

BACH * KOEFOED * MEYER

ADVOKATER

Nørre Voldgade 88, 4., 1358 København K

e-mail: gm@bkm-law.dk

Tlf. 33 12 24 34

www.aruphvidt.dk

Bank: Reg.nr. 7853-1165831

Ejendomsadministrationen

e-mail: dsm@bkm-law.dk

i kontorfællesskab med:

Advokat Georg Meyer (H)

Advokat Eigel Koefoed (H) Eftf.

Advokat Jesper Bach (L)

Advokaterne Arup & Hvidt (H)

År 2018, onsdag den 11. april, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i

Ejerforeningen Glostruphøj II

i Aktivitetscenteret, Sydvestvej 10, 2600 Glostrup.

På generalforsamlingen var mødt 22 medlemmer, der repræsenterede et samlet fordelingstal på 375/1.000, hvoraf 2 medlemmer var repræsenteret 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 7. marts 2018 og indkaldt den 28. marts 2018 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 Omar Bakir 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 2017 udviser et mindre overskud på 6.184 kr.

Vores samlede reserver – ved udgangen af 2017 – var i alt 2.266.039 kroner. Heraf er de

1.031.258 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. 1.050.000 kroner ved udgangen af 2017 - hvis generalforsamlingen godkender regnskab.

Vi har vurderet, at der i det nye budget år 2018, ikke er behov for en stigning i fællesudgiften.

Der er i alt afsat små Kr. 150.000 til reparation og vedligeholdelse på budget. Vi planlægger bl.a. at lade vore ventilations kanaler fra køkken og badeværelser renses. Det er længe siden det sidst er gjort - hvis nogen sinde. Flere har klaget over lugt gener, der kan stamme fra udluftnings kanaler der, er mere eller mindre tilstoppet. Vi anslår at udgiften hertil, kan holdes under Kr. 100.000 og øvrige vedligeholdelse udgifter inden for resten af det afsatte beløb, hvis ikke der kommer alt for mange overraskelser i løbet af året.

Vi foreslår derfor i 2018 en uændret fællesudgift opkrævning i forhold til 2017.

FÆLLESAREALER. I foråret, fik buskettet ud mod Byparkvej en ekstraordinær beskæring, eller rettere indklipping. Mange års sne og vind påvirkning m.m. havde efterhånden fået beplantningen, til at hælde ud over fortovet i en sådan grad, at færdslen på fortovet langs Byparkvej blev generet.

Vores håndværker, kunne ikke finde tid til at renovere (oprette) trappen mod Byparkvej inden udgangen af 2017, der efterhånden kan føles usikker at færdes på. Vi har bedt vores håndværker planlægge arbejdet, til snarlig gennemførelse når vinteren er forbi.

FÆLLESVASKERIET: Vaskerimaskinerne har i 2017 ikke givet anledning til større problemer. Dog er begge vaskemaskiner nogle enkelte gange stoppet i vaskeprocessen, uden en entydig forklaring. Beboere der har været udsat for dette, har fået refunderet vaskeri taksten.

ROTTER: Som mange sikkert har bemærket i dagspressen, er rotter et stigende problem landet over – også i Glostrup og hos os. Vi har observeret rotter og tilkaldt kommunens rottebekæmper flere gange i årets løb. 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!

SKRALD: Vi vil stadig indtrængende bede alle beboerne 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 af affaldet.

Hver dagrenovationscontainer koster ejerforeningen ca. Kr. 16.000,- årligt. Vi har i dag 4 stk. og det skulle vi meget gerne kunne klare os med, hvis 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.

Der forefindes særskilte containere, til 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 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 nu,

INGEN SORTE AFFALDSSÆKKE I STORSKRALDS RUMMET

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

ANVEND KUN GENNEMSIGTIGE AFFALDS POSER OG SÆKKE.

Husk også at haveaffald kun må henstilles i papirsække eller f.eks. grene bundtet i max en meters længde i hjørnet ved det udendørs tørrestativ. Jord og planter (uden potter) kan anbringes i containeren 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 storskraldsrummet.

BYGNINGER. Før vinteren satte ind, fik vi som besluttet på generalforsamlingen sidste år udført efterisolering af loft og hulmur, af alle tilgængelige flader med udendørs kontakt. Omkostningen blev lige godt Kr. 227.000,- når energi tilskud, som vi er berettiget til er fratrukket.

Investeringen vil efter vore beregninger, kunne betale sig selv hjem på under 10 år i samlet sparet opvarmnings omkostninger samt forhåbentlig give en komfort forbedring hos de fleste.

VARMECENTRALEN: I varmecentralen, var vores pumper til varmecirkulationen nedslidte og vi besluttede, at få dem udskiftet, for at sikre varmforsyningen til vinteren. Vi var så heldige at bestyrelsesmedlem Jan Ditmarsen havde en god kontakt til vores lokale pumpe firma Smedegaard A/S og vi fik herved anskaffet 2 nye pumper til en yderst favorabel pris. Demontering af de gamle samt montering af de nye, lykkedes det os selv at udføre, med stor hjælp fra fagfolk, der bor i ejendommen. Alt er derfor udført fagligt korrekt og vi kunne holde omkostningen til udskiftningen nede på et meget lavt niveau. Vi mangler endnu lidt fin justering af varme anlæg, men det har kørt tilfredsstillende i vinterens løb.

Regulatoren til det varme vand, blev også defekt og den blev udskiftet i forbindelse med den årlige rensning af varmtvandsbeholderen. Under rensningen af varmtvandsbeholderen, viste det sig at en varmespiral inden i beholderen var utæt. Vi valgte at fjerne den defekte komponent. Beholderen, kan forsyne os med tilstrækkelig varmt vand uden denne.

Som tidligere nævnt, har vi klaget over den finish som altan gelænderne er afleveret med, efter renoveringen udført i 2012. 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. Der er anlagt en Syns & Skønssag hos Glostrup civilret samt udpeget en uvildig Syn & Skøns mand, der nu har vurderet galvaniseringen samt dennes efterbehandling. Vi har ikke entydigt fået medhold i vores klage, men dog en tilkendegivelse af at der flere steder, er mangler i den finish der er leveret. Vi har tilbudt parterne et forlig i sagen, for at undgå yderligere omkostninger ved en evt. retssag. Vi afventer, nu resultat af vores forlignings tilbud og håber sagen snarest får sin afslutning.

Vi beder alle beboere - gamle som nytilflyttede - huske på reglerne og anbefalingerne vedrørende vedligeholdelsen, af den nye altan overflade. Dette 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 og forefindes tillige på E/F hjemmeside.

RØR INSTALLATIONER: Vi har de senere år set et stigende antal fejl (utætheder) på vore fælles rør installationer, især faldstammer og brugsvands installationer. Der er også foretaget reparationer i 2017. Alle vore rør installationer nærmer sig 50 år og det er ikke usædvanligt, at se et stigende antal utætheder med den alder på disse rør. Det har i årets løb flere gange medført lukning for vand forsyningen til lejlighederne under disse reparationer. Vi følger nøje udviklingen.

TAGET: Atter var en inddækningen omkring en taghætte på taget defekt og den, er blevet repareret. Taghætterne er i øvrigt et yndet opholdssted for de større fugle, der ofte benytte dem til rede bygning. I forbindelse med en rensning af vore udluftnings kanaler, ser vi os derfor nødsaget til at udstyre hætterne med fugle net der skal hindre dem i at benytte taghætter som husly.

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 de nye bygge regler (BR15/BR18), der også omfatter 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.

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 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 oplæste beretningen og gav formanden ordet for en supplerende gennemgang af de vigtigste punkter med bemærkninger bl.a. omkring økonomien og affaldshåndteringen, sidst nævnte med den fremhævelse, 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.

Flere medlemmer kommenterede på bestyrelsen indlæg omkring rottebekæmpelsen derhen, at problemet formentlig bliver værre i fremtiden, og at bekæmpelsen bør være stadig mere effektiv, hvis problemet skal fjernes helt eller bare holdes nede. Et enkelt medlem havde på et tidspunkt set 3-4 rotter på én uge. Formanden bemærkede, at kommunen er helt klar på problemet, og at nye tiltag hele tiden kommer til, sidst udlægning af foder med ultraviolette sporstoffer, der intensiverer jagten og bekæmpelsen af rotterne.

Et medlem mente at vide, at rotterne måske kommer fra naboen, der smider fuglefoder på jorden. Der er ikke konstateret rotte-bo på ejerforeningens område eller hos naboen. Formanden appellerede til ikke at fodre fugle m.fl.

Fra anden side af salen fremkom spørgsmål omkring den praktiske fremgangsmåde ved rensning af udluftningskanalerne. Bestyrelsen tilkendegav, at hver lejlighed har sin egen kanal, der på én gang betjener både køkkenet og badeværelset. Behovet for en rensning skyldes flere års afsætninger af fedt og støv, men også det tilfælde, at fugle bygger reder i rørføringen, der giver læ for regn og blæst.

Et medlem havde, i forbindelse med renovering af lejligheden, ændret på rørføringen, der er tilført et knæk og ønskede derfor oplyst, hvorledes entreprenøren vil klare den situation – hvilket må komme an på en konkret faglig vurdering. Dirigenten bemærkede, at ændringer i lejlighedernes faste installationer kan medføre en merbetaling, der skal betales af ejerlejlighedsejeren, såfremt fællesvedligeholdelsen dermed gøres mere besværlig og omkostningskrævende.

Efter rensning vil taghætterne øverst blive udstyret med et net, der hindrer ny redebygning.

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

Pkt. 4 – Forelæggelse af årsregnskab for 2017:

Sten Ellegaard Munkø 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 driftsresultat er positivt med kr. 6.184 og aktiver og passiver balancerer med kr. 2.832.545, hvoraf kr. 2.266.039 (mod kr. 2.288.782 i 2016) er summen af genoprettelsesfonden, dispositionsfonden og grundfonden, der samlet udgør foreningens reserver, hvilket er absolut tilfredsstillende. Med de årlige bidrag til fonden er hensættelserne de sidst år forøget med godt kr. 170.000. når det ikke er tilfældet i 2017 skyldes det loftisoleringen til kr. 227.000.

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

Pkt. 5 - Forelæggelse af budget for regnskabsåret 2018:

Sten Ellegaard Munkø gennemgik det udsendte budgetudkast for 2018. Budgettet er udarbejdet uden stigning i fællesudgifterne og med en vedtægtsbestemt indeksregulering af bidraget til genoprettelsesfonden på 0,80 %.

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

Pkt. 6 – Forslag:

Forslag 1 – Pia Nielsen og Saud Ali, Lilliendalsvej 7,1.,1, fremsatte følgende forslag:

1:1: Bedre udnyttelse af græsplænen:

”Vi har jo et rigtig godt aflåst græsareal, som sjældent benyttes. Vi kunne godt tænke os en lille legeplads eller evt. bare et nyt holdbart gyngestativ til børnene.

Derudover kunne det være en idé at få et par borde og bænke derned også, så man kunne benytte dette om foråret/ sommeren - gerne indrammet i et blomsterbed eller lignende.”

Pia Nielsen begrundede forslaget derhen, at bebyggelsen i stadig større omfang bliver beboet af børnefamilier med et ønske om bedre faciliteter for børnene, samt at de store friarealer er en oplagt mulighed for opførelse af en legeplads.

Dirigenten bemærkede, at forslaget ikke angiver i hvilket omfang redskaber og tilbehør tænkes anskaffet samt, hvor mange penge generalforsamlingen skal afsætte hertil.

Bestyrelsen bemærkede, at der allerede er et gyngestativ med 2 gynger på området, og at stativet kan bringes i fin stand for små midler.

Friarealerne er allerede nu forsynet med 3 sæt bænke og borde, og beboerne kan opstille deres egne havemøbler for det øjeblikkelige brug, blot effekterne flyttes tilbage til terrassen eller i lejligheden efter dagens brug.

Et medlem foreslog nedsættelse af et legepladsudvalg, og Ole efterlyste initiativer fra børnefamilierne.

Efter yderligere drøftelser, var der enighed om, at børnefamilierne kan tale sammen om behov og ønsker, samt at bestyrelsen inden for rimelighedernes grænse, kan afsætte et beløb på max. kr. 5.000, og under forudsætning af det nødvendige råderum i budgettet, kan efterkomme rimelige ønsker. Dog - med det nu foreliggende budget, går bygningernes vedligeholdelse forud for alt andet.

Forslaget blev vedtaget ved håndsoprækning med 14 stemmer for og 3 imod.

Et medlem gjorde opmærksom på, at græsplænen er fyldt med tidsler.

1:2: Udvidelse af vaskeri-tiderne:

”Man har jo 2 timers vasketid, hvilket betyder at man oftest kun kan nå at vaske 1 maskine tøj, da den varer + 60 min og kan derfor ikke starte maskine 2 når næste vasketid er reserveret. Et forslag kunne være, at udvide reservationstiderne med et kvarter, så man har 2 timer og 15 minutters vasketid. (Dette vil desuden også øge indtjeningen, da vi på den måde vasker flere maskiner af gangen)”

Forslagsstilleren trak forslaget tilbage.

1:3: “Festlokalet” laves om til gæsteværelse?

”Bestyrelseslokalet/ festlokalet i kælderen virker ikke til at blive brugt særlig ofte. Dette kun-

ne laves om til et gæstelokale, som kunne udlejes til os beboere når vi fik gæster, eksempelvis bare til 100kr./ døgn. Vi får ind imellem familiebesøg fra Jylland, som helt bestemt ville benytte sig af denne mulighed til overnatning.”

Da kælderlokalerne ikke opfylder myndighedskravene til indretning af natophold for personer, blev forslaget tilbagekaldt.

Forslag 2 – Nina Elniff, 7. st., 4 fremsatte følgende forslag:

”Jeg oplever at det bliver sværere og sværere at finde en parkeringsplads, især i weekenden og om aftenen. Mit forslag lyder på at ønsker en husstand at parkere mere end et køretøj, så må det ene køretøj parkeres ved tørrestativet for enden af bygningen.”

Forslagsstilleren begrundede forslaget i den oplevelse, at enkelte beboere vælger at parkere deres køretøj tæt op ad boligblokkene umiddelbart under hendes vinduer.

Under den efterfølgende debat stod det klart, at ejendommens p-pladser er langs hækkene ud mod Byparkvej og Lilliendalsvej og aldrig langs bygningerne. Dertil kommer arealet ved gavlen ud for nr. 1.

Et medlem foreslog, at p-området opdeles i båse med hvid afstribning på asfalten, men det giver ikke flere p-pladser eller maksimalt én til to pladser, så denne opgave er ikke pengene værd. Alt i alt er der pladser nok, såfremt beboerne er indstillet på, at parkere nogle få meter væk fra egen opgang.

I de konkrete tilfælde med ureglementeret parkering har bestyrelsen hver gang kontaktet bilejeren med anmodning om at parkere korrekt og har den forhåbning, at husordenen fremover vil blive overholdt. Dertil kommer, at administrationen af forslaget vil være forbundet med betydelige vanskeligheder – Hvem har mere end én bil, og hvilke biler hører til samme husstand o.s.v.?

Formanden foreslog, at erhvervsbiler parkeres ved tørrepladsen ved indkørslen.

Behandlingen blev afsluttet uden afstemning, men med indskærpelse om efterlevelse af husordenen.

Pkt. 7 - Valg af formand

Ole Andersen blev valgt som formand for 2 år i 2016 og var villig til genvalg. Ole Andersen genvalgte ved akklamation.

Pkt. 8 - Valg af medlemmer til bestyrelsen.

Line Hoffgaard og Brian Petersen blev valgt i 2016 og var begge villige til genvalg. Line og Brian

blev genvalgt ved akklamation.

Flemming Larsen og Jan Ditmarsen blev valgt i 2017 og var ikke på valg.

Pkt. 9 - Valg af suppleanter

Omar Bakir og Helle Norup 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

Et medlem påpegede det udtalte misbrug af altanerne til henstilling af kasserede indbogenstande, affald og meget mere, der ikke hører hjemme på en altan. Bestyrelsen supplerende med det standpunkt, at indsigelsen tillige omfatter flere stuelejligheder med terrasser – alt med opfordring til at rydde op og køre alt skrammel til kommunens genbrugsplads.

Et medlem forespurgte, om bestyrelsen har planer om installation af dørtelefoner, idet hendes søn har oplevet ubehagelige henvendelser ved entrédøren i de sene nattetimer. Bestyrelsen var af den opfattelse, at installationen er meget bekostelig og kun yder en falsk tryghed. Sagen er, at en fremmed person, der vil ind i opgangen, blot ringer på en tilfældig lejlighed og meddeler, at det er reklameomdeleren.

Vaskekælder – vaskemaskinerne bør tømmes straks efter vaskeprogrammets afslutning, hvilket ikke altid sker.

Da ingen ønskede ordet erklærede dirigenten dagsordenen for udtømt og

generalforsamlingen hævet kl. 20.33.

Georg Meyer
referent