den forløbne periode arbejdet med spørgsmålet om de gener, der opstår i ejendommen som følge af korttidsudlejning af lejligheder via Airbnb og lignende portaler. Der er dels tale om støjproblemer, dels om den utryghed, der opstår, når ukendte personer jævnligt antræffes i en opgang. Vi har bl.a. gjort opmærksom på problemerne i en henvendelse til de erhvervspolitiske ordførere for partierne i Folketinget. Henvendelsen var affødt af en regeringsredegørelse om deleøkonomi og af indledende forhandlinger om et lovforslag om deleøkonomi. Bestyrelsen følger fortsat sagen.

Som følge af den såkaldte EU-persondataforordning, som træder i kraft den 25. maj, er der indgribende ændringer på vej af lovgivningen om virksomheders og foreningers behandling af persondata. De vil også få betydning for en ejerforening som vores f.s.v. angår registreringen og behandlingen af ejeroplysninger. Vi har igennem nogen tid været i gang med at udrede problemerne og finde praktiske løsninger sammen med vores administrator CEJ. Alle ejere vil blive/er blevet underrettet af CEJ om, hvad det betyder for CEJ og for E/F som sådan, herunder ejere og bestyrelse.

Som i de senere år modtog bestyrelsen også i forbindelse med de kraftige regnskyl i sommeren 2017 klager over vand, der løb ned af ejendommens facader fra penthouselejlighedernes terrasser p.g.a. blokerede, d.v.s. ikke rensede, afløb. Be-

styrelsen anmoder derfor ejerne af penthouselejlighederne om at sørge for, at afløbene under terrasserne renses i løbet af foråret, og at det påses, at regnvand ikke løber over.

Som det er fremgået af den offentlige debat, verserer der planer om at arrangere et Formel 1 Grand Prix-racerløb i Københavns gader i 2020. Løbet, som vil strække sig over flere dage, vil bl.a. foregå i "vores" del af Torvegade. Planen har allerede affødt indsigelser fra flere sider, herunder Christianshavns Lokaludvalg. P.g.a. de meget følelige trafik- og støjgener, som løbet ville medføre, er det bestyrelsens opfattelse, at der er tale om planer, som E/F bør modarbejde. Vi hører gerne tilkendegivelser herom på generalforsamlingen.

Visse i årets løb opståede skader på terrassedøre og vinduer aktualiserer nødvendigheden af at understrege ejernes ansvar for opsyn/kontrol med boliger, der er udlejet eller står tomme i længere perioder. Vedtægterne indeholder som bekendt en klar ansvarsfordeling mellem hhv. E/F og de enkelte ejere for hhv. ydre og indre vedligeholdelse. For at E/F skal kunne leve op til sine forpligtelser, påhviler der de enkelte ejere et ansvar for, at skader, der vedrører E/F (f.eks. på terrasser, terrassedøre, vinduer), indberettes omgående. Hvis dette ikke sker, kan det ikke forventes, at udgifter til udbedring af følgeskader internt i lejlighederne vil blive dækket af E/F. I visse tilfælde vil også for sent indberettede skader på den fælles ejendom være ansvarspådragende for den enkelte ejer, der så ikke vil kunne forvente, at E/F betaler for udbedringen.

Slutteligt vil bestyrelsen takke Sundby Rengøringservice for veludført gerning, Ole Jacobsen for administrationen af hjemmesiden samt Lennart Fuglsang Pedersen for administrationen af Jomfruen. Vi vil også udtrykke vores tilfredshed med det gode samarbejde med CEJ, især ejendomsadministrator Daniel Foldager.

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.”

Daniel R. Foldager

Dirigent

Serienummer: CVR:29803250-RID:1295010579433

IP: 86.58.182.34

2018-05-17 11:28:42Z

NEM ID 

Bent Wigotski

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-124677687298

IP: 109.57.84.61

2018-05-20 16:19:25Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: AVEHH-EZZSN-3IPM1-W8G75-TOK1L-CDJTG

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>