

# **BACH \* KOEFOED \* MEYER**

**ADVOKATER**

**Falkoner Allé 1, 5., 2000 Frederiksberg**

e-mail: gm@bkm-law.dk

Tlf. 33 12 24 34

Bank: Reg.nr. 7853-1165831

Ejendomsadministrationen

e-mail: adm@bkm-law.dk

i kontorfællesskab med:

**Advokat Georg Meyer (H)**

**Advokat Egil Koefoed (H) Eftf.**

**Advokat Jesper Bach (L)**

**Rialto Advokaterne**

År 2020, torsdag den 25. juni, kl. 19.30 afholdtes ordinær generalforsamling i

## **Ejerforeningen Glostruphøj II**

i Selskabslokalet, Dalvangsvej 50 B, 2600 Glostrup.

På generalforsamlingen var mødt 27 medlemmer, der repræsenterede et samlet fordelingstal på 443/1.000, hvoraf 5 medlemmer ved fuldmagt. Endvidere deltog fra ejendomsadministrationen, advokat Georg Meyer, samt statsaut. revisor Sten Ellegaard Munkøe.

Foreningens formand, Ole Andersen, bød velkommen til generalforsamlingen.

### **Pkt. 1 - Valg af dirigent og referent:**

Til dirigent og referent valgtes advokat Georg Meyer. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var varslet den 10. marts 2020 og indkaldt den 10. juni 2020 i overensstemmelse med vedtægterne. Da ingen havde indvendinger mod generalforsamlingens afholdelse, konstaterede dirigenten generalforsamlingen for lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

### **Pkt. 2 - Valg af stemmetællere:**

Dennis Novotni og Sten Ellegaard Munkøe valgtes til stemmetællere.

### **Pkt. 3 - Bestyrelsens årsberetning:**

Ole Andersen gennemgik bestyrelsens beretning, der på forhånd var udsendt skriftligt og var sålydende:

**ØKONOMI.** Revisor Ellegaard gennemgår årsregnskabet i detaljer og her, skal derfor kun omtales et par af de vigtigste nøgle tal.

Driftsregnskabet for år 2019 udviser et mindre underskud på 1.149 kr.

Vores største vedligeholdelses udgift i 2019, blev udgiften til rensning af udluftnings kanaler og deraf følgende sikring af taghætter på taget mod fugle. Det beløb sig i alt til Kr. 55.750,-

Vores samlede reserver – ved udgangen af 2019 – var i alt 2.708.016 kroner. Heraf er de 1.395.885 kroner dog bundet i vores "Genopretnings konto", som efter en tidligere generalforsamlings beslutningen, er hensat til større renoverings opgaver og kun må anvendes efter godkendelse af en generalforsamling. Endvidere udgør 180.000 kroner den i vedtægterne fastsatte grundfond, der altid skal være til stede. Disponible reserver i dispositionsfonden, vil altså udgøre ca. 1.130.000 kroner ved udgangen af 2019 - hvis generalforsamlingen godkender årets regnskab.

Som tidligere meddelt foreslår vi en stigning i fællesudgiften i det nye budget år 2020. Det skal ses i lyset af pæne stigninger i vand og kloakaflednings prisen, forsikring og renovation. Vi må også forvente en stigning i vicevært/service funktionen, lidt afhængig af hvor meget vinter bekæmpelse, der bliver behov for.

Der er i alt afsat knap Kr. 115.000 til reparation og vedligeholdelse på budget. Vi håber det er nok, hvis ikke der kommer alt for mange overraskelser i løbet af året.

**FÆLLESAREALER:** Asfalt belægningen udviste især på nord siden tydelige tegn på slitage flere steder. Der var på denne strækning, opstået så store huller, at de kunne være til fare for primært de "bløde" trafikanter. Vi valgte at få udført en delvis reparation, på de mest udsatte steder. Vi har efterfølgende klaget over kvaliteten af det udførte arbejde på nogle områder. Vi afventer pt. udbedring af firmaet.

**FÆLLESVASKERIET:** De nye vaskerimaskiner ser nu ud til at fungere tilfredsstillende, efter et par mindre opstarts problemer. De blev sat i drift medio december 2018.

Det henstilles til alle, at respekterer de reservede vasketider. Det gælder også brug af tørremaskinen. Den der har reserveret en vasketid, har fortrinsret til brug af tørremaskinen. Spørg eventuelt om lov til, at bruge tørremaskinen, hos den der har reserveret vasketuren. Og HUSK:

- at tømme maskinerne før den næste vasketur starter.
- at rense filter i tørremaskinen efter endt brug.
- at tage tøj der hænger til tørre ned, så snart det er tørt (normalt efter 24 - 48 timer)

**Vis hensyn** - Det er ikke meningen, at andre skal håndterer DIT vasketøj, før man kan starte sin egen reservede vasketur - eller hænge tøj til tørre.

**ROTTER:** Den milde vinter, har været en medvirkende årsag til, at flere af jer igen har observeret rotter. Kommunens rotte bekæmper tilser området jævnlige. Fra dem forlyder det, at borgerne

ofte selv, er skyld i en del af problemet med vores adfærd. Med det mener de, at vi ofte mere eller mindre ubevist ”fodre” disse dyr. Typisk ved at smide madaffald fra os i naturen, eller fodre vilde fugle og kæledyr udendørs. De efterlader ofte rester, som rotterne nemt finder frem til.

Vi beder derfor ALLE respektere § 3 i husorden, der omhandler forbud mod, at fodre de vilde fugle og andre kæledyr udendørs. Det gælder også fodring i hække eller på fodrebræt i højden. Det er rigtig hyggeligt og formentlig velment, at fodre disse dyr i naturen, men rotter er desværre også en alvorlig sag! I den forbindelse er det også vigtigt, at holde god orden ved alle skralde containere.

**SKRALD:** Vi vil stadig indtrængende bede alle beboerne omhyggeligt, sortere og bortskaffe alt affald, ifølgden vejledning alle tidligere har modtaget. Det drejer sig ikke kun om et myndigheds krav, men i særdeleshed om, at ejerforeningen kan spare penge til bortskaffelse af affaldet. Hver dagrenovationscontainer koster nu ejerforeningen over Kr. 18.000,- årligt. Vi har i dag 4 stk. og det skulle vi meget gerne kunne klare os med, hvis ellers affaldet sorteres og bortskaffes korrekt. Det er derfor vigtigt, at dagrenovationscontainerne **KUN** indeholder dagrenovation og **IKKE** storskrald, aviser, reklamer, papir, plastik, rent pap, glas og metal, elektronik eller andet der hører under kategorien ”Farligt affald”.

Der forefindes særskilte containere, til **ALLE** disse effekter på området. Ligeledes skal større mængder tøj, dyner, puder, samt tæpper (max. 1 meter i længden) der bortskaffes, hensættes i storskralds rummet i gennemsigtige plastposer og **IKKE** anbringes i dagrenovationscontainer.

Beboerne bør også være opmærksomme på, at der er en række effekter som hverken, er det ene eller andet (byggeaffald og lign.) og at disse effekter, skal bortskaffes af beboeren selv. F.eks. bringes til vores lokale genbrugsstation. Kommunens bestemmelser kan findes på dennes hjemmeside, og vores egen hjemmeside indeholder ligeledes regler, links og guidelines.

Og venligst husk,

### **INGEN SORTE AFFALDSSÆKKE I STORSKRALDS RUMMET**

de bliver **IKKE** afhentet af kommunen.

### **ANVEND KUN GENNEMSIGTIGE AFFALDS POSER OG SÆKKE.**

**Husk at Haveaffald kun må bortskaffes i papirsække (ikke plastic) og skal anbringes idet nord/vestlige hjørne af parkeringsarealet. Større grene skal bundtes i max en meters længde. Jord, små-grene, blade, ukrudt og planter (uden pletter og plastic) - eller andet komposterbart affald - kan anbringes i have containeren, der forefindes samme sted.**

Udlejer man sin lejlighed, er man som **ejer** forpligtiget til at sikre sig, at lejer (sine beboere) er informeret om affalds håndtering i ejerforeningen og specielt sorterings reglerne på området. Gør det klart for lejer, at det vil forøge omkostninger og dermed huslejen, hvis ovenstående ikke respekteres. Husk også, at udlevere en fælles systemnøgle til lejer, så denne har adgang til storskralsrummet.

**BYGNINGER:** Vi planlægger stadig, at lade vore ventilations kanaler fra køkken og badeværelser renses. Flere har klaget over lugt gener, der delvis kan stamme fra udluftnings kanaler, der er mere eller mindre tilstoppet. Vi ved at vilde fugle, har bygget reder i udluftnings taghætterne på taget og derved måske delvis blokeret udluftningen. Vi bestilte sidste år en håndværker til at monterer fuglebeskyttelse på taghætterne. Det skal forhindre fuglene i at bygge reder. Håndværkeren blev uheldigvis syg og måtte udsætte opgaven til forår 2019.

**VARMECENTRALEN:** Varmecentralen, har fungeret uden nævneværdige problemer.

**RØR INSTALLATIONER:** Vi har også i 2019 haft utætheder på vore fælles rør installationer, faldstammer og brugsvands installationer. Der er foretaget enkelte reparationer i 2019. Alle vore rør installationer er nu 50 år gamle og det er ikke usædvanligt, at se et stigende antal utætheder på rør med denne alder. Vi følger nøje udviklingen.

Som led i sidste års beslutning om at få reetableret stigestrengs lukkehaner til alle opgange, har vi fået installeret hovedlukkehaner således, at vi nu i næsten alle tilfælde, vil kunne nøjes med at lukke for den ene boligblok – altså Nr. 1, 3, 5 eller Nr. 7, 9, 11. Dette arbejde er tilendebragt. Udgiften til reetablering af stigestrengs lukkehaner, har vist sig større end først antaget. Vi arbejder på om muligt, at få et tilskud til dette arbejde. Der er en mulighed for i samme arbejds gang at få monteret regulatorer, der kan spare lidt i vores energiforbrug. Hvis man kan påvise besparelser i energi forbrug, er der muligheder for at få et tilskud. Disse muligheder undersøges pt. nærmere.

**KLOAK:** Vores kloak system, har i 2019 ikke givet anledning til de store problemer. Det uden-dørs afløb foran kælder døren var på et tidspunkt tilstoppet. Det blev akut spulet/renset og samtidigt bad vi firmaet om, at spule/rense vores andre udendørs tilgængelige regnvands afløb – nu de var her.

**TAGET:** De store fugle, man generelt ser flere og flere af i vore byer, har nu også forvoldt skade på vores tag komponenter. De tilstopper bl.a. vore udluftningskanaler. Et firma har derfor monteret fuglenet på alle vore taghætter således, at fuglene ikke, kan komme til udluftningskanalerne mere.

Der opstod – så vidt vi ved - ingen skader efter de blæsevejr vi har haft. Taget som helhed synes i øvrigt - i forhold til alder - i rimelig stand.

**GENERELT:** Vi ser i disse år mange renoveringer af lejlighederne – især badeværelser og køkken. Det er meget vigtigt, at være opmærksom på nye bygge regler (BR15/BR18) og dem der ef-

terfølgende bliver udgivet. De omfatter også renovering af eksisterende byggeri.

Der stilles krav om faglig udførelse af arbejde og især ved renovering af badeværelse (vådrum) stilles, der nye krav til bl.a. afløb og vådrumssikring. Arbejde som SKAL udføres af en faglig kompetent og ikke egner sig til ”Gør-Det-Selv” projekter.

Er man i tvivl om noget, det være sig alt lige fra affalds håndtering, til ombygning i lejlighederne der griber ind i fælles installationer og lignende, så henvend jer til bestyrelsen direkte eller via

administrationen. Hellere en gang for meget end en gang for lidt. Der er stor risiko for at man kan blive erstatnings pligtig, hvis forkert udført arbejde efterfølgende viser sig, som skader hos enten naboer eller på ejendommen.

**FÆLLESSKABET:** Her skal lyde en generel appel til **alle**:

Vi lever tæt sammen i et fællesskab. Det medfører et ansvar for den enkelte. Det kan lejlighedsvis fører til gener naboerne imellem og i enkeltstående tilfælde til egentlig konflikt hvilket, er helt uacceptabelt for alle parter.

**DET SKULLE VI MEGET GERNE UNDGÅ I VORES FORENING.**

Her tænkes specielt på støj gener, eller problemer med dyrehold, der generelt er de typiske årsager til nabo gener i ejer- og andelsforeninger, hvor man ofte bor ganske tæt sammen.

Dette skulle nødigt fører til egentlige konflikter eller det der er værre, hvorfor vi med denne appel beder alle om, at udvise almindelig god skik og orden i ejendommen og ikke kun plejer egne interesser og behov, men også tænker på naboernes velbefindende.

Nøgleordret er derfor – Vis Hensyn – begræns især støjende adfærd indendørs som:

- Trampen i gulvet – bær ikke udendørs fodtøj indendørs, anvend blødt fodtøj indendørs.
- Begræns børns støjende adfærd indendørs, f.eks. løben rundt. Det er en udendørs aktivitet.
- Gå stille i opgangene, især i aften/natte timer.
- Ingen leg og støj i kældre og på trapper samt ingen smækken med hoveddøre.
- Begræns støjende adfærd på altaner og terrasser. Naboer skal også kunne opholde sig her.

Dyrehold er en anden hyppig grund til gener.

Hvis vi skal kunne bibeholde tilladelse til dyrehold, er det **meget vigtigt**, at dette ikke skaber væsentlige gener for andre. Det er helt op til dyr ejerne, at tilse vi kan bibeholde denne tilladelse. Vi har i foreningen (historisk set) flere gange været tæt på at vedtage et total forbud mod dyr.

Typiske klager er:

- Længerevarende gøen (forekommer især når dyrene er alene hjemme)
- Der bliver ikke rensset op når dyret ved et uheld, har besørget på fælles arealer, terrasser og altaner.

Det ville være ærgerligt, hvis en enkelt eller to dyr ejere, skal ødelægge fornøjelsen for alle andre, der er villig til at vise hensyn.

Magter man ikke selv at løse opgaven med at opdrage dyret, må dyr ejeren søge professionel hjælp, eller erkende det ikke går, at holde dyret i en beboelse som vores.

Alle disse fænomener kan ikke helt undgås – men de kan begrænses, hvis man udviser - HENSYN – og tænker på naboerne og ikke kun sig selv.

Modtag en henvendelse fra en nabo, der føler sig generet på den ene eller anden måde med åbent sind og vær indstillet på at finde løsninger i samarbejde med naboen, frem for en optrapning af situationen.

I grovere tilfælde kan det komme på tale, at involvere politi og/eller ejendommens advokat og administrator, hvis ikke der udvises tilstrækkelig hensyn.

**VICEVÆRT/SERVICE FUNKTIONEN:** Vores vicevært/service funktion valgte at opsigte kontrakten med os i 2019. Vi fik god tid til at finde en erstatning og vi valgte firma K.M-Ejendomsservice. Generelt er det vores indtryk at firmaet, der har virket siden juli 2019, har gjort et tilfredsstillende stykke arbejde. Vi bemærker især rengøring af opgangene, der har fået et betydeligt løft siden vi skiftede leverandør. Vi håber beboerne er af samme mening - og tager vi fejl – modtager vi gerne i bestyrelsen kritik - både positiv som negativ. Vi vil samle kritik punkterne sammen og om fornødent overbringe disse til rette vedkommende.

Til sidst en tak til administrationen og bestyrelsesmedlemmerne for et godt samarbejde i årets løb og tillige til de medlemmer af ejerforeningen, som i årets løb har stillet sig til rådighed med deres kunnen og arbejdsindsats”.

Dirigenten gav formanden ordet for en supplerende gennemgang af de vigtigste punkter med bemærkninger bl.a. omkring affaldshåndteringen, hvor det blev præciseret, at kildesorteringen er afgørende vigtig af hensyn til foreningens økonomi og ikke kun af miljømæssige årsager.

Med det generelt øgede antal klage over "Nabostøj" opfordrede formanden til, at udvise almindelig gensidig hensynstagen til naboerne, og navnlig at undgå støjende adfærd i lejlighederne. Især børne- og husdyrstøj stiller høje krav til forældrenes og dyrejernes opmærksomhed

og vejledning.

Endvidere - at ejeren af en udlejet lejlighed er forpligtet til at indskærpe reglerne om god skik og orden over for lejeren samt til at udlevere husordenen til efterlevelse.

Efter få præciserende spørgsmål og kommentarer konstaterede dirigenten beretningen for godkendt.

#### **Pkt. 4 – Forelæggelse af årsregnskab for 2019:**

Sten Ellegaard Munkøe gennemgik årsregnskabet i hovedtræk med den indledende bemærkning, at revisionen er gennemført uden forbehold, og at regnskabet giver et retvisende billede af foreningens finansielle status pr. årsskiftet.

Årets udgifter følger nøje budgettet, men driftsresultat er negativt med et lille underskud på kr. 1.949,-, der overføres til dispositionsfonden.

Aktiver og passiver balancerer med kr. 2.975.768, hvoraf kr. 2.708.016 (mod kr. 2.484.886 i 2018) udgør foreningens reserver, nemlig summen af genoprettelsesfonden, dispositionsfonden og grundfonden, hvilket er absolut tilfredsstillende.

Dirigenten konstaterede herefter regnskabet for enstemmigt godkendt med den tilføjelse, at resultatet overføres til dispositionsfonden.

#### **Pkt. 5 - Forelæggelse af budget for regnskabsåret 2020:**

Sten Ellegaard Munkøe gennemgik det udsendte budgetudkast for 2020. Budgettet er udarbejdet med en stigning i fællesudgifterne på 3,30 % og med en vedtægtsbestemt indeksregulering af bidraget til genoprettelsesfonden på 0,97 %.

Under budgetbehandlingen kom det på tale at udskifte alle brugsvandsledninger, idet de eksisterende er mere end 50 år gamle og under nedbrydning. Med alderen ruste rørene og rust og tilkalkning løsner sig jævnlige og ødelægger termostatbatterierne i medlemmernes køkkener og badeværelser.

Dirigenten oplyste, at en udskiftning ikke kan gennemføres under det fremlagte budget, og opfordrede spørgeren til at fremsætte forslag til næste generalforsamling.

Efter få præciserende spørgsmål og kommentarer konstaterede dirigenten budgettet for enstemmigt godkendt.

#### **Pkt. 6 – Forslag:**

##### **Forslag 1:**

Bestyrelsen fremsætter forslag om udskiftning af trådhegnet mod Hovedvejen med et nyt luk-

ket tidssvarende hegn, der også har trafikstøjs-reducerende egenskaber.

Da nuværende hegn er mere end 50 år gammelt, og formentlig står til udskiftning inden for en kortere årrække, foreslår bestyrelsen, at foreningen benytter sig af kommunes gældende tilbud om tilskud til dækning af omkostningerne således:

Glostrup Kommune vil dække ca. halvdelen af omkostningen til hegnets etablering i henhold til kommunens ”GATE 21 Silent City – projekt” og den tilknyttede støjpulje. Ejerforeningen har fået bekræftet fra kommunen, at vi er støtteberettigede samt, at vi har fået bevilget andel i puljen.

Total omkostningen forventes ikke at overstige kr. 250.000, hvoraf kommunen vil betale ca. halvdelen.

Under debatten kom hegnets højde til drøftelse, og en vejledende afstemning viste, at forsamlingen ønskede hegnet højst muligt eller op til 3 m. Kommunen skal ansøges om tilladelse til opførelse af hegn, der overstiger 1,80 m.

Forslaget kunne vedtages med simpelt flertal blandt de fremmødte.

For stemte 25,  
Imod stemte 2,  
Ingen undlod at stemme.

Dirigenten konstaterede herefter forslaget for godkendt.

## **Forslag 2:**

Bestyrelsen fremsatte forslag om etablering af Fiber-net i ejendommen v/firma Wao0/Fibia. Fiber-net skal ses som et alternativ (konkurrent) til vores eksisterende TV og Bredbånds net fra YouSee med følgende bemærkninger:

Vores ejerforening har i dag et traditionelt antenneanlæg baseret på kobberkabler. YouSee og andre leverandører leverer TV og internet på anlægget. Vi har nu mulighed for at få suppleret dette anlæg med et moderne fiber net.

**WAOO fibernet** - På fiberkabler sendes TV signaler og internet trafik ikke som elektriske signaler men ved hjælp af lys. Vi kan derfor få hurtigere og mere stabilt internet, samt bedre TV signaler. Løsningen vil også kunne understøtte de fremtidige tungere TV formater.

Med fibernet vil ejendommen være fremtidssikret m.h.t. TV og internet.

Fibia/Wao0 tilbyder at installere fiber nettet gratis i ejendommen og til de enkelte lejligheder



samt varetage al drift og service i aftaleperioden (10 år). Medlemmerne bliver dog opkræves 169,- kr./måned de første 3 år, hvilket beløb modregnes ved køb af bredbånd eller TV-pakker hos Waoo. Herefter betaler man selv alle sine valgte produkter individuelt.

Bestyrelsen henviste i øvrigt til indkaldelsen og det udleverede materiale.

Fra Waoo mødte Tem, der med illustrerende overheads gennemgik fibernettets teknologi, installationernes omfang og brugernes nye muligheder – alt sideløbende med det eksisterende kabel-net fra YouSee.

Radio- og TV-modtagere undergår en stadig udvikling, fra HD til K4 og videre til K8 og K16, hvilket stiller øget krav til signalforsyningen – alle disse krav opfyldes med fibernet.

I lejlighederne installeres en boks, der ud over at samle fibrene udgør en WiFi-station, der rækker til hele boligområdet.

Der er pisgaranti på den månedlige betaling i bindingsperioden.

Forslaget kunne vedtages med kvalificeret flertal.

Herefter blev forslaget stillet til afstemning med følgende resultat:

For stemte 20 svarende til fordelingstal 327

Imod stemte 7 svarende til fordelingstal 115

Ingen undlod at stemme.

Dirigenten konstaterede herefter forslaget for vedtaget af denne generalforsamling, men da forslaget ikke samtidig opnåede kvalificeret flertal blandt samtlige foreningens stemmer skal bestyrelsen indkalde til ny ekstraordinær generalforsamling til afholdelse inden 14 dage.

### **Pkt. 7 - Valg af formand**

Ole Andersen blev ved akklamation genvalgt for 2 år.

### **Pkt. 8 - Valg af medlemmer til bestyrelsen.**

Følgende 4 kandidater stillede op til valg af 2 ledige pladser med følgende afstemningsresultat:

Omar 17 stemmer,

Nina Elnif fik 16,

Dennis Novotni fik 11 og

Line Hoffgaard fik 10 stemmer.

Dirigenten konstaterede Omar og Nina for valgt. Bestyrelsen sammensætning er herefter følgende:

Ole Andersen, Lilliendalsvej 7, st.mf.th.,  
Omar Bakir, Lilliendalsvej 5, 2.th.,  
Nina Elnif, Lilliendalsvej 7, st.th.,  
Linda Bendtzen Lilliendalsvej 7, st.tv.,  
Lene Daugbjerg, Lilliendalsvej 3, st.tv.

### **Pkt. 9 - Valg af suppleanter**

Dennis og Line valgtes som suppleanter.

### **Pkt. 10 - Valg af revisor og suppleant for denne**

Statsaut. revisor Lotte Nørskov genvalgtes som foreningens revisor og statsaut. revisor Sten Ellegaard Munkøe blev genvalgt som suppleant.

### **Pkt. 11 - Eventuelt**

Under et tidligere indlæg på mødet blev der klaget over det sene mødetidspunkt, der er knebent for børnefamilier.

Fra salen blev rejst spørgsmålet om opstribning af p-båse med det sigte, at flere biler kan parkere på samme areal. Der var imidlertid uenighed om effekten af en opstregning. Bestyrelsen overvejer en prøveperiode med en simpel og billig markering, der forsvinder med vind og vejr.

Et andet medlem savnede det tørrestativ, der blev nedlagt sidste år til fordel for nye parkeringspladser til firmabiler.

Da ingen ønskede ordet erklærede dirigenten dagsordenen for udtømt og

generalforsamlingen hævet kl. 22:05.

Georg Meyer  
referent