

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 Egil Koefoed (H) Eftf.

Advokat Ejvind Koefoed (H)

Advokaterne Arup & Hvidt (H)

År 2014, tirsdag den 25. marts, kl. 19.30 afholdtes ordinær generalforsamling i

Ejerforeningen Glostruphøj II

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

På generalforsamlingen var mødt 20 medlemmer, der repræsenterede et samlet fordelingstal på 309/1.000, hvoraf 2 var mødt ved fuldmagt.

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

Efter en lettere anretning for forhåndstilmeldte mødedeltagere bød foreningens formand, Ole Andersen, velkommen til generalforsamlingen med den indledende bemærkning, at foreningen i den forløbne periode har passeret 40 år for stiftelsen, og at bestyrelsen i den anledning havde sammenkaldt til en festligholdelse af begivenheden, men arrangementet måtte aflyses i sidste øjeblik, da kun 6 medlemmer havde foretaget tilmelding. Et af højdepunkterne ville have været bortlodning af de gavepakker, der var skænket af foreningens faste samarbejdspartnere, heriblandt servicefirmaet og administrationen, hovedsageligt vingaver, som nu i stedet blev udskænket til det netop afsluttede måltid, og to gavekort på kr. 500, skænket af A.L. Haveentreprise ApS og Kjær Knudsen A/S, der nu delvist dækkede omkostningerne ved spisningen.

Efter en historisk gennemgang af foreningens tilblivelse og virke 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 26. februar 2014 og indkaldt den 19. marts 2014 i overensstemmelse med vedtægterne. Da ingen havde indvendinger mod generalforsamlingens afholdelse, konstaterede dirigenten generalforsamlingen for lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Pkt. 2 - Valg af stemmetællere:

Helle Norup og Signe Lund valgtes til stemmetællere.

Pkt. 3 - Bestyrelsens årsberetning:

Bestyrelsens beretning, der var udsendt på forhånd, var sålydende:

”ØKONOMI - Revisor Ellegaard gennemgår årsregnskabet i detaljer, og her skal derfor kun omtales et par af de vigtigste nøgletal.

Driftsregnskabet for år 2013 udviser et overskud på lige knap 78.000 kroner. Overskuds størrelsen skal hovedsagligt findes i vores beslutning om at udsætte maling af udendørs træværk til 2014, det var ellers planlagt til 2013. Vi foreslår derfor, at 2013 overskud bliver overført til 2014 drift budget og altså dermed tilføres vores almindelige drift, som vi har til rådighed til vedligeholdelse i 2014.

Vores samlede reserver – ved udgangen af 2013 – var i alt knap 1.673.000 kroner. Lige godt 321.000 kroner er dog bundet i vores ”Genopretnings konto” (opsparings konto), som efter en tidligere generalforsamlingsbeslutning er hensat til større renoveringsopgaver 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 udgjorde altså ca. 1.172.000 kroner.

Hvis generalforsamlingen vedtager forslaget om at overføre sidste års overskud til driftsbudget 2014, foreslår vi et uændret driftsbudget i 2014 – altså ingen forhøjelse af fællesudgifterne.

FÆLLESAREALER - I 2013 har vi fået ryddet op i det grønne areal ved vest-gavlen, der efterhånden var et stort vildnis af forskellige selvsåede træer, buske og andre mere eller mindre ubestemmelige vækster. Det frilagte areal, er foreløbigt rensat for rødder, stød og planeret samt tilsået med græs.

Bøgehækken mod vores naboer mod vest og syd (villaerne) var efterhånden, af forskellige årsager, nået op i en højde, der gjorde den vanskelig og dyrere at vedligeholde. Det blev derfor i samråd med naboerne besluttet, at lade den nedskære til ca. 220cm. Det er aftalt med naboerne, at den nu max. må blive ca. 240cm.

Efterårsstormene gik hårdt ud over vores søjlegran træer ved nummer 11 og nedgangen til By-parkvej, hvor et par træer væltede. Vi besluttede derfor at lade dem alle fælde, dels af sikkerheds hensyn og dels fordi træerne et for et de sidste år var gået ud (uvist af hvilken årsag) - og flere af dem tydeligt var på vej til det. Der var allerede de seneste år fældet 3-4 træer af denne årsag.

Vi har besluttet at gøre ”juletræet” permanent. Det skal nok lige have et par år til at etablere sig på

voksestedet, før det bliver rigtig pænt.

GITTERDØR - Vi besluttede i 2013 at opsætte en stål gitterdør med lås ved indgangen til ejerforeningens fyrcælder i kælderen. Det har flere gange været observeret, at uvedkomne har opholdt sig i det lille for rum. Det er nu ikke længere muligt.

FÆLLESLOKALER - Diverse medlemmer af ejerforeningen har skænket nogle få brugbare motions redskaber, som nu er til fri afbenyttelse i fælleslokaler i kælderen, så længe de er i forsvarlig stand. Vær opmærksom på, at alt brug er på eget ansvar. Alle effekter i fælleslokalerne er selvfølgelig ejerforeningens ejendom, hvorfor tyveri eller hærværk kan blive politi anmeldt eller erstatningskrav anmeldt.

SKRALD - Vi vil stadig indtrængende bede alle beboere omhyggeligt at sortere og bortskaffe alt affald, ifølge den vejledning alle tidligere har modtaget. Det drejer sig ikke kun om et myndigheds krav, men i særdeleshed om at ejerforeningen kan spare mange penge til bortskaffelse. Det er vigtigt at dagrenovationscontainerne **KUN** indeholder dagrenovation og **IKKE** storskrald, aviser, reklamer, papir, rent pap, glas og metal.

Der forefindes særskilte containere, til disse effekter på området. Ligeledes skal større tøjmasser, dyner, puder, tæpper 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, og at disse effekter skal bortskaffes af beboeren selv. F.eks. ved at bringe det til vores lokale genbrugsstation. Kommunens bestemmelser kan findes på dennes hjemmeside, og vores egen hjemmeside indeholder ligeledes regler og guidelines.

Bestyrelsen har udarbejdet en lille info folder om daglig håndtering af affald, der er blevet omdelt til alle beboere. Den er ligeledes tilgængelig på E/F hjemmeside. Og.....

HUSK NU - INGEN SORTE AFFALDSSÆKKE I STORSKRALDS RUMMET

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

BRUG VENLIGST KUN GENNEMSIGTIGE AFFALDS POSER OG SÆKKE.

BYGNINGER - Der har været afholdt 1år's gennemgang efter forrige års altanrenoverings projekt. Vi har klaget over den finish, som altan gelænderne er afleveret med. Vi mener ikke, at vi er blevet tilstrækkeligt informeret og rådgivet om den finish, som galvaniseringen fremstår med i dag, efter at den blev plet-behandlet. Så vidt vi kan vurdere, er der ikke udsigt til, at overfladen over tid ændre sig meget mere. Vi forhandler derfor pt med rådgiver og håndværker om en kompensation herfor.

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 slidlag (vedligeholdelsesguide er tidligere omdelt til alle med altan) og forefindes på E/F hjemmeside.

TAGET - Efterårsstormene - både "Allan" og "Bodil" gav skader på taget, dels på zinkinddækningen langs tagrenden, dels på udluftnings hætterne og disses inddækning samt enkelte tag- og rygningssplader, lige som isoleringen på loftet flere steder var blevet våd. Vores forsikring har accepteret skaderne, og de er nu under udbedring.

Vi har på loftet observeret nogle enkelte udluftnings kanaler fra lejlighederne, der ender blindt på loftet (gammelt byggesjusk) - med fugt ophobning på loftet til følge. Vi planlægger, at fuldføre disse i henhold til nutidig byggestandard.

KLOAK - Ud for nummer 11 på havesiden, havde vi en defekt regnvands kloak, som gav anledning til vandindtrængning i murværk og kælder. Den er nu renoveret og murværk er tætnet. Alle vore øvrige regnvandsbrønde fik ved samme lejlighed et eftersyn og en oprensning af slam.

ENERGIMÆRKE - Vi har fået fornyet det lovpligtige energimærke (EMO). Energimærket fortæller noget om, hvor energi effektiv vores ejendom er i forhold til andre ejendomme samt nutidens byggestandard og krav. Endvidere fortæller rapporten noget om hvad og hvor man kunne gøre noget for, at energi optimerer vores ejendom, samt hvor rentabelt det vil være. Det vil vi se nærmere på og senere fremlægge nogle forslag.

ALTANSTOF - Foreningen har fået en aftale med et nærliggende firma (Ballerup/Skovlunde), der kan levere i de rigtige mål og endvidere kan tilbyde opsætning. Se mere på vores hjemmeside.

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 gennemgik beretningen punkt for punkt med enkelte korrektioner og bekræftede på forespørgsel, at bøgehækken mod naboen løbende skal holdes nede på 240 cm. Det grønne vildnis ved vestgavlen er delvist ryddet ved velvillig assistance fra bestyrelsesmedlemmerne Jan Ditmarsen og Flemming Larsen.

Fra salen fremkom en del bemærkninger til beboernes ordenssans m.h.t. til henstilling af

diverse effekter på fællesarealerne og til brugen af affaldscontainerne.

Imidlertid er flere lejligheder udlejede til beboere, der muligvis ikke taler og læse dansk, hvorfor Lene Bang tilbød at oversætte husordenen og folderen om affaldshåndtering til engelsk i det håb, at navnlig målsætningen om korrekt benyttelse af containerne bliver overholdt for fremtiden. Tilbuddet blev vel modtaget af forsamlingen og bestyrelsen.

Formandens redegørelse for hovedentreprisen omkring altanrenoveringen blev suppleret af administrator med den oplysning, at der overfor ingeniøren og hovedentreprenøren er rejst krav om en bedre afslutning af overfladebehandlingen af altangitteret med forbehold for erstatning, og at ingeniøren har anmeldt sagen overfor sit forsikringsselskab, ligesom hovedentreprenøren har bekræftet modtagelsen med advis om meddelelse af hans standpunkt til det rejste krav. Hvis kravet afvises i sin helhed, er det bestyrelsens beslutning, at administrationen søger sagens faktum belyst gennem afholdelse af et uvildigt syn og skøn. Resultatet heraf vil være afgørende for erstatningsagens videre behandling.

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

Pkt. 4 – Forelæggelse af årsregnskab for 2013

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. 77.666, idet ca. halvdelen skyldes tilbageholdenhed med bygningernes vedligeholdelse, da en del opgaver er udskudt til senere samlet udførelse i 2014. Bestyrelsen ønsker årets resultat overført til driften for 2014.

Aktiver og passiver balancerer med kr. 2.731.098, hvoraf foreningens reserver udgør kr. 1.672.982 - en forøgelse med kr. 212.356,00, hvilket er tilfredsstillende.

Signe Lund spurgte til note 9, ”tilgodehavende forsikringsskader 35.625”, der en vandskade udbetret efter bestilling fra foreningen og i første omgang betalt af foreningen, hvorefter forsikringsselskabet har udbetalt et tilsvarende erstatningsbeløb i 2014 til friholdelse.

Dirigenten konstaterede herefter regnskabet for godkendt med den tilføjelse, at resultatet overføres til regnskabsåret 2014.

Pkt. 5 - Forelæggelse af budget for regnskabsåret 2014

Sten Ellegaard Munkøe gennemgik det udsendte budget for 2014. Budgettet er udarbejdet på

uændret bidrag til driften og med en vedtægtsbestemt indeksregulering af bidraget til genoprettelsesfonden på aktuelt 1,00%.

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

Efter henstilling fra formanden blev der på dette tidspunkt afholdt en kort pause på ca. 10 min.

Pkt. 6 – Forslag:

Forslag 1 - Bestyrelsen fremsætter følgende forslag: Vedr. ny beplantning langs fliser på arealet ved nummer 11 (erstatning for de fældede søjlegraner):

”Bestyrelsen foreslår oprydning og klargøring til nyplantning, herunder opgravning af den nærmeste række gamle buske og vækster, således at der bliver lys og luft til de nye planter. Herefter nyplantning af stedsegrøn, Thuja, Smaragd eller tilsvarende.

Fordele: Meget hårdfør plante, tåler vind/blæst, ingen særlig krav til jordbunds forhold, minimal vedligeholdelse, står grøn hele året, fælder minimalt, nem at holde og eventuelt klippe i (kan klippes som en hæk), bliver ad åre helt tæt og højden kan reguleres (klippes). Kan ad åre blive op til ca. 6-8 meter høj ureguleret.

Omkostning: Nye planter i en højde af ca. 150 cm - ca. 50-55 planter Ca. Kr. 10.000. Arbejde med klargøring og nyplantning Ca. Kr. 15.000. Ialt omkostning ca. Kr. 25.000.”

Ole Andersen henviste til beretningen og redegjorde mere detaljeret for forslaget. Fældningen var forårsaget af det overordnede faktum, at et træ blæste omkuld i efterårsstormen, og at flere andre træ var væltningstruede på grund af høj alder.

Fra salen fremkom adskillige bemærkninger til fældningen af de gamle vækster, idet bemærkninger spændte fra det ene yderpunkt til det andet. Flere beboere var meget tilfredse med rydningen, der gav en masse tiltrængt lys til lejlighederne, hvortil blev bemærket, at den gamle bevoksning var et sammensurium af gamle grimme vækster, der gav et kedeligt og dunkelt indtryk af området. Andre henviste til, at bl.a. ejendomsmæglerne anbefalede lejlighederne i nr. 11 med en dejlig udsigt til pæne grønne træer, der nu er forsvundet, og dertil, at fældningen har øget støjniveauet fra hovedvejen – også til gene for beboerne i den fjernere del af bebyggelsen.

Ole Andersen udtrykte den klare opfattelse, at beplantningen havde nået sin alderstid, og at der var risiko for vælteskader ved kommende storm- og vindpåvirkning, hvorfor fældningen

af de store træer var helt nødvendig, og at de mindre vækster måtte vige pladsen til fordel for en gennemgribende renovering af området. Spørgsmålet er nu – hvad beboerne ønsker.

Flere beboere udtrykte ønsket om nyplantning snarest muligt.

På dette tidspunkt bemærkede Flemming Larsen, at foreningen har andre behov, og at pengene måske kan bruges på en bedre måde, idet foreningen efter hans opfattelse mangler et større ”cykelskur”, der også kan bruges til henstilling af to-hjulede benzindrevne køretøjer, der undertiden, og helt i strid med gældende regler, henstilles i ejendommens kælderlokaler, uden den lovbefalede adgang direkte til det fri. Efter nogen drøftelse var der enighed om, at holde dette indlæg ude af det aktuelle forslag.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning med følgende resultat

Bortset fra én, der undlod at stemme, stemte forsamlingen for forslaget, hvorefter dirigenten erklærede forslaget for vedtaget.

Forslag 2: - Nina Elniff, Lilliendalsvej 7, st. 4 har fremsendt følgende forslag:

1. Optegning af parkeringsbåse.

Forslagsstilleren begrundede fremsættelse med den oplevelse, at adskillige beboere parkerer på kryds og tværs, nærmest som vinden blæser, og til stor gene for de beboere, der senere kommer til området og ikke kan finde en egnet plads til henstilling af eget køretøj.

Ole Andersen bemærkede, at afstribningen erfaringsmæssigt ikke holder mere end to år, hvorefter alt skal genopfriskes løbende med store omkostninger til følge. Forsøget er gjort tidligere med gule kryds, der hvor parkering ikke må finde sted, men selv i disse sjældent brugte områder, forsvandt striberne hurtigt. Der er også tidligere fremsat lignende forslag, men forslaget er hver gang nedstemt.

Fra anden side blev fremsat forslag om afmærkning med fodgængersøm, men disse er ikke let synlige. Andre mente, at udbyttet af afstribningen vil være meget begrænset, måske samlet kun en enkelt p-plads langs 7-11, og da der altid er plads ved nr. 1-5, kan alle finde en p-plads på foreningens område, blot de er indstillet på at gå nogle få meter til egen opgang.

Under debatten blev nævnt, at enkelte beboere har for vane at parkere langs bygning 7-11, og at dette i en nødsituation kan hindre et udrykningskøretøj i at komme frem til uheldsstedet med fatale skader til følge. Det blev derfor fremhævet, at bilerne ikke må parkeres langs bygningerne, men altid skal henstilles vinkelret op mod hækkene ud mod de offentlige vejarealer.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning med følgende resultat

4 stemte for
11 imod og
2 undlod at stemme

Hvorefter dirigenten erklærede forslaget for forkastet.

Forslag 2: - Nina Elniff, Lilliendalsvej 7, st. 4 har fremsendt følgende forslag:

2. Skraldeskure, aflåste.

Forslagsstilleren begrundede forslaget med den iagttagelse, at mange mennesker med bolig udenfor foreningen uberettiget benytter ejendommens containere.

Formanden ønskede oplyst, hvilke containere forslagsstilleren ønskede aflåst: dagsrenovationen, storskrald, glascontaineren eller ...". Forslagsstilleren ønskede alle containere aflåst.

Flere forhold kom herefter til drøftelse: at containerne skal stå samlet og i nærheden af opgangene af hensyn til områdets ældre beboere, ligesom der, iflg. Jan Ditmarsen, skal være nem og uhindret adgang for renovationsfolkene. Problemet er herefter, hvorledes renovationen skal organiseres, og hvordan aflåsningen skal gennemføres i praksis.

Inden der sker en større omrokering med store etableringsomkostninger, bør foreningen, efter henstilling fra Flemming Larsen, sikre sig, at kommunen ikke indenfor en nærmere fremtid vil fremkomme med krav til kildesortering – krav der muligt kan være uforenelige med nyetableringen.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning med følgende resultat

1 stemte for
7 stemte imod og
10 undlod at stemme

Hvorefter dirigenten erklærede forslaget for forkastet.

Pkt. 7 - Valg af formand

Ole Andersen blev genvalgt.

Pkt. 8 - Valg af medlemmer til bestyrelsen

Line Hoffgaard blev genvalgt og Linda Bendtzen blev nyvalgt.

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. 11 - Eventuelt

Signe Lund bragte i forslag, at hegnet mellem stuelejlighederne malerbehandles under den kommende entreprise til behandling af tagudhænget. Det er tidligere gjort gældende, at beboerne selv skal forestå denne behandling, men Signe Lund slog til lyd for, at samme retningslinjer skal være gældende som for altangitteret, nemlig at foreningen betaler. Bestyrelsen noterede sig indlægget til senere behandling.

Helle Norup ønskede oplyst, om stuelejlighederne må udskifte flisebelægningen på terrassen, og om foreningen afholder omkostningerne. Ole Andersen oplyste, at de små haver er en "gråzone", idet området er et fællesareal undergivet brugerens vedligeholdelsesforpligtelse – rettigheder og forpligtelser følges i dette tilfælde ad. Forsamlingen kom til den konklusion, at brugerne kan udskifte fliserne for egen regning, blot udskiftningen udføres håndværksmæssigt korrekt (både hvad angår materialer og selv omlægningen), samt at flisevalget skal passe til ejendommen i størrelse, farve m.v.. Da bestyrelsen har indsigelsesret, vil den bedste fremgangsmåde være, at søge bestyrelsens godkendelse inden indkøbet af nye fliser gennemføres.

En beboer efterlyste det længe omtalte gelænder ud for trappesatsen ved indgangsdørene. Ole Andersen bemærkede, at bestyrelsen var betænkelig ved udseendet og placeringen, idet bestyrelsen på den anden side vil undgå, at kommunens socialforvaltning med dækning i lovgivningen opsætter og afmonterer hjælpeforanstaltninger for svage beboere i takt med ind og udflytning. Målsætningen er, at gelænderet monteres varigt og ens for alle opgange efter foreningens egen anvisning, og at sikkerheden er i højsædet. Den nyvalgte bestyrelse tager hånd om punktet.

Da ingen ønskede ordet, erklærede dirigenten dagsordenen for udtømt og generalforsamlingen for

hævet kl. 21.50.

Georg Meyer
referent