

# 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 2016, onsdag den 20. april, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i

### Ejerforeningen Glostruphøj II

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

På generalforsamlingen var mødt 22 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.

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 17. marts 2015 og indkaldt den 6. april 2016 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 Linda Bendtzen 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 2015 udviser et underskud på 83.828 kroner. Et underskud i årets regnskab var forventet, p.g.a. det forholdsvis store hæk projekt mod Lilliendalsvej, der blev vedtaget på

sidste års generalforsamling. Hækprojektet kom samlet til at koste 153.875 kr, hvilket er indenfor den bevillig på totalt 160.000 kr, vi fik godkendt til formålet. Den ordinære drift ( minus hækprojektet ) - har faktisk givet et overskud på 70.047 kr. Et overskud som i overensstemmelse med beslutningen på sidste års generalforsamling, indgår som delvis betaling af projektet medens resten ( altså underskud på de 83.828 kr. ) bliver dækket af dispositionsfonden.

Vores samlede reserver – ved udgangen af 2015 – var i alt ca. 2.163.000 kroner. Heraf er de 673.551 kroner dog bundet i vores ”Genopretnings konto” (opsparings konto), som efter en tidligere generalforsamlings beslutning, 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. 1.225.500 kroner ved udgangen af 2015 - hvis generalforsamlingen godkender regnskab.

Vi har vurderet, at der i det nye budget år, er råderum til en mindre nedsættelse af fællesudgifterne. Udgiften til dagrenovation er faldet lidt og vi har øget indtægter ved udlejning af reklameplads. Vi foreslår derfor en nedsættelse i forhold til 2015 budget på minus -2,01% i 2016 drift budget.

**FÆLLESAREALER.** I efteråret 2015 fik vi - efter generalforsamlings beslutning - fornyet hækken og dennes støtte mur mod Lilliendalsvej. Det ser ud til at det er lykkedes at holde liv i de fleste planter vinteren over. Man skal nok regne med, at der går nogle år før de nye planter har rodfæstet sig og kommer ordentlig i vækst. At kommunen samtidig havde planlagt at udskifte fortovsfliserne langs samme strækning, var kun et plus for os. Samtidig bad vi kommunen om at få sat et nyt vejskilt med stander op ved indkørslen.

Vores hække fik flere steder sne tryk skader i vinterens løb. Nogle steder har det mere eller mindre rettet sig op og de værste steder har vi selv klippet lidt i. Der knækkede også en del grene af på vores birketræer mod Hovedvejen. Vi har selv skåret de skadede stammer og grene ned. Træerne ser umiddelbart ud til, at have overlevet den grove behandling.

Ved udkørslen til Lilliendalsvej ligger der en stor sten i højre side, der kan være svær at se inde fra en bil, når man drejer ud på vejen til højre. Den er i hvert fald flere gange blevet påkørt. Dens formål er primært at afgrænse indkørslen samt beskytte beplantningen. Flemming har opsat et par ”høje” pæle med refleksbånd, således at afgrænsningen skulle blive mere synlig. Vi har dog efterfølgende konstateret, at både pælen og stenen alligevel, er påkørt ved flere lejligheder! Cykelstativet ved nummer 11 er fornyet. Det er nu af samme type, som der er opsat alle andre steder.

**FÆLLESLOKALER:** Fællesvaskeri lokalet fik i starten af året en tiltrængt opfriskning – maling samt ny gulvbelægning. Desuden blev slidte og utætte vandrør udskiftet og afløbsrør udskiftede vi selv. Vores efterhånden gamle tørretumbler brød sammen (endnu en gang) - og Flemming Larsen og Jan Ditmarsen tilbød, at gøre et forsøg på at udføre reparationen. Det lykkedes efter et par omgange og Flemming og Jan har nydt en erkendtlighed betalt af ejerforeningen som tak.

En beboer fik på sin arbejdsplads et tilbud, om at få et brugt billardbord foræret mod afhentning og bortkørsel. Bordet var i en langt bedre stand end vores gamle, så vi besluttede at tage imod tilbuddet. Vi fik, ved hjælp af en anden velvillig beboer arrangeret transport og nedbæring af bord

til vores fælleslokale, hvor det nu står i brugbar stand. Understellet fra det gamle bord har vi sat under bordtennisbordet.

Flemming Larsen fik den ide, at undersøge om vi kunne udleje reklameplads i vore opgange. Det blev besluttet at afprøve ideen og det viste sig, at vi i format med en A4 side totalt har udlejet for Kr. 13.000 for et år. Annoncørerne er mere eller mindre tilfældigt valgt og ikke nødvendigvis som sådan firmaer ejerforeningen selv bruger eller anbefaler. Vi vil som minimum forsøge, at forny disse aftaler i de kommende år.

**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. 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, eller på flisearealet foran døren til storskraldsrummet.

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. 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.

#### **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.**

**BYGNINGER:** Som de fleste sikkert husker, 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. Sagen er nu mundet ud i en syns og skønssag hos Glostrup civilret, hvorefter en uvildig udpeget syn- og skønsmænd samt en dommer afgør udfaldet. Sagen kører stadig, men er af flere årsager desværre trukket i langdrag. Vi håber sagen snarest får sin afslutning.

Vi beder alle beboere 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.

**KLOAK:** Ud for nummer 7-9 havde rotterne gjort skade på de omkringliggende nedgravede rør og en TV inspektion dokumenterede dette. Endvidere så det også ud til, at de havde fået skabt sig en adgang til vores kælder via en faldstamme der fører ned til rør under bygningen. Alt skulle nu være repareret og vores forsikring har dækket den største omkostning medgået dertil minus en selvrisiko på Kr. 10.000.

**FALDSTAMMER & RØR:** I kælderen, har vi fået udskiftet en faldstamme inde i et privat kælder rum, der var blevet slemt utæt. Vi har ligeledes fået udskiftet et stykke stigestreg i opgang 9 der viste sig at være delvis tæret ved en køkken renovation i en lejlighed.

**TAGET:** Tilsyneladende – og heldigvis - har vi undgået stormskade på taget dette år. Vi har i hvert fald ind til dags dato ikke observeret nogle skader.

**TV & RADIO FORSYNING FRA YouSee – BMK:** Teksten blev udtaget af beretningen og flyttet til forslag 1 for yderlige debat!

**VICEVÆRT/SERVICE FUNKTIONEN.** I denne forbindelse kan vi oplyse, at vi per 1/4-2016 har fået ny fast servicemedarbejder fra vores service firma HP Ejendomsservice ved navn Ken. Tag godt imod ham. 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.”

Formand gennemgik beretningen med supplerende bemærkninger bl.a. omkring økonomien, idet årets underskud udlignes over foreningens reserver uden opkrævning hos medlemmerne.

Afsluttende omtalte formanden et sammen brud i varmforsyningen lige omkring juleferien på et tidspunkt, hvor det er svært at opnå hurtig indsats fra servicebranchen. Jan tog sagen i egen hånd og fik genskabt varmforsyningen, der har været stabil lige siden.

Fra salen blev bemærket, at der er set en rotte på friarealerne. Bestyrelsen retter henvendelse til kommunens rottefænger.

Et medlem bemærkede, at vejledningen til vedligeholdelse af altanbelægningen ikke er tilgængelig på foreningens hjemmeside – bestyrelsen vil gøre vejledningen tilgængelig.

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

#### **Pkt. 4 – Forelæggelse af årsregnskab for 2015**

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 negativt med en forudset budgetoverskridelse på kr. 83.828 som en følge af renoveringsprojektet mod Lilliendalsvej, hvilket er omtalt under formandens beretning.

Aktiver og passiver balancerer med kr. 2.891.093, hvoraf foreningens reserver udgør kr. 2.163.201 - en forøgelse med kr. 282.762,-, hvilket er tilfredsstillende.

Opmærksomheden henledes specielt til "Note 7 – Indtægter" på side 8 i årsregnskabet og revisor bemærkning om medlemmernes forholdsmæssige skattepligt for indtægter, der hidrører fra ikke-medlemmer – aktuelt en forholdsmæssig andel af kr. 13.000.

Dirigenten konstaterede herefter regnskabet for enstemmigt godkendt med den tilføjelse, at resultatet udlignes over reserverne.

### **Pkt. 5 - Forelæggelse af budget for regnskabsåret 2015**

Sten Ellegaard Munkøe gennemgik det udsendte budget for 2016. Budgettet er udarbejdet med en reduktion på 2,01% og med en vedtægtsbestemt indeksregulering af bidraget til genoprettelsesfonden på 0,81%.

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 til debat og vejledende afstemning:

Bestyrelsen ønsker generalforsamlingens stillingtagen til indgåelse af ny TV-leveringskontrakt med YouSee med den i kontrakten indeholdte rabat på bredbånd m.m. – jfr. bestyrelsens skriftlige beretning, der blev udsendt sammen med indkaldelsen og hvoraf fremgik:

Af den udsendte beretning fremgik følgende, som blev forelagt af Jan Ditmarsen:

"I efteråret 2015 modtog foreningen et tilbud fra vores signal leverandør YouSee, der især vil give de husstande der også har Bredbånd og Mobil løsninger fra YouSee en kontant fordel (forenings rabat ordning).

Det kræver, at foreningen tegner en ny kontrakt med 24 mdr. binding. Det betyder, at foreningen de næste 2 år binder sig til at modtage TV fra dem, ligesom vi har gjort siden 1996. Herefter kan aftalen opsiges med 12 mdr. varsel. Vores nuværende kontrakt giver os ifølge YouSee ret til at opsige kontrakten med 3 mdr. varsel til udgangen af et kvartal.

Den nye kontrakt forlænger altså foreningens opsigelses perioden med 9 mdr.

Til gengæld, bliver der nogle forbedringer og fordele for den enkelte husstand og de individuelle aftaler, man har med YouSee.

Ifølge vores nuværende kontrakt, har den enkelte husstand 3 mdr. opsigelse til udgangen af et kvartal på TV pakker.

Den nye kontrakt nedsætter opsigelsesperioden til 1 mdr. til udgangen af næste hele måned på TV pakker. En ny lov vil med stor sandsynlighed inden længe blive vedtaget, som sikre at en husstand helt kan frasige sig TV modtagelse – altså også Grundpakken fra YouSee. Med denne lov, kan ingen hverken YouSee eller foreningen tvinge nogen til, at deltage i fælles signal ordninger. Alle kan allerede nu med vores nuværende kontrakt frasige sig Grundpakken, men med 3 mdr. opsigelse.

Den nye kontrakt vil endvidere give 20 % rabat på bredbånds aftaler, samt en rabat på Mobil telefon løsninger, hvis husstanden har disse løsninger hos YouSee. Rabatten på Mobil aftalen vil være afhængig af hvilken mobil løsning den enkelte har med YouSee. Man kan læse meget mere på YouSee hjemmesiden under ”Foreninger& Erhverv”.

Til TV kunderne tilbydes leje af YouSee TV-Box (normal pris 99 kr. mdr.) - nu med forenings rabat til 30 kr. mdr. Endvidere tilbydes forsat TV pakked løsninger med den forenings rabat, som vi altid har modtaget med vores nuværende kontrakt.

Foreningens aktuelle 2016 YouSee priser er:

**Grundpakken: 137,01 kr. (Listepriisen er 239 kr. )**

**Mellempakken: 137,01 + 209,97 = 346,98 kr. (Listepriisen er 419 kr.)**

**Fuldpakken: 137,01 + 374,23 = 511,24 kr. (Listepriisen er 529 kr.)**

Her ud over tilbydes oven på Grundpakkens 22 kanaler f.eks. de nye BlandSelv løsninger til:

**10 valgfri kanaler 180 kr./md.**

**20 valgfri kanaler 269 kr./md.**

**35 valgfri kanaler 419 kr./md.**

Eller man kan vælge enkelte ekstra kanaler til individuel pris per stk. Disse priser vil ikke ændre sig med en ny kontrakt”.

Formanden fremhævede, at bestyrelsen er enige om forslaget fremlæggelse til medlemmernes vurdering og beslutning, men at der i bestyrelsen ikke er enighed om holdningen til indholdet. Resultatet af generalforsamlingens vejledende afstemning vil danne grundlag for bestyrelsens videre dispositioner med YouSee.

Dirigenten satte herefter forslaget til afstemning med følgende resultat:

For stemte 5

Imod stemte 14

Dirigenten konstaterede forslaget for forkastet med det resultat, at den nugældende kontrakt fortsætter indtil videre.

**Forslag 2** – Nina Elniff, Lilliendalsvej 7, st. -4, fremsætter følgende forslag:

Jeg vil gerne stille et forslag til etablering af en form for hegn eller hæk eller lignende, er kan skjule den kommende ”containerpark” som skal etableres for enden af bygningen ved trappen til Lilliendalsvej.

Forslagsstilleren begrundede forslaget: Kommunens nye affaldsplan udvider containerkapaciteten med en separat container alene til plast. Denne tilføjelse til kildesorteringen nødvendiggør en sammenstilling af samtlige containere, så beboerne ikke skal gå fra den ene til den anden ende af bebyggelse, hver gang husholdningsaffaldet skal bortskaffes. Den kommende containerplads er tænkt i hjørnet ved Lilliendalsvej og Byparkvej til uhindret skue for de fleste beboere, hvorfor området bør forskønnes med et pænt hegn eller buskvækster.

Fra bestyrelsen gav Flemming udtryk for en udvidelse af indretningen til en egentlig skurbebyggelse med tag, idet overdækningen vil lette brugen af containerne i vinterperioder med sne, ligesom renholdelsen af området lettes.

Bestyrelsen har indhentet vejledende tilbud, hvoraf det billigste er på kr. 51.000 plus moms. Da terrænet skal udbedres, og da stolperne skal nedsættes i jorden, inden ny asfalt pålægges, må påregnes en del tillægsomkostninger.

Et medlem efterspurgte muligheden for en supplerende tøj-container – bestyrelsen overvejer.

Fra salen fremkom det forslag, at foreningens medlemmer selv forestår opførelsen, idet boende handyman blev kaldt til samling.

Ved håndsoprækning konstaterede dirigenten, at der var overvældende flertal for en skurløsning.

Forslaget blev herefter stillet til afstemning med en budgetramme på maks kr. 100.000, men til udførelse billigst muligt, idet omkostningerne afholdes over foreningens reserver. Afstemningen gav følgende resultat:

For stemte 19

Imod stemte 0

Dirigenten konstaterede forslaget for vedtaget.

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

Ole Andersen blev genvalgt.

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

Flemming Larsen og Jan Ditmarsen blev valgt i 2015 og var ikke på valg.

Line Hoffgaard blev genvalgt. Linda Bendtzen ønskede ikke genvalg.

Som nyt bestyrelsesmedlem blev valgt Brian Petersen, nr. 3, 2.tv.

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

Signe Lund og Helle Norup blev valgt.

#### **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 fremkom med det hun selv kaldte for et surt opstød, idet foreningen gennem sin bestyrelse og administration skal være bedre til at tage imod nye medlemmer af foreningen, specielt med henvisning til en episode, hvor et nyt medlem blev opsøgt af et bestyrelsesmedlem, der kraftigt kritiserede indflytningsproceduren. Medlemmet ønskede større vejledning og information omkring gældende husordenregler m.v.. Bestyrelsen bemærkede, at det til tider er svært at følge med i ind- og udflytninger, også fordi et stort antal lejligheder udlejes med skiftende lejere. Men bestyrelsen og administrator vil gøre deres bedste.

Fra anden side blev påtalt, at gæster til naboejendommen har anvendt foreningens friarealer til uvedkommende parkering. Det blev lagt til grund, at der var tale om et enkeltstående tilfælde, hvorfor yderligere reaktion var uforholdsmæssig.

Flemming omdelte en fotokopi af en anonym besked, der var efterladt i vinduesviskeren på hans bil under parkering på arealet op til tørrepladsen. Efter hans opfattelse, er området udlagt til parkering på situationsplanen over ejendommens matrikel, hvorfor kritikken er uberettiget. De fremmødte medlemmer tog afstand fra anonyme breve, og formanden kunne bekræfte, at arealet reelt er parkeringsområde til opnåelse af i alt 72 p-pladser.



Ved indkørslen fra Lilliendalsvej er udlagt en store kampesten, som tilkørende bilister, iflg. Et medlem, nemt overser og dermed risikerer skader på bilen. Bestyrelsen tilkendegav, at stenene netop er udlagt med det sigte at undgå kørsel udenfor færdselsarealet, samt at stene er markeret med tydelige vejspyd.

Et andet medlem påtalte, at parkering meget tæt på indkørslen bør undgås idet parkeringen kan besværliggøre adgange for store køretøjer – f.eks. brandbiler.

Det blev generelt kritiseret, at nogle få beboere har for vane at holde hoveddøren åben af en eller anden ukendt årsag. Det blev fra bestyrelsens side præciseret, at hoveddørene til stadighed skal holdes lukkede.

Et medlem efterlyste en cykeloprydning – hvilket vil ske i nærmeste fremtid.

Friarealet ved hjørnet af Byparkvej og Hovedvejen kom til drøftelse, idet bestyrelsen ønskede forsamlingen stillingtagen til den netop gennemførte renovering langs Lilliendalsvej med spørgsmålet, om arbejdet har været pengene værd!

Spørgsmålet blev efterfulgt af en række indlæg, der gik i retning af ønsket om en højere og mere tæt beplantning til dæmpning af trafikstøjen fra Hovedvejen samt ønsket om et tæt bunddække til forenkling af den løbende ukrudtsbekæmpelse.

Endvidere kom trappen til Byparkvej til drøftelse, idet trappen trænger til renovering, der bl.a. bør omfatte en omlægning af cykelslidsken til en stålslidske. Bestyrelsen tilkendegav, at omkostningerne er i størrelsesordenen kr. 11.000 plus moms, men eksklusive cykelslidsken.

I forlængelse heraf tilkendegav forsamlingen, at det forestående arbejde med slibning og lakering af gelænderne i trappeopgangene kan udskydes på ubestemt tid til fordel for renoveringen af trappen og etablering af en stålslidske.

På forespørgsel om yderligere én tøjcontainer svarede bestyrelsen, at der er nok i det nære byrum.

Da ingen ønskede ordet erklærede dirigenten dagsordenen for udtømt og ...

Mødet hævet kl. 21.20.

Georg Meyer  
referent