

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) Eftf.

Advokat Ejvind Koefoed (H)

Advokaterne Arup & Hvidt (H)

År 2015, onsdag den 22. april, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i

Ejerforeningen Glostruphøj II

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

På generalforsamlingen var mødt 19 medlemmer, der repræsenterede et samlet fordelingstal på 276/1.000, hvoraf 3 medlemmer var repræsenteret 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.

Pkt. 1 - Valg af dirigent og referent:

Til dirigent og referent valgtes advokat Georg Meyer. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var varslet den 17. marts 2015 og indkaldt den 9. april 2015 i overensstemmelse med vedtægterne. Da ingen havde indvendinger mod generalforsamlingens afholdelse, konstaterede dirigenten generalforsamlingen for lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Pkt. 2 - Valg af stemmetællere:

Signe Lund og Sonja Lauritzen valgtes til stemmetællere.

Pkt. 3 - Bestyrelsens årsberetning:

Ole Andersen gennemgik bestyrelsens beretning, der var udsendt på forhånd 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 2014 udviser et overskud på knap. 75.000 kroner.

Overskuddets størrelse kan hovedsagligt begrundes med at det faktisk er lykkedes os, at indgå nogle for os favorable aftaler med vores håndværkere, til glæde for alle E/F medlemmer. Vi foreslår efter sædvane, at 2014 overskud bliver overført til reserverne.

Vores samlede reserver – ved udgangen af 2014 – var i alt ca. 1.880.000 kroner. Heraf er lige knap 500.000 kroner dog bundet i vores ”Genopretnings konto” (opsparings 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 udgør altså ca. 1.280.000 kroner ved udgangen af 2014 - hvis generalforsamlingen godkender vores forslag, om at henlægge årets overskud til dispositionsfonden.

Vi har vurderet, at der i det nye budget år, er råderum til en mindre nedsættelse af fællesudgifterne. Hovedsagelig grundet de faldende takster for el, vand og dagrenovation. Vi foreslår derfor en nedsættelse i forhold til 2014 budget på 1,14% i 2015 budget.

FÆLLESAREALER. I foråret 2014 fik vi - efter generalforsamlings beslutning - genplantet arealet ud for nummer 11. Det er der, hvor der tidligere stod nogle gamle søjlegraner, der var begyndt at blive temmelig ustabile i stormvej. Man skal nok regne med, at der går nogle år før de nye planter har rodfæstet sig og kommer ordentlig i vækst.

Et par interesserede beboere i nummer 11 har nedgravet nogle forårs blomster løg i samme område, og de pryder nu området smukt. Vi hører gerne om andre frivillige ideer med - tilhørende arbejdskraft - der kan forskønne vore fællesarealer. Vi vil velvilligt kigge på økonomisk støtte hertil.

Med stor hjælp fra bestyrelsesmedlemmerne Jan Ditmarsen og Flemming Larsen, har vi fået opsat gelændere ved opgang 1, 3, 5. Vi har indtryk af, at løsningen er blevet vel modtaget af beboerne i de respektive opgange.

Hængelåsen på vores storskrald rum var pludselig væk – stjålet! Flemming Larsen har udskiftet låsen til en indbygget dørlås. Nøglen er stadig den samme fælles nøgle, der giver adgang til alle fælles områder - haven, fælleslokaler i kælderen og altså storskrald rummet. HUSK - at låse efter jer når I forlader fællesområderne.

FÆLLESLOKALER. I slutningen af året besluttede vi, at tiden var kommet til at renovere fællesvaskeri lokalet. Tiden var dog så fremskreden, at håndværkerne ikke kunne nå at udføre arbejdet før starten af 2015.

I slutningen af året, blev det ligeledes besluttet, at undersøge hos medlemmerne af ejerforeningen, om der var stemning for at overgå til fjern aflæsning af varmekonsumet i de enkelte lejligheder. Vi havde nogle år forinden modtaget et tilbud på udskiftning fra vores leverandør (Brunata) - og det lykkedes at overtale dem til at fastholde omkostningen i deres tilbud, hvis vi kunne tage en hurtig

beslutning inden udgangen af 2014. Vi modtog ingen indsigelser – kun positive tilkendegivelser – og vi besluttede derfor at acceptere det foreliggende tilbud, nu der var råderum på budget 2014. Leverandøren kunne dog først tilbyde udskiftning i løbet af 2015, og planlagte dato for selve udskiftningen i de enkelte lejligheder er uge 21 – 18/5 til 21/5-2015. Nærmere herom når tiden nærmer sig.

SKRALD. Vi vil stadig indtrængende bede alle beboere omhyggeligt 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 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 tøj mængder, 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. bringes 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 venligst...., husk nu:

INGEN SORTE AFFALDSSÆKKE I STORSKRALDS RUMMET

de bliver **IKKE** afhentet af kommunen og

ANVEND KUN GENNEMSIGTIGE AFFALDS POSER OG SÆKKE.

BYGNINGER. Som de fleste sikkert husker, har vi klaget over den finish, som altangelænderne blev afleveret med, efter reoveringen blev udført i 2012. Vi mener ikke, at foreningen er blevet tilstrækkeligt informeret og rådgivet om den finish, som galvaniseringen fremstår med i dag, efter plet-behandlingen, eller at arbejdsopgaven er udført korrekt. Sagen er foreløbig mundet ud i en begæring om syn & skøn under Glostrup Ret, hvorefter en uvildig syns- og skønsmand udpeges til at vurderer resultatet. Det mest sandsynlige er nok, at der herefter bliver indgået et forlig mellem parterne. Kan dette ikke opnås, og det bliver vurderet, at vi har en god sag, kan sagen eventuelt bringes for en domstol med krav om erstatning svarende til de af skønsmanden anslåede udbedringsomkostninger eller et skønsmæssigt fastsat nedslag i entreprisesummen.

Vi beder alle beboere huske på reglerne og anbefalingerne vedrørende vedligeholdelsen af den nye altanoverflade, for at sikre længst mulig holdbarhed, inden det igen, er nødvendigt at påføre et nyt slid lag. Vedligeholdelseguiden er tidligere omdelt til alle med altan og forefindes tillige på E/F hjemmeside.

TAGET. I foråret, blev de sidste tag reparationer udført efter de skader, der opstod under vintrens storme. Omkostninger som vores forsikring har dækket.

Vi håber, at taget nu kan klare vejrliget i de kommende år og generelt, er det vores umiddelbare indtryk at der stadig, er adskillige leveår tilbage i taget, vurderet ud fra nuværende stand. De svageste punkter er aftrækshæfterne og rygningens pladerne, men de kan udskiftes enkeltvis om nødvendigt.

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.”

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

Pkt. 4 – Forelæggelse af årsregnskab for 2014

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. 74.773, idet en del opgaver er udskudt til senere samlet udførelse i 2015. Bestyrelsen ønsker årets resultat overført til reserverne.

Aktiver og passiver balancerer med kr. 2.873.093, hvoraf foreningens reserver udgør kr. 1.880.439 - en forøgelse med kr. 207.457,-, hvilket er tilfredsstillende.

Revisor supplerede med en kommentar omkring note 15, der i regnskabets 2. udgave var opgjort over 2 år, men i 3. udgave rettet og koncentreret til det aktuelle driftsår 2014. Uanset den ene eller anden opstilling bliver resultatet det samme, nemlig en saldo på – kr. 945.

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

Pkt. 5 - Forelæggelse af budget for regnskabsåret 2015

Sten Ellegaard Munkøe gennemgik det udsendte budget for 2015. Budgettet er udarbejdet med et

lille fald på 1,14% i bidrag til driften og med en vedtægtsbestemt indeksregulering af bidraget til genoprettelsesfonden på aktuelt 0,31%.

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

Pkt. 6 – Forslag:

Forslag 1 - Bestyrelsen fremsatte følgende forslag:

Bestyrelsen fremsætter forslag om forlængelse af den eksisterende ordning med årlig indbetaling til genoprettelsesfonden p.t. kr. 176.502 i 15 år fra 1. januar 2015 at regne. Beløbet reguleres én gang årligt pr. 1. januar med nettoprisindekset, første gang 1. januar 2016. Beløbet kontoføres på en særlig genoprettelseskonto og anvendes til større formålsbestemte vedligeholdelsesarbejder.

Efter en kort gennemgang af forhistorien og forløbet af de forgående 15 år erklærede samtlige mødedeltagere sig enig i forslaget, hvorefter dirigenten kunne konstatere forslaget for enstemmigt vedtaget.

Forslag 2 - Et flertal i bestyrelsen fremsatte følgende forslag:

”Hæk og støttemur mod Lilliendalsvej udskiftes i løbet af efteråret 2015. Rammebudgettet er maksimeret til kr. 140.000,- incl. moms, der afholdes over driftsbudgettet 2015 (i det omfang, der er plads sidst på året) og resten over dispositionsfonden. Der bliver ikke opkrævet ekstraordinær betaling fra medlemmerne, og arbejdet medfører ingen forhøjelse af å contobidraget.

Sted (set fra Lilliendalsvej): Strækningen fra trappens højre side til venstre side af indkørslen. Øvrige arealer langs Lilliendalsvej forbliver ind til videre, som de er.

Bestyrelsen foreslår hæktypen Liguster. Støttemuren renoveres enten med nye knæk-fliser eller nye Super-8-sten. (Prøver medtages på G/F).”

Bestyrelsen begrundede forslaget: Den eksisterende hæk er et sammensurium af selvplantede vækster, rester af den oprindelige hæk og en række udgåede planter. En effektiv genoprettelse kan kun gennemføres ved at grave alt op og efter jordforbedring, at plante nyt. Denne øvelse rummer imidlertid en risiko for støttemurens stabilitet, idet hækkens rødder gennem årene er vokset ud mellem stenene i muren, der er blevet meget skrøbelig, og formentlig falder sammen under rydningen af træ- og rodvækster.

Fra salen fremkom flere spørgsmål og kommentarer til forslaget, navnlig omkring ejendommens ensartede udseende, idet støttemuren rundt om hjørnet ved Byparkvej er opført i knækfliser,

hvorfor den nye mur ved Lilliendalsvej bør holde samme stil, ligesom andre ønskede trappen ved hjørnet af Byparkvej inddraget i projektet.

Dette sidste gav anledning til en drøftelse omkring hensigtsmæssigheden ved en trappe, der måske i højere grad bør udføres som en rampe til glæde for gangbesværede med rollator.

Men rampen er omvendt risikabel i glat føre.

Også muligheden for kraftig beskæring af de eksisterende buske med håbet om fine nye skud kom til drøftelse, men halvdelen af den eksisterende hæk er gået ud, og den anden halvdel består i et vist omfang af selvsåede vækster af anden art.

Dirigenten sammenfattede de fremførte synspunkter derhen, at forslaget omfatter udskiftning af hækken med ny liguster og støttemuren opført i knækfliser, alt indenfor den afsatte budgetramme.

For stemte 14

Imod stemte 5

Dirigenten konstaterede herefter forslaget for vedtaget.

Forslag 3 - Arne Hald, Lilliendalsvej 1, st. tv.

Da bordtennisrummet i fælleslokalerne, tilsyneladende ikke bliver brugt, vil jeg foreslå, at man fjerner det defekte bord, og flytter motionscyklerne og andet grej, der vedrører motion, ind i bordtennisrummet, og efterlader det bageste rum som værksted.

Forslagsstilleren var ikke mødt. Desuagtet var der enighed om at tage forslaget til behandling.

Flere medlemmer ønskede status quo, også fordi bordtennis bordet bliver brugt til en bred vifte af andre opgaver, der kræver stort fladeareal, herunder syopgaver med nye gardiner og meget andet. Men der er også flere tilflyttere, der gerne benytter bordet til det formålsbestemte spil.

Afstemningen gav følgende resultat:

For stemte 4

Imod stemte 10

Dirigenten konstaterede forslaget for forkastet.

Forslag 4 - Lizzie Johnsen, Lilliendalsvej 5, st.th. dør 4:

Da meddelelser på opslagstavlen i nr. 5 meget ofte fjernes kort efter, at de er hængt op, flere gange, når jeg ikke engang at se dem, vil jeg foreslå, at der opsættes en opslagstavle, som kan aflåses.

Forslagsstilleren begrundede forslaget med den iagttagelse, at meddelelser fra bestyrelsen bliver fjernet fra opslagstavlen straks efter opslaget, hvorved en stor del af de øvrige beboere ikke får informationen.

Bestyrelsen oplyste, at tavleskabe kan erhvervs for kr. 500 pr. styk og kan indeholde 2 A4-ark. Flemming Larsen erklærede sig villig til monteringen uden beregning.

Afstemningen gav følgende resultat:

For stemte 9

Imod stemte 6

Dirigenten erklærede forslaget for vedtaget.

Forslag 5 - Mia Poulsen, Lilliendalsvej 3, st. 3

Jeg vil gerne foreslå, at vi får afmærket parkeringspladsen med striber til parkering.

Forslagsstilleren begrundede forslaget ud fra den iagttagelse, at beboerne parkerer på kryds og tværs, og at p-arealet ikke udnyttes optimalt med den virkning.

Bestyrelsen bemærkede, at samme forslag blev fremsat på sidste års generalforsamling, hvor det blev nedstemt, ligesom enkelte bestyrelsesmedlemmer bestred forslagsstillerens påberåbte iagttagelse om utilstrækkelige parkeringsmuligheder. Efter deres opfattelse vil afstriberingen højst give én max to pladser mere, men selv uden afstribering, er der pladser nok, blot beboerne accepterer, at de ikke altid kan parkere lige ud for egen indgangsdør.

Omkostningerne til stribernes etablering vil ikke stå mål med de begrænsede fordele, og dertil kommer, at striberne udsættes for slidtage og skal vedligeholdes.

Afstemningen gav følgende resultat:

For stemte 3

Imod stemte 10

Dirigenten erklærede forslaget for forkastet.

Pkt. 7 - Valg af formand

Ole Andersen blev valgt i 2014 og var ikke på valg.

Pkt. 8 - Valg af medlemmer til bestyrelsen

Line Hoffgaard og Linda Bendtzen blev valgt i 2014 og var ikke på valg.

Flemming Larsen og Jan Ditmarsen blev valgt i 2013 og blev begge genvalgt.

Pkt. 9 - Valg af suppleanter

Signe Lund blev valgt.

Pkt. 10 - Valg af revisor og suppleant for denne

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

Pkt. 11 - Eventuelt

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

hævet kl. 20.40.

Georg Meyer

referent