

BIRK * KOEFOED * MEYER

ADVOKATER

Nørre Voldgade 88, 3., 1358 København K

e-mail: gm@bkm-law.dk

Tlf. 33 12 24 34

Fax 33 93 20 60

Bank: Reg.nr. 7853-1165831

Ejendomsadministrationen

Tlf. 33 14 03 66

i kontorfællesskab med:

Advokatfirmaet Georg Meyer (H)

Advokat Eigil Koefoed (H) Eftf.

Advokat Ejvind Koefoed (H)

Advokaterne Arup & Hvidt (H)

År 2012, tirsdag den 25. april, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i

Ejerforeningen Glostruphøj II

i Glostrup Gl. Præstegaard, Lokalhistorisk arkiv, Hovedvejen 134, Glostrup

På generalforsamlingen var mødt 39 medlemmer, der repræsenterede et samlet fordelingstal på 573/1.000. 13 var mødt ved fuldmagt.

Endvidere deltog fra ejendomsadministrationen, advokat Georg Meyer samt statsaut. revisor Sten Ellegaard Munkøe.

Der foretoges følgende dagsorden i henhold til indkaldelse således:

Pkt. 1 - Valg af dirigent og referent:

Til dirigent og referent valgtes advokat Georg Meyer. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var varslet den 22. marts 2012 og indkaldt den 11. april 2012 i overensstemmelse med vedtægterne. Da ingen havde indvendinger mod generalforsamlingens afholdelse, konstaterede dirigenten generalforsamlingen for lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Pkt. 2 - Valg af stemmetællere:

Sten Ellegaard Munkø og Helle Norup valgtes til stemmetællere.

Pkt. 3 - Bestyrelsens årsberetning:

Bestyrelsens beretning var sålydende:

Økonomi. Revisor Ellegård gennemgår årsregnskabet i detaljer og her, skal derfor kun omtales

et par af de vigtigste nøgletal.

Regnskabet år 2011 udviser et overskud på godt 59.000 kroner, som vi i lighed med tidligere år med overskud/underskud, foreslår, bliver overført til reserverne og altså dermed indgår i vores almindelige drift - de indestående midler.

Vores reserver – ved udgangen af 2011 – var i alt godt 2.610.000 kroner. De godt 1.387.000 kroner er dog bundet i vores "Genopretnings konto" som efter en tidligere generalforsamlings beslutningen, er hensat til "større fornyelser" 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. D.v.s. at vi har reserver på ca. 1.043.000 kroner og såfremt generalforsamlingen godkender hensættelsen af årets overskud, vil reserverne, som ikke er bundet udgøre ca. 1.102.000 kroner.

Af det tidligere udsendte budget for år 2012 fremgår det, at vi foreslår en beskedent forhøjelse af fællesudgifterne på 1%. Dette hovedsagligt grundet den alm. generelle stigning i nettoprisindekset, som ellers har været 2.42% - men også med hensyn tagen til de senere års gentagne overskud.

Fællesarealer. I 2011 har vi fået fornyet klinkebelægningen foran indgangs partierne ved opgang Nr. 7 - 9 - 11 - og flise belægningen, er fornyet ved cykelparkeringen ud for Nr. 9 - 11 samt ved kælder nedgangen. Alle disse områder var efterhånden i rigtig dårlig stand. Cykel parkerings arealet er udvidet ved Nr. 1 og der er opsat nye cykel stativer, som længe ønsket af flere af beboerne. I øvrigt har vi fortaget en general cykel oprydning (bortskaffelse) - af de køretøjer, som tilsyneladende enten er opgivet eller efterladt af fraflyttede beboere. Det har generelt givet lidt mere plads ved cykel parkerings arealerne, både inden og udendørs. Hegnet ind til haven ved det udendørs tørrestativ ("store port"), er blevet repareret og renoveret samt påsat lås, således at den nu forhåbentligt bedre kan holde til den service og håndværker trafik, som vi har behov for. Den udendørs belysning ved opgangene er fornyet og har fået egne skumringsrelæer således, at de nu er adskilt fra den indendørs trappe belysning og på denne måde gerne skulle spare lidt energi på længere sigt. Her ud over, er der udskiftet nogle utætte rørføringer i kælderen.

Indbrud: I slutningen af 2011, var vi igen udsat for indbrud i møntboksene i vaskeriet. Ved samme lejlighed desværre også i et mindre antal af de private kælderrum. Da vi fra vores forsikrings selskabs side, fik et tilsagn om at få et betydeligt tilskud til ombygningen til et pengeløst vaskeri besluttede vi, at undersøge mulighederne herfor. I skrivende stund (Marts 2012), er dette tiltag nu blevet gennemført og vi har tilmed besluttet at tilføje en adgangs kontrol således, at vi nu får logget, hvem der er gået ind og hvornår. Desuden undgår vi nu i fremtiden eventuelle dyre nøgle ombytninger. Bortkommer en enkelt adgangs TAG kan denne spærres og en ny udstedes til beboeren mod et mindre gebyr.

Skrald: Med hensyn til bortskaffelse af affald, finder vi det stadig påfaldende, at en række beboe-

re tilsyneladende ikke, er i stand til at skelne imellem hvad der er papir, pap, metal, storskrald og alm. dagrenovation. Vi finder stadig alt for meget affald i storskraldsrummet, som hører til i dagrenovationen, eller papir, pap og glas containerne. Omvendt finder vi også storskrald i dagrenovations containerne - hvilket selvfølgelig gør, at de meget hurtigt bliver fyldt! Beboerne bør også være opmærksomme på, at der er en række effekter som hverken, er det ene eller andet og at disse effekter skal bortskaffes af beboeren selv. F.eks. bringes til vores lokale genbrugsstation. Kommunens bestemmelser er både husstands omdelt, at finde på dennes hjemmeside, opslået i selve storskralds rummet samt på opslagstavle i kælderen. Bestyrelsen har udarbejdet en lille info folder, som snarest vil blive omdelt til alle beboere. Vi håber denne kan være en hjælp til den daglige håndtering af affald. Og....

HUSK - INGEN SORTE AFFALDSSÆKKE I STORSKRALDS RUMMET

– de bliver **IKKE** afhentet af kommunen.

BRUG VENLIGST KUN GENNMSIGTIGE AFFALDS POSER OG SÆKKE.

Bygninger: Arbejdet med planlægning samt indhentning af håndværker tilbud vedrørende reparation og renovering af overflade belægningen på vores altan partier samt disses værn er i gang og forløber planmæssigt. Nærmere information om projektet vil tilgå foreningens medlemmer, så snart denne foreligger.

Vicevært/servicefunktioner: Generelt er det vores indtryk at beboerne stadig, er tilfredse med service funktionen (vicevært funktionen) - 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 vedkomne.

Til sidst en tak til administrationen og bestyrelsesmedlemmerne – for et godt samarbejde i årets løb og tillige til de beboere, som i årets løb har stillet sig til rådighed med diverse. Tillad os også her, at fremhæve bestyrelsesmedlem Flemming Larsens store velvillighed, ved udførelse af diverse håndværks relaterede opgaver i årets løb. Foreningen har herved sparet betydelige beløb, til løn omkostninger til diverse håndværkere.”

Efter nogle få supplerende bemærkninger og et enkelt spørgsmål fra salen konstaterede dirigenten bestyrelsens beretning for enstemmig vedtaget.

Pkt. 4 – Redegørelse for altanrenoveringsprojektet:

Formanden gav et kort resume af sagens forløb. Renoveringen blev besluttet på to generalforsamlinger sidste år. I den mellemliggende periode, er kontraheret med det rådgivende ingeniørfirma Focus 2, der har udarbejdet projekt og udbudsmateriale.

Licitationen, til indhentelse af faste tilbud, viste sig at være i ejerforeningens favør, selvom der er stor spredning mellem de bydende – alt incl. kr. 400.000 mellem den billigste og den dyreste.

Bestyrelsen er dog mest indstillet på at vælge den næstlavest bydende, murermester Kjær-Knudsen, Glostrup, der er velrenommeret og meget brugt af kommunen.

Opgaven er mest murerarbejde, men der er også andre fag involveret – og her vil bestyrelsen gerne høre forsamlingens mening:

Altanværnene er i dag hvidmalede og fremstår med en del afskalninger samt enkelte rustfarvede pletter. Men under malingen er jernet galvaniseret. Foreningen står overfor to valgmuligheder – enten at genopfriske malingen eller at fjerne malingen og give jernene en supplerende galvanisering. Den sidste løsning er den billigste og den mest holdbare, så ud fra en betragtning omkring minimering af den fremtidige vedligeholdelse, vil bestyrelsen anbefale galvaniseringsløsningen. Det endelige udseende kan eventuelt besigtiges på naboejendommen beliggende Byparkvej.2-12 (lige overfor Lilliendalsvej 7, 9 og 11).

Omkring etablering af byggepladsen og arbejdets udførelse oplyste formanden, at planlægningen til en vis grad er styret af udetemperaturen, der ikke må komme under 5°C. D.v.s tidligst opstart i uge 18 og senest afslutning i oktober, altså inden 1. november, hvor Vinterforanstaltningens Cirkulæret træder i kraft.

Dennis Eversen fra Focus 2 anslog den samlede arbejdsperiode til 12 uger – én uge til opstart, 10 uger til udførelsen og endelig én uge til afslutning, herunder nedtagning af stillads.

På grundlag af spørgsmål og svar kan følgende fremdrages af den efterfølgende debat:

Håndværker tilbuddene lå i intervallet 793.000 til 1.218.000, hvortil kommer moms og projekt- og tilsynsomkostninger.

Entreprenøren har valget mellem lift og stillads, men det eneste fornuftige er stillads, der tillige delvis opfylder kravet om sikkerhedsværn, når altangitteret er nedtaget, jfr. Arbejdstilsynets gældende forskrifter. Tilsynet har som opgave at sikre, at entreprenøren ikke bare springer over hvor gærdet er lavest, men opstiller stilladset med mindst mulig skade på hækplanter og andre vækster i haverne, ligesom stilladsfødderne skal placeres på en hensigtsmæssig måde.

Terrasserne kan benyttes i byggeperioden – blot ikke i selve arbejdstiden (på grund af nedstyrtningsskuffen).

Altanerne kan IKKE benyttes, når værne (gelænderne) er nedtaget. Alle værn nedtages på én gang og køres væk samlet til behandlingscentralen.

Dennis Evensen tilkendegav, at entreprisen bør gennemføres fra begyndelsen af august til slutningen af oktober, og at en afslutning inden november er meget vigtig, da foreningen ellers risikerer at skulle betale meget store summer til vinterforanstaltninger.

Dirigenten henledte opmærksomheden på formandens ønske om forsamlingens stillingtagen til behandlingen af altanværnene.

Formanden og Dennis Eversen oplyste supplerende, at galvaniseringen er den mest slidstærke løsning, også ved påvirkning af altankasser og vindsejl, og at galvaniseringen reparerer sig selv ved mindre overfladeskader.

En tilkendegivelse ved håndsækning viste, at der var overvældende flertal for galvaniserings løsningen.

Inden Dennis Eversen forlod møde, valgte dirigenten at ændre i dagsordenen, således at:

Flemming Larsens forslag under pkt. 7, om udskydelse af entreprisens start til efter sommerferien eller alternativt, at udskyde hele entreprisen til næste år, straks kom til debat og afstemning.

Dennis Eversen tilkendegav, at entreprisen kan gennemføres fra midt august til slutningen af oktober, og at et en afslutning senest i november er meget vigtig, da foreningen ellers risikerer at skulle betale vinterforanstaltninger, der kan blive særdeles bekostelig.

Flemming Larsen oplyste, at Murermester Kjær-Knudsen har indvilget i at udføre entreprisen i efteråret til afslutning i oktober.

Efter nogen debat, hvor også risikoen for arbejdsperiodens forlængelse på grund af vejrliget, f. eks. ved skybrud, kom til overvejelse, var der enighed om følgende omformuleret:

Forslag: Entreprisen påbegyndes straks efter skoleferiens afslutning omkring 7.-10. august og afsluttes inden 1. november 2012, idet entreprenøren skal påtage sig alle meromkostninger ved byggeperiodens forlængelse ud over denne dato, herunder ekstra omkostninger til stillads og vinterforanstaltninger.

Forslaget blev sat til skriftlig afstemning med følgende resultat:

For stemte 21 svarende til fordelingstal 615
Imod stemte 18 svarende til fordelingstal 227.

Dirigenten konstaterede herefter forslaget for vedtaget.

Pkt. 5 - Forelæggelse af regnskab for 2011

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.

Driftsresultatet er positivt med kr. 59.404. Bestyrelsen ønsker årets resultat overført til næste års regnskab.

Aktiver og passiver balancerer med kr. 3.922.255, hvoraf foreningens likvide beholdning udgør kr. 2.792.312.

Dirigenten konstaterede herefter regnskabet for godkendt med den tilføjelse, at driftsresultatet overføres til næste regnskabsår.

Pkt. 6 - Forelæggelse af budget for regnskabsåret 2012

Sten Ellegaard Munkøe gennemgik det udsendte budget for 2012. Budgettet angiver en stigning i fællesbidraget på 1,00 %, hvilken stigning ikke dækker den almindelige prisstigning, hvorimod bidraget til genoprettelsesfonden er justeret med reguleringspristallet.

Efter få præciserende spørgsmål og kommentarer konstaterede dirigenten budgettet med den foreslåede stigning for enstemmigt godkendt.

Opkrævning for de seks første måneder sker med juni opkrævningen.

Pkt. 7 – Forslag:

Bestyrelsen fremsatte forslag til ændring af husordenen, der i revideret og rettet form var vedlagt indkaldelsen.

Formanden gennemgik kort husordenen med ændringer, der for en del var af redaktionel karakter som en følge af tidens udvikling.

Et enkelt punkt var genstand for indgående drøftelse, nemlig § 16 om registrering af alle større husdyr i bebyggelsen. Punktet kom i bestyrelses tanker efter henvendelse fra en ejendomsmægler, der på vegne en potentiel køber med tre store hunde ville sikre sig, at foreningen, som en af de få tilbageværende boligejendomme i Glostrup Kommune, tillod ubegrænset husdyrhold, og fordi flere beboere gennem tiden har følte sig generet af strejfende katte, der besørger i naboernes have eller ligefrem tager ophold i naboens seng.

Registreringen med genkendeligt billede af husdyret kan da formidle en dialog mellem dyrets ejer og andre beboere til større indbyrdes forståelse og til etablering af en bedre omgangsform.

Flere beboere var imod en registrering med de skærpselser, der kan komme til i årenes løb.

Det var bestyrelsens holdning, at de nugældende regler om husdyrhold bør strammes op, og at en udskydelse af denne nødvendige proces indebærer en betydelig risiko for, at et tidligere

fremSAT forslag om indførelse af et totalforbud genfremSattes, og at forslaget til den tid vil have gode chancer for at blive vedtaget. Forslag om forbud har tidligere været tæt på vedtagelse. Det nu fremsatte forslag om registrering af husdyrene skal, foruden fremme af dialogen mellem husdyrejerne og øvrige beboere i ejendommen, være med til at minimere muligheden for et totalforbud.

Også pkt. 17 om udlejning – ”lejernes husstand må ikke overstige antallet af opholdsrum” kom til drøftelse, idet et medlem fandt det urimeligt, at et samboende par ifølge denne bestemmelse ikke må tage ophold i en ét-værelseslejlighed. Dirigenten foreslog, at denne passus slettes, og at foreningen i stedet anvender lejelovens anvisninger. Generalforsamlingen samtykkede heri.

Et ejerforeningsmedlem med flere lejligheder i bebyggelse (alle til udlejning) oplyste, at kravet om indberetning af udlejning til administrationen for hans vedkommende kan kollidere med det faktum, at hans lejligheder udlejes med beskyttet adresse eller med beskyttelse af andre personlige oplysninger, som han ikke er berettiget til at videregive. Dirigenten tilkendegav, at oplysningerne må fremsendes i det omfang, de ikke er hemmeligstemplede eller i en redigeret form, der i det mindste opfylder kravet om orientering af bestyrelsen omkring bebyggelsens anvendelse.

Ved debattens afslutning kunne dirigenten konstatere, at husordenens vedtagelse udelukkende var afhængig af generalforsamlingens stillingtagen til § 16, stk. 2 (om registrering af husdyr), hvorfor det udsendte forslag med generalforsamlingens godkendelse blev sat til afstemning uden bestemmelsen i § 17 (om antal personer pr. opholdsrum) og således at forslaget ved nedstemning skulle stilles til alternativ afstemning uden § 16, stk. 2.

Den skriftlige afstemning gav følgende resultat:

Imod stemte 24 svarende til fordelingstal 337.

For stemte 11 svarende til fordelingstal 180.

Dirigenten konstaterede, at forslaget med § 16, stk. 2 var forkastet.

Med forsamlingens samtykke blev husordenen uden § 16, stk. 2 og uden personbegrænsningen i § 17 stillet til afstemning ved håndsoprækning.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Pkt. 8 - Valg af formand

Ole Andersen blev genvalgt for 2 år med akklamation.

Pkt. 9 - Valg af medlemmer til bestyrelsen

Flemming Larsen blev valgt i 2011 og var ikke på valg. Jan Ditmarsen blev genvalgt.

Palle Johansen og Line Hoffgaard blev begge nyvalgt til bestyrelsen

Pkt. 10 - Valg af suppleanter

Signe Lund og Helle Norup blev valgt.

Pkt. 11 - Valg af revisor og suppleant for denne

Statsaut. revisor Sten Ellegaard Munkøe genvalgtes som foreningens revisor og statsaut. revisor Mogens Stiffler Petersen blev genvalgt som suppleant

Pkt. 12 - Eventuelt

Et medlem ønskede oplyst, om Lilliendalsvej er omdannet til privat vej, eller om der er aktuelle planer herom i kommunen – Status er uændret, og bestyrelsen har ikke kendskab til planer om statusændring.

Et andet medlem følte sig plaget af tidsler i græsplænen, og opfordrede bestyrelsen til i samråd med serviceselskabet at komme dette ukrudt til livs.

Et tredje medlem påpegede, at flere af de små havestykke foran stuelejlighedernes terrasser fremstår meget forsømte og ønskede oplyst, hvem der har vedligeholdelsesforpligtelsen. Administrator tilkendegav, at grundstykke tilhører ejerforeningen, men brugsretten er ved ejendommens opførelse tildelt stuelejligheder, der til gengæld har vedligeholdelsesforpligtelsen på samme måde, som ejerne af lejligheder med adgang til altan, skal sørge for renholdelse af heraf.

Da ingen ønskede ordet konstaterede dirigenten dagsordenen for udtømt og generalforsamling for



hævet kl. 21.25

Georg Meyer
Referent