

**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

e-mail: administration-GM@aruphvidt.dk

i kontorfællesskab med:

Advokatfirmaet Georg Meyer (H)

Advokat Eigil Koefoed (H) Eff.

Advokat Ejvind Koefoed (H)

Advokaterne Arup & Hvidt (H)

År 2013, onsdag den 3. april, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i

**Ejerforeningen Glostruphøj II**

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

På generalforsamlingen var mødt 21 medlemmer, der repræsenterede et samlet fordelingstal på 334/1.000, hvoraf 2 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 28. februar 2013 og indkaldt den 19. marts 2013 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 Munkøe 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 nøgle tal.

Regnskabet år 2012 udviser et beskedent overskud på lige godt 6.600 kroner, som vi i lighed med tidligere år med overskud/underskud, foreslår, bliver overført til reserverne og altså dermed tilføres vores almindelige drift - de indestående midler.

Vores reserver – ved udgangen af 2012 – var i alt lige godt 1.140.000 kroner. De knap 147.000 kroner er 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. D.v.s. at vi har reserver på ca. 813.500 kroner og såfremt generalforsamlingen godkender hensættelsen af årets overskud, vil reserverne, som ikke er bundet udgøre ca. 820.000 kroner.

Af budget for år 2013 fremgår det, at vi foreslår en beskeden forhøjelse af fællesudgifterne på 1,17%, som svare til nettoprisindekset, opgjort Januar 2013.

FÆLLESAREALER. I 2012 har vi fået fornyet flisebelægningen på havens fælles terrasse, som efterhånden var i en rigtig dårlig forfatning og slet ikke indbød til brug eller ophold. Bord/bænke sættet som også var i dårlig stand, er ligeledes fornyet. Vi besluttede, at acceptere et tilbud på køb af 3 bord/bænke sæt hos en leverandør, der havde et parti med ”småfejl” Vi indkøbte herefter selv materialer og maling til udbedring af ”småfejl” og påførte denne således, at alle møbler nu fremstår som helt nye. Der har tidligere været et par læhegn om fælles terrassen i haven, som for længst er gået til. Vi besluttede at indkøbe og opsætte nogle nye i håb om at det kunne medvirke til at øge lysten til brug af arealet i sommerhalvåret. Metal døren til kælderen har fået rustbeskyttelse de værste steder og træskuret ved kælder nedgangen, som rummer storskralds rum og fornings materiel, har fået en omgang maling tillige med gelænderne ved trappenedgangen til By-parkvej og Lilliendalsvej. Det skal bemærkes, at der kun har været udgifter til materialerne. Alt opsætnings og maler arbejde er foretaget af velvillige medlemmer af ejerforeningen.

STORT TAK for det.

VASKERI: I marts måned, kunne vi så indvie vores nye betalings system til vores vaskeri. Efter de seneste års gentagne indbrud i de tidligere møntbokse i vaskeriet, blev det besluttet at tage konsekvensen og ombygge til pengeløst vaskeri. Vi valgte, at indbygge en adgangs kontrol og en mulighed for reservation af vaske tur via internettet m.m. samt at opsætte en automatisk elektrisk dørpumpe på kælder døren. Det pengeløse vaskeri, har også frigjort os for alt arbejdet med indsamling og administration af mønter. Det er vores indtryk, at det er blevet vel modtaget blandt beboerne, efter de første små opstarts problemer og nu fungerer efter hensigten.

FÆLLESLOKALER: Et medlem af foreningen (Line Hoffgaard) - har været så venlig at skænke foreningen sit fine brugte stue møbel sæt, som nu pryder fællesstuen.

SKRALD: Med hensyn til bortskaffelse af affald, finder vi det stadig påfaldende, at en række be

boere 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 kan findes på dennes hjemmeside, opslået i selve storskralds rummet samt på opslagstavle i kælderen. Bestyrelsen har udarbejdet en lille info folder, som er blevet 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 GENNEMSIGTIGE AFFALDS POSER OG SÆKKE.**

**BYGNINGER:** Arbejdet med renovering af vores beton altaner forløb nogenlunde planmæssig. Dog drillede det våde sensommer vejr os flere gange og forløbet, blev desværre lidt længerevarende end planlagt. Til den positive side hører, at projektet blev væsentligt billigere end først antaget. Det selv om vi ved samme lejlighed (ikke planlagt) også fik renoveret porebeton (gasbeton) overfladerne under de små lejligheders køkken vinduer for, at undgå ophobning af fugt i murværket efter altan renoveringen. I det hele taget, har vi fået stor ros af den rådgivende ingeniør og håndværkerne for, at lade vore altaner renovere, før skaden blev for omfattende og endnu dyrere at udbedre. Vi beder alle beboere huske på reglerne og anbefalingerne vedrørende vedligeholdelsen af den nye overflade, for at sikre længst mulig holdbarhed inden, det igen er nødvendigt at påføre et nyt slid lag (vedligeholdelse guide er tidligere omdelt til alle med altan).

**FALDSTAMMER:** Vores faldstammer, er i stigende grad begyndt at udvise utætheder, især i kælder og stue etagen, som er hårdest belastet. Foreningen har i 2012 udskiftet utætte stammer i 5 lejligheder samt på fælles toilettet i vaskekælderen. Vi forventer at et lignende antal skal udskiftes inden for de næste 2-3 år.

**FÆLLESBELYSNING:** Vi har opsat rumføler og tidsrelæ i vaskekælder, cykelkælder og udenørs ved trappe opgange for at spare mest muligt på el forbruget.

**VICEVÆRT/SERVICE FUNKTIONEN:** 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 medlemmer af ejerforeningen, som i årets løb har stillet sig til rådighed med deres kunnen og arbejdsindsats.”

Ole Andersen korrigerede beretningen med følgende:

Foreningens reserver udgør kr. 1.460.000 hvoraf kr. 1.140.000 ikke er bundet i grundfonden eller kontoen for ejendommens genoprettelse. Hertil kommer året resultat på kr. 6.600,- såfremt medlemmerne anerkender en overførsel til mellemregningen (dispositionsfonden).

Til afsnittet om indbrud i kælderetagen kunne formanden oplyse, at den etablerede adgangs-kontrollen ikke har givet nogen løsning, og at bestyrelsen ikke ønsker at installere videoover-vågning. Bestyrelsen arbejder ud fra den teori, at gerningsmanden gemmer sig i det gamle åbne skralderum tæt op ad indgangsdøren og ”smutter ind” i hælene eller bag om ryggen på en tilfældig beboer med lovligt ærinde, inden kælderdøren smækker i. Bestyrelsen har derfor indhentet tilbud på opsætning af en gitterlåge til skralderummet. Prisen er kr. 5.000 + moms. De fremmødte samtykkede i etableringen.

Altanrenoveringen har været en succes og er gennemført væsentligt billigere end generalfor-samlingens bemyndigelse. Overfladerne skal vedligeholdes af beboerne med løbende renhol-delse og frem for alt gennem fornuftig brug, uden skader på overfladen, f.eks. ved omrokering af tunge indbogenstande, der er uegnede som altanmøbler. Alt efter påpasseligheden, kan re-noveringen holde 15 – 20 år, inden processen skal gentages.

Om den nære fremtid kunne formanden oplyse, at foreningen skal igennem et nyt energiefter-syn i 2013 til en anslået pris af kr. 30.000. Synsrapporten er gældende i 5 år.

Der er konstateret vand i enkelte kælderrum. Fejlen er fundet og reparation er nært foreståen-de. Skaden er formentlig forårsaget af en defekt brønd.

Og så har foreningen oprettet egen hjemmeside: [www.glostruphoej2.dk](http://www.glostruphoej2.dk). Ud over formidling af diverse foreningsoplysninger, er der også mulighed for at kontakte bestyrelsen pr. e-mail på adressen [info@glostruphoej2.dk](mailto:info@glostruphoej2.dk).

Efter nogle få supplerende bemærkninger og enkelte spørgsmål fra salen konstaterede dirigen-ten bestyrelsens beretning for enstemmigt godkendt.

#### **Pkt. 4 – Forelæggelse af årsregnskab for 2012**

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 fore-ningens finansielle status pr. årsskiftet.

Driftsresultatet er positivt med kr. 6.643. Bestyrelsen ønsker årets resultat overført til disposi-tionsfonden.

Aktiver og passiver balancerer med kr. 2.724.077, hvoraf foreningens likvide beholdning udgør kr. 1.460.626, hvilket er en nedgang på kr. 1.149.842 og skyldes hovedsagelig gennemførelsen af altanprojektet. I disse tal er indregnet den sidste betaling til håndværkerne, selvom denne udgift først forfaldt til betaling i 2013.

Revisor gennemgik Note 12 – der er en opgørelse over de samlede renoveringsudgifter ved altanprojektet på i alt kr. 1.412.946.

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

### **Pkt. 5 - Forelæggelse af budget for regnskabsåret 2013**

Sten Ellegaard Munkøe gennemgik det udsendte budget for 2013. Budgettet angiver en stigning i fællesbidraget på 1,17 %, der dækker den almindelige prisstigning. Bidraget til genoprettelsesfonden er justeret med samme procentsats – efter en tidligere generalforsamlingsbeslutning.

Efter få præciserende spørgsmål og kommentarer konstaterede dirigenten budgettet med den foreslåede stigning for enstemmigt godkendt. Opkrævning for de seks første måneder sker med maj opkrævningen.

### **Pkt. 6 – Forslag:**

Der var ikke indkommet forslag til behandling.

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

Ole Andersen blev valgt på generalforsamlingen 2012 og var ikke på valg.

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

Flemming Larsen og Jan Ditmarsen blev genvalgt.

Palle Johansen og Line Hoffgaard tiltrådte i 2012 og var ikke på valg.

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

Signe Lund og Helle Norup blev valgt.

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

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

## Pkt. 12 - Eventuelt

Ole Andersen benyttede lejligheden til at omtale et mindre forestående projekt med opsætning af gelændere ved indgangsdørene, så beboerne let og sikkert kan passere de udvendige trapper (ned-ad f.s.v.a. opgang 1, 3 og 5 og op-ad f.s.v.a. 7, 9 og 11) navnlig i vinterhalvåret. Udgiften er skønsmæssigt ansat til kr. 10.000 alt incl.. Der var en positiv stemning for dette tiltag.

Fra salen blev påtalt, at flere beboere anvender altanerne og terrasserne til oplagring af uvedkommende og overflødige indboeffekter. Ophobningen skæmmer ejendommen og skal ske andre steder, f.eks. i lejlighedens kælderrum, hvis effekterne ikke bare skal kasseres. Opstillingen er speci- el ærgerlig, idet alle altaner og terrasser blev tømt for rod og uorden umiddelbart før altanrenove- ringen, men meget er altså flyttet tilbage. Bestyrelsen tilkendegav, at de nævnte områder kun må anvendes til relevante brugsgenstande – havemøbler og haveredskaber o.lign..

En beboer har mistet sin blå ”låse-tags” til kælderen og ønskede oplyst om brikken kan gener- hverves, og om de enkelte husstande kan få mere end én brik. Bestyrelsen svarede bekræftende. Bortkomne brikker kan annulleres og gøres uvirksomme over bestyrelsens computer, og hus- stande med flere medlemmer kan naturligvis erhverve et tilstrækkeligt antal brikker. Den første allerede udleverede brik er gratis. Efterfølgende eksemplarer koster kr. 250,-.

En mødedeltager ønskede belysning på ejendommens parkeringsområde. Ud for 7, 9 og 11 er kablerne allerede til stede, men de oprindelige lyskilder blev sløjftet på tidspunktet for montering af lysarmaturer ved opgangsdørene. Men dette lys er ikke tilstrækkeligt til at oplyse hele for- arealet. Andre ønskede lys ved nedgangen til vaskekælderen. Bestyrelsen tilkendegav, at der ikke er planer om etablering af yderlige udebelysning.

På forespørgsel, om beboerne på øverste etage er berettiget til selv at montere trappelys ud for egen dør, meddelte administrator, at ingen beboer må gribe ind i ejendommens ydre, hvilket an- går alle områder uden for beboerens egen lejlighed.

På et forslag om istandsættelse af trappegelænderet oplyste bestyrelsen, at den arbejder ud fra en prioriteret aktionsliste, og at gelænderet er noteret på listen. Opgaverne prioriteres ud fra en grov vurdering, der har sikkerheden som første prioritet, derefter nødvendig vedligeholdelse og til sidst rene kosmetiske opgaver. I den sidste gruppe vil indgå, om arbejdet kan indeholdes i års- budgettet, eller om udgiften undtagelsesvis skal afholdes over likvidbeholdningen.

Maling af udvendigt træværk, herunder tagudhænget, har høj prioritet ud fra vurderingen ”nød- vendig vedligeholdelse”.

De grønne affaldscontainere er for lette og blæser omkuld ved stærke vindstød. Bestyrelsen blev derfor opfordret til at overveje, om læskure skal opføres.

Også dørtелефoner har tidligere været under overvejelse, men forslag er nedstemt to gange af tidligere generalforsamlinger. Bestyrelsen har genovervejet forslaget, men er kommet til det resultat, at installationsudgiften på anslået kr. 250.000 ikke er pengene værd, da der i andre nære boligområder er sket indbrud på trods af denne indretning. Sikring mod indbrud kan i højere grad opnås ved udskiftning af de gamle entredøre til lejlighederne med en ny stærk ”indbrudssikker” udgave. Beboerne må gerne forstå denne udskiftning på egen hånd, blot dørens facade mod trapperummet matcher de oprindelige entredøre.

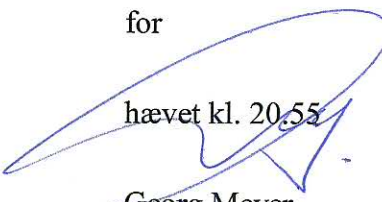
En beboer anmodede om, at referatet fremhæver, at **trapperummet er røgfri område!** Ny skiltning er under overvejelse, idet de p.t. opsatte sidder noget i skjul på siden af postkasserne.

En anden beboer anmodede om, at referatet opfordrer til, at **udvise størst mulig hensyn ved parkering på foreningens område**, så der også levnes plads til andre.

Foreningen har ingen planer om kollektivt indkøb af stofbeklædning til altangitteret. En beboer har forespurgt en fabrikant, der kan producere et segl for kr. 1.000-1.500 alt efter antallet af bestillinger. Udtrykket skal være ensfarvet i den lyse farveskala. Dette tages om nødvendigt op til senere drøftelse.

Til slut omtalte formanden muligheden for installation af nye digitale varmemålere med mulighed for fjernaflæsning. Målerne er driftsikre med batteriskift hvert tiende år og dertil meget nøjagtige. Aflæsning sker på den måde, at varmeværket kører en servicevogn op foran bebyggelsen og aflæser fra en lille sender i måleren, uden at kræve adgang til lejligheden og uden forstyrrelse af beboerne. Denne lette adgang til oplysninger medfører et billigere varmeregnskab, så indirekte kan man sige, at målerne har betalt sig selv hjem efter ca. 10 år.

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



hævet kl. 20.55

Georg Meyer  
referent