

# **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 Eigil Koefoed (H) Eftf.**

**Advokat Jesper Bach (L)**

**Advokaterne Arup & Hvidt (H)**

År 2019, onsdag den 3. april, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i

## **Ejerforeningen Glostruphøj II**

i Aktivitetscenteret, Sydvestvej 10, 2600 Glostrup.

På generalforsamlingen var mødt 24 medlemmer, der repræsenterede et samlet fordelingstal på 389/1.000, hvoraf 2 medlemmer 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 28. februar 2019 og indkaldt den 20. marts 2019 i overensstemmelse med vedtægterne. Da ingen havde indvendinger mod generalforsamlingens afholdelse, konstaterede dirigenten generalforsamlingen for lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

### **Pkt. 2 - Valg af stemmetællere:**

Mette Larsen og Palle Johansen 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 nøgletal.

Driftsregnskabet for år 2018 udviser et mindre overskud på 8.166 kr.

Vores største vedligeholdelsesudgift i 2018, var indkøb af nye maskiner til fællesvaskeriet på i alt Kr. 97.250. Vi har tidligere praktiseret, at afskrive denne type investering over 10 år i regnskabet.

Da der i 2018 var plads i regnskabet, foreslår vi denne gang, at halvdelen af udgiften hertil tages af driften og den anden halvdel afskrives i regnskabet de efterfølgende 5 år.

Vores samlede reserver – ved udgangen af 2018 – var i alt 2.484.886 kroner. Heraf er de 1.212.421 kroner dog bundet i vores "Genopretningskonto", som efter en tidligere generalforsamlings beslutningen, 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, vil altså udgøre ca. 1.100.000 kroner ved udgangen af 2018 - hvis generalforsamlingen godkender årets regnskab.

Vi har vurderet, at der i det nye budget år 2019, ikke er behov for en stigning i fællesudgiften.

Der er i alt afsat godt Kr. 129.000 til reparation og vedligeholdelse på budget. Vi håber det er nok, hvis ikke der kommer alt for mange overraskelser i løbet af året.

Vi foreslår derfor i 2019 en uændret fællesudgift opkrævning i forhold til 2018.

**FÆLLESAREALER** - Trappen mod Byparkvej, hvis trin efterhånden var skredet fra hinanden og derved usikker at færdes på, blev som planlagt renoveret. Vi overvejede først, at genanvende de oprindelige trin og foretage en omlægning og fastgørelse af dem. Efterhånden som håndværkeren skilte trappen ad viste det sig dog, at de gamle trin var for dårlige og vi tog hurtigt en beslutning om, at få lagt helt nye trin.

Projektet blev herved dyrere end først planlagt, men da beton støtten mod siderne, var i bedre stand end først antaget, valgte vi at genbruge disse. De var ellers forudset til at skulle udskiftes.

Da siderne kunne genanvendes, blev omkostningen i alt Kr. 31.250 og derfor stort set, som oprindelig planlagt.

**FÆLLESVASKERIET** - Vaskerimaskinerne brød flere gange ned i løbet af 2018. Den ene vaskemaskine fik sidst på året et nedbrud med udsigt til en større reparation, som den har haft en gang før. Begge vaskemaskiner, har vi flere gange i løbet af året selv nødtørftigt repareret. Vaskemaskinerne var begge over 20 år gamle og på den baggrund, fandt vi at tiden var inde til, at se på nogle nye inden reparationsudgifterne, blev for store. Under vores arbejde med at undersøge markedet, gik tørremaskinen også delvis i stykker. Da den var over 25 år, bad vi leverandørerne give et bud på en løsning inkl. tørremaskine. Undervejs overvejede vi nyere brugte maskiner eller leje af maskiner, men vi endte med at acceptere et tilbud på Kr. 97.250 fra firma SANIVA på køb af 2 nye vaskemaskiner og en ny tørremaskine. De blev sat i drift medio december.

**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 ”fodrer” 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 husordenen, 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 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 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, elektronik eller andet der hører under kategorien ”Farligt affald”.

Der forefindes særskilte containere, til **ALLE** disse effekter på området. Ligeledes skal større mængder tøj, dyner, puder, samt tæpper (max. 1 meter i længden) der bortskaffes, hensættes i storskraldsrummet 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 (byggeaffald og lign.) og at disse effekter skal bortskaffes af beboeren selv. F.eks. bringes til vores lokale genbrugsstation. Kommunens bestemmelser kan findes på dens hjemmeside, og vores egen hjemmeside indeholder ligeledes regler, links og guidelines.

og venligst husk,

### **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 affaldshåndtering i ejerforeningen og specielt sorteringsreglerne 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 storskralsrummet.

**BYGNINGER** - Der trængte vand ind i et par beboeres kælderrum via nogle opståede revner i fundamentet. Der findes flere metoder til, at reparere denne type fejl. Vi har tidligere fået revner tætnet efter opgravning udefra, men i dette tilfælde valgte vi at afprøve en metode, hvor der sprøjtes et granulat produkt under højt tryk ind i revnerne indefra. Det ser indtil videre ud til at have løst problemet.

Vi planlægger stadig at lade vore ventilationskanaler fra køkken og badeværelser renses. Flere har klaget over lugtgener, der delvis kan stamme fra udluftningskanaler, der er mere eller mindre tilstoppede. Vi ved, at vilde fugle har bygget reder i udluftningstaghætterne på taget og derved måske delvis blokeret udluftningen. Vi bestilte sidste år en håndværker til at montere fuglebeskyttelse på taghætterne. Det skal forhindre fuglene i at bygge reder. Håndværkeren blev uheldigvis syg og måtte udsætte opgaven til forår 2019.

**VARMECENTRALEN** - Varmecentralen, har i det store og hele fungeret uden problemer efter, at vi forrige år udskiftede de 2 hoved cirkulationspumper samt regulatoren til det varme vand.

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. Vi valgte at prøve sagen ved en Syn & Skøns forretning, men denne faldt desværre ikke helt ud til vores fordel. 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 tilbød parterne et forlig i sagen, men vi må erkende at det ikke har været muligt at opnå et særligt fordelagtigt forlig for ejerforeningen. Næste skridt ville være at anlægge en egentlig retssag, men da vi ikke har fået entydigt ret i vores klage under Syn & Skøns sagen, er vi ikke indstillet på at føre sagen dertil med risiko for yderlige omkostninger for ejerforeningen.

Vi beder alle beboere - gamle som nytillflyttede - huske på reglerne og anbefalingerne vedrørende vedligeholdelsen af altan overfladen. Dette for at sikre længst mulig holdbarhed inden det igen er nødvendigt at påføre et nyt slid lag. Vedligeholdelsesguiden 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 rørinstallationer, især faldstammer og brugsvands installationer. Der er også foretaget reparationer i 2018. 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 med-

ført lukning for vandforsyningen til lejlighederne under disse reparationer. Vi følger nøje udviklingen.

**KLOAK** - Vores kloak system er i takt med den generelle øgede bestand af rotter gentagne gange udsat for skader efter disse dyr. Det viste sig i 2018 ved brønden ud for Nr. 1 og dennes stikledninger. Af flere omgange, var det derfor nødvendigt, at foretage opretning og reparationer i denne, inden ledningen helt stoppede til. Med de udførte tiltag, håber vi dyrene finder et andet sted at opholde sig. Fortsætter skaderne med at opstå, kan man overveje at få installeret en rottespærre ved hovedledningens tilgang. En sådan er ikke billig og ej heller vedligeholdelsesfri, men det skal vejes op mod de reparations omkostninger dyrene gentagne gange forårsager.

**TAGET** - Taget har i 2018 ikke givet anledning til problemer. Der opstod – så vidt vi ved - ingen skader efter de blæsevejr vi har haft - heldigvis. 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 (våd-rum) 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 affaldshåndtering, 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 bliver erstatningspligtig, 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 i bestyrelsen gerne kritik - både positiv som negativ. Vi vil samle kritikpunkterne 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 gav formanden ordet for en supplerende gennemgang af de vigtigste punkter med bemærkninger bl.a. omkring økonomien og affaldshåndteringen, sidstnævnte 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.

Herefter gik formanden over til en mere detaljeret gennemgang af syns- og skønssagen, der er en udløber af altanrenoveringen i 2013/14.

Sagen tog sin begyndelse i 2014 i umiddelbar forlængelse af entreprisens aflevering og angik foreningens indsigelse mod altanværnenes udseende, idet den bestilte varmgalvanisering flere steder var suppleret med en koldgalvanisering, der er et malerprodukt med et mørkere om mere mat udseende, hvilket sammenlagt gav gitterværket et meget spraglet udseende.

Da parterne ikke kunne enes om en rimelig løsning (arbejdets omgørelse eller et afslag i entreprisens summen), indgav foreningen begæring til Retten i Glostrup med anmodning om udmeldelse af en uvildig skønsmand til bedømmelse af det udførte arbejde – men dette simple retsskridt endte som en mega sag over flere år.

Imidlertid – syns- og skønserklæringen var ikke entydigt i ejerforeningens favør og efter yderligere forhandling med entreprenøren er resultatet, at de mørke felter sprayes over med et særligt produkt, der giver næsten samme klare udseende som varmgalvaniserede overflader, og på det vilkår, at hver part bærer egne omkostninger – hvilket isoleret set er en absolut gunstig ordning for foreningen, der har afholdt honorar til administrator på kr. 10.000 plus moms i modsætning til de skønsindstævntes advokater, der hver har opgjort deres omkostninger til 50-60.000 kr.

Fra salen blev spurgt til nødvendigheden af den foreslåede spray-reparation. Formanden besvarede spørgsmålet derhen, at syns- og skønssagen kun angik ejendommens samlede visuelle udtryk, ikke holdbarheden af det udførte arbejde, hvorfor reparationen skal gennemføres på alle udadvendte flader, i modsætning til indadvendte flader, der kun kan ses fra den bagvedliggende lejlighed – i dette sidste tilfælde, kan ejerne vælge fra.

Under beretningens behandling blev ejendommens røranlæg bragt til debat med et længere indlæg om alderstid og mulige fremtidige lækager og tab af vand. Dirigenten opfordrede indlægsholderen til at afvente med bemærkningerne, enten til budgettet eller til behandlingen af forslag 1, og valgte at afbryde punktet, da opfordringen ikke blev fulgt.

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

#### **Pkt. 4 – Forelæggelse af årsregnskab for 2018:**

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.

Årets udgifter følger nøje budgettet, og driftsresultat er positivt med kr. 8.166.

Aktiver og passiver balancerer med kr. 2.868.132, hvoraf kr. 2.484.886 (mod kr. 2.266.039 i

2017) udgør foreningens reserver, nemlig summen af genoprettelsesfonden, dispositionsfonden og grundfonden, hvilket er absolut tilfredsstillende.

Fra salen blev stillet spørgsmål til vandforbruget, der er steget fra 3.875 m<sup>3</sup> til 4.273 m<sup>3</sup>. Der var flere gisninger om årsagen til stigningen, herunder flere familier med børn, men også kommunens rullende budget år efter år med overførsel af over-/underskud til næste driftsår kan påvirke opgørelsen, og så alligevel ikke, da aflæsningen altid er sket pr. årsskiftet. Punktet endte med en opfordring til at være bevidst omkring forbrugsvanerne.

Røranlægget kom på ny til drøftelse, idet anlægget mangler afspærringsventiler, hvilket bevirker, at det samlede anlæg for begge boligblokke skal tømmes for vand, hver gang en lejlighed er under renovering eller bare skal have skiftet et blandingsbatteri.

Ejendommen er ikke opført med Ballofix i de enkelte lejligheder, men mange lejlighedsejere har efterfølgende monteret disse lukkehaner i egen lejlighed og er dermed berettiget til selv at forestå udskiftning af defekte vandhaner o.lign., da kun den berørte lejlighed skal tappes for vand. Der hvor ingen Ballofix forefindes, skal al indgriben i anlægget foretages af aut. vvs-installatør.

Med fornyelse af ejendommens oprindelige strengventiler, én for hver stigstreng, kan nedlukning for vand begrænses til én opgang og ikke hele ejendommen, jfr. forslag 1.

I de lejligheder, hvor lukkehaner er monteret, skal ejeren forestå vedligeholdelsen, der bør omfatte aktivering 2-3 gange årlig for ikke at gro fast.

Årsagen til 80-90 procent af de skete nedlukninger for vandtilførslen er netop nødvendiggjort af fastgroede lokale lukkehaner i lejlighederne.

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

#### **Pkt. 5 - Forelæggelse af budget for regnskabsåret 2019:**

Sten Ellegaard Munkøe gennemgik det udsendte budgetudkast for 2019. Budgettet er udarbejdet uden stigning i fællesudgifterne og med en vedtægtsbestemt indeksregulering af bidraget til genoprettelsesfonden på 1,28 %.

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

#### **Pkt. 6 – Forslag:**

**Forslag 1 – Helle Norup, Lilliendalsvej 9, st.mf.th.** fremsatte forslag om:

Udskiftning af defekte stophaner til en max pris af kr. 100.000 inkl. moms, jfr. bilag 1 til indkaldelsen.

Helle Norup gennemgik forslaget, der var ledsaget af følgende begrundelse: ”Som det er i dag, skal der lukkes for vandet i 3 opgange (dette berører 3x12 lejligheder), når en lejlighed har brug for at lukke for vandet i forbindelse med udskiftning af f.eks. en ny radiator, nyt blandingsbatteri mm. Dette er til stor irritation for øvrige beboere, og er der lidt rust og kalk i rørene, så vil det også blive løsnet, når vandet tappes af, og de så bliver genfyldt efter, at der åbnes for vandet igen, hvilket så kan stoppe filtre i vandhaner, brusearmaturer osv., hvilket formentlig vil være meget upopulært.”

Under den efterfølgende debat om udskiftning af stophaner blev rørsystemet på ny bragt til drøftelse, og det kom til overvejelse, om værdien af forslaget vil gå tabt i en senere totalrenovering af rørsystemet, om dette er nødvendigt, men der er tilsyneladende ingen konflikt mellem disse to opgaver.

Herefter blev forslaget stillet til afstemning med følgende resultat:

For stemte 20  
Ingen stemte imod og  
2 undlod at stemme.

Dirigenten konstaterede herefter forslaget for vedtaget.

**Forslag 2 – Ronja Witzøe og Casper Johannessen, Lilliendalsvej 1, st., 4.th. fremsatte forslag om:**

Behandling af udvendigt træværk (farvevalg), jfr. bilag 2 til indkaldelsen.

Forslaget, der angår en ændring af ejendommens ydre fremtræden/facaden var ledsaget af følgende bemærkninger;

”Som det er på nuværende tidspunkt, kan man kun vælge brun, klar behandling eller ingen behandling af udvendigt træværk. Dette er på alle måder umoderne og giver et gammeldags look for vores haver. Vi mener der skal være flere farver at vælge mellem, uden det ødelægger helhedsindtrykket af bygningen.

Vi vil gerne stille forslag om, at man fremover kan behandle træværket med Gori special olie i farven Sort Ibenholdt, som både er sundt for træværket og samtidig giver et moderne look.”

Under den efterfølgende debat stod det klart, at forslaget ikke omfatter egentlige bygningsdele så som vinduer, brystninger og døre, men alene det lille flet-stakit, der adskiller de små haver ud for stuelejlighederne, og i forslagsstillernes egen interesse, idet forslagsstilleren har en selvbygget terrasse ud for egen lejlighed i ejendommens endegavl.

Fra salen blev udtrykt støtte til forslaget, der i sin form er mest indgribende for ejeren af lejlige-



den umiddelbart over forslagsstillernes lejlighed, specielt hvis den foreslåede behandling sker med et skinnende produkt, der reflekterer sollyset.

Under den forudsætning, at ingen egentlige bygningsdele er omfattet af forslaget, og at den foreslåede sorte farve ikke giver genskin, blev forslaget stillet til afstemning efter reglerne om simpelt

flertal og med følgende resultat:

For stemte 11

Imod stemte 4

(5 undlod at stemme)

Dirigenten konstaterede herefter forslaget for vedtaget.

### **Forslag 3 – Linda Bendtzen, Lilliendalsvej 7, st., 1. fremsatte følgende forslag:**

”Ved siden af storskraldsrummet er der et stort aflåst rum, som p.t. bliver brugt som "pulter-rum". Kunne vi ikke udnytte pladsen bedre? Mit forslag er, at vi i stedet bruger rummet til parkering af cykler og barnevogne”.

Linda begrundede forslaget derhen, at der ikke er plads til alle cykler på terrænet, og at mange cykler står rundt omkring og vælter i stormen.

Fra salen blev påpeget, at skuret ikke dækker behovet, og at der bliver kamp om pladserne, men de pladser, der trods alt er til rådighed, er bedre end ingenting. I øvrigt er pladserne til rådighed efter først i tid, da pladserne ikke kan reserveres.

Dog blev pointeret, at barne- og klapvogne skal have fortrinsret til skuret, så disse hjælpemidler kommer ud af trappeopgangene, hvor de står i vejen og giver et dårligt indtryk af ejendommen.

På spørgsmålet om skuret skal stå åbent, eller om lågen/døren skal aflåses var svaret, at skuret skal låses, og at aflåsning sker med en lås, der tilpasses fællesnøglen – eventuelt en indkodet hængelås, indtil en mere fastmonteret låseanordning kan leveres.

Det blev påpeget, at beboernes barnevogne i mangel af anden mulighed bliver parkeret i trapperummet med den konsekvens, at der ikke bliver gjort ordentligt rent, men denne drøftelse ligger uden for forslagets formulering.

Bestyrelsens formand oplyste supplerende, at en cykeloprydning er på vej, og at barnevogne kan henstilles dér.

Dirigenten stillede herefter forslaget til afstemning med følgende resultat:

For stemte 18

Ingen stemte imod

(2 undlod at stemme).

Hvorefter dirigenten konstaterede herefter forslaget for vedtaget.

#### **Forslag 4 – Bestyrelsen fremsætter forslag om ændring til husordenen:**

Forslaget var indarbejdet i bilag 3 til indkaldelsen og angik § 1 (Bortskaffelse og sortering af affald og skrald) og § 6 (om parkering af motorkøretøjer på ejerforeningens område).

Bestyrelsen fremkom med følgende bemærkninger til ændringerne:

Husordenens § 1 er tilpasset kommunens anvisninger omkring kildesortering i nye kategorier og må blot tages til efterretning.

§6 er begrundet i den kendsgerning, at ”antallet af privat biler er steget markant i de senere år - også på foreningens parkeringsarealer. Forøgelsen har medført, at det ofte kan være svært at finde en ledig plads i de sene aftentimer. Firma/erhvervs køretøjer fylder ofte væsentlig mere end en standard personbil og optager derfor meget plads – ofte mere end én parkerings plads. Bestyrelsen ønsker med forslaget, at prioritere parkeringspladser til husstandenes privat køretøjer, idet foreningen er en privat beboelsejendom – og ikke en erhvervsjendom”.

Fra husordenforslaget blev i øvrigt fremhævet, at firma/erhvervs køretøj (under 3500 kg), til natlig parkering på foreningens arealer, er henvist p-pladserne ved indkørslen til ejendommen i den nordlige ende mod naboen (villaen). Strækningen ned mod det udendørs tørrestativ. Alle andre parkerings arealer er forbeholdt privat køretøjer.

Efter en kortere debat, hvorunder blev bestridt, at der er mange erhvervskøretøjer på området, og at de fylder mere end private køretøjer stillede dirigenten med forsamlingens indforståelse det samlede ændringsforslag til afstemning under ét. Resultatet blev:

For stemte 20

Imod stemte 2

(ingen undlod at stemme).

hvorefter dirigenten konstaterede forslaget for vedtaget.

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

Ole Andersen blev valgt som formand for 2 år i 2018 og var ikke på valg.

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

Jan Ditmarsen ønskede at udtræde af bestyrelsen, og Brian Pedersen havde i mail forud for generalforsamlingen stillet sit mandat til rådighed for et muligt overtal af kandidater til de ledige pladser. Line Hoffgaard blev valgt i 2018 og var ikke på valg. Flemming Larsen blev valgt i 2017 og var villig til genvalg.

Følgende 4 kandidater stillede op til valg af 3 ledige pladser:

Helle, Linda, Lene og Flemming.

Dirigenten anordnede kampvalg efter ”bunkebryllup-metoden” med følgende resultat:

Helle 18 stemmer,  
Linda fik 18,  
Lene fik 14 og  
Flemming fik 5 stemmer.

Dirigenten konstaterede Helle, Linda og Lene for valgt. Bestyrelsen sammensætning er herefter af følgende:

Ole Andersen, Lilliendalsvej 7, st.mf.th.  
Line Hoffgaard, Lilliendalsvej 9, 1.th.  
Helle Norup, Lilliendalsvej 9, st.mf.th.  
Linda Bendtzen Lilliendalsvej 7, st.tv.  
Lene Daugbjerg, Lilliendalsvej 3, st.tv.

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

Nina Elnif og Signe Lund 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**

Asfaltbelægningen ved indkørslen er opkørt? Bestyrelsen agter at søge råd om udbedringen ved henvendelse til et firma med særlig ekspertise på området.

En ejer ønskede oplyst, om det er tilladt at bruge grill i de små haver ud for stuelejlighederne, medens det ikke er tilladt for lejlighederne på 1. og 2. sal, selvom disse lejligheder, der har en højere beliggenhed, generer mindre end stuelejlighederne. Bestyrelsen svarede derhen, at lejlighede-

derne på 1. og 2. sal er undergivet brandvæsenets forbud mod brug af åben grill på altaner, mens lejlighederne i stueplan ikke falder ind under bestemmelsen, men bør følge ejerforeningens henstilling om helt at undlade brug af grill til gene for de overliggende lejligheder.

Da ingen ønskede ordet erklærede dirigenten dagsordenen for udtømt og

generalforsamlingen hævet kl. 20:40.

Georg Meyer  
referent

# E/F GlostrupHøj-II – Husorden

## April 2019

### § 1

**Bortskaffelse og sortering af affald og skrald.**

**Alt affald skal i henhold til kommunes til enhver tid gældende krav kilde sorteres og bortskaffes i kategorier.**

**Detaljeret info forefindes på Glostrup Forsynings samt ejerforeningens hjemmeside.**

**a. Dagrenovations / husholdningsaffald (de grønne containere)** – det vil sige køkkenaffald, og alt hvad der lugter og kan gå i forrådnelse samt diverse småt affald fra papirkurve og lignende - bringes af beboerne til de opstillede dagrenovations containere i affalds skuret på parkeringsarealet. Dagrenovations affald, der bortskaffes, skal forinden omhyggeligt være indpakket i lukkede poser, eller lignende.

Det er VIGTIGT - af hensyn til vore fælles omkostninger - at dagrenovations containerne KUN benyttes til almindeligt dagligt småt husholdningsaffald.

**IKKE** til de øvrige kategorier som, plast, storskrald, elektronik, glas, metal affald eller større emballage.

**b. Plast (de sorte containere)** – alt plastic emballage, dunke, bøtter, bobleplast, poser, folie der er helt tømt for indhold, evt. let skyllet i koldt vand. Plast containere forefindes i affalds skur.

**c. PAP og Karton** der er tørt og rent, papkasser der ikke har været i forbindelse med madvarer sprættes op, foldes og lægges i de opstillede sorte PAP containere ved storskraldsrummet.

**d. Flasker & Glas & Porcelæn, Keramik** - Tomme og skyllede flasker, husholdningsglas o.l. kommer i den opstillede glascontainer på parkeringsarealet, dog ikke hærdet glas, porcelæn og keramik, som der er en lille separat container til.

**e. Aviser, ugeblade, reklamer, tidsskrifter, kataloger**, kommer i den opstillede papir container. Men **IKKE** plastbelagt papir, eller bøger, der henvises til småt brændbart.

**f. Jern og Metal (den Blå container)**, såsom gryder, pander, eller andre effekter som hovedsageligt består af en metal legering lægges i den opstillede metal container i affalds skur. Plast overtrukket metal anbringes også her.

**g. Storskrald** - affald der ikke henhører under dagrenovationen, f.eks. gamle møbler, større flamingo stykker, eller andet større affald hensættes i storskraldsrummet ved kældernedgangen. Ejerforeningens fælles system nøgle, som også giver adgang til haven og fælles lokaler i kælderen passer til låsen.

**h. Småt brændbart container** der forefindes ved storskraldsrummet – er **IKKE** til madaffald eller noget der lugter eller kan gå i forrådnelse da denne kategori ikke afhentes/tømmes ret ofte. Her anbringes, Tekstil, puder, kasseret tøj, sko, flamingo, små møbler, træ lister, hvis det kan være i container (max 1 meter) - ellers i storskralds rum.

**i. Elektronik, ledninger/kabler**, Computer dele, Radio/TV, Mobil telefoner, Elektronisk værktøj, Legetøj, El-shavere og andet der indeholder el-dele lægges i elektronik container i storskraldsrummet. **HUSK** først at fjerne batterier fra produkterne der lægges i batteri-beholder lige uden for storskralds rummet.

j. **Miljø farligt affald**, maling- og kemi-rester, samt lysstofrør og lavenergipærer anbringes i storskraldsrummet, - så vidt muligt i original emballage, hvorefter uddannet personale, sørger for korrekt bortskaffelse, for at undgå forurening af alment miljø. Små batterier lægges i batteri-beholder på skuret uden for storskraldsrummet.

k. **Byggematerialer, byggeaffald** - nedtagne håndvaske, toiletter, spejlglas, klinker, fliser, gipsplader, sten og marmor-plader - skal bortskaffes af beboeren selv, da disse effekter ikke fjernes af den kommunale afhentnings ordning. Alle disse effekter kan gratis afleveres til miljø-behandling på den kommunale genbrugsstation beliggende på Poul Bergsøes Vej 45. Åben hver dag Kl. 10 - 18.

l. **Haveaffald** bringes af beboeren til det bagerste hjørne ved det udendørs tørrestativ. Haveaffald skal afleveres i papirsække, eller i snørede bundter, max 1 meter lange samt max. 25 Kg per enhed. Bemærk . at det kun er komposter bare emner , som må henstilles – IKKE potter, plastic, o.l.

I øvrigt henvises til information på Glostrup Forsynings samt ejerforeningens hjemmeside.

Intet affald må opbevares, efterlades eller henkastes på foreningens fællesområder, så som, kælder arealer, trapper, gange, veje, plænen etc. – på nær de i §1 nævnte områder og containere.

## § 2

Forurening af ejendommens arealer. Er en beboer skyld i, forurening af ejendommens arealer, f.eks. trapper, gange og lignende, må den nødvendige rengøring omgående foretages af vedkommende beboer.

Beboerne er ansvarlige for, at deres børn, husdyr og gæster opfører sig således, at de ikke er til gene for de øvrige beboere. Navnlig må beboere selv rengøre de områder, hvor deres børn, husdyr eller gæster har forårsaget særlig forurening.

## § 3

Fodring. Opsætning af foderbræt og lignende uden for vinduer og altankasser er ikke tilladt, da spild herfra kan medføre rottefare. Udlægning af brød etc. til fugle, katte m.m. er ligeledes forbudt.

## § 4

Leg på trapper, gange samt i kælderen er ikke tilladt.

## § 5

Cykler skal anbringes i de dertil indrettede stativer, henholdsvis på terrænet og i kælderen. Barnevogne og klapvogne skal henstilles i det dertil indrettede rum i kælderen.

## § 6

Parkering af motorkøretøjer må kun finde sted på parkeringsområdet ved hækken ud mod Byparkvej og Lilliendalsvej samt mod naboen (villaen) i den nordlige ende og ud for cykel parkeringen mellem Nr.5 og Nr. 7. Motorkøretøjer med en totalvægt på over 3500 kg. må ikke henstilles på ejendommens arealer.

### Parkering af firmabil:

Har man firma/erhvervs køretøj (under 3500 kg) med hjem til natlig parkering på foreningens arealer, skal denne parkering foretages på anviste pladser ved indkørslen til ejendommen i den nordlige ende mod naboen (villaen). Strækningen ned mod det udendørs tørrestativ. Alle andre parkerings arealer er forbeholdt privat køretøjer.

Campingvogne og tilsvarende køretøjer må ikke henstilles på ejendommens arealer, bortset fra meget kortvarig parkering.

Det henstilles til beboerne at KØRE LANGSOMT på ejendommens arealer.

## § 7

Effekter som borde, stole, legetøj, telte, badebassiner og lignende, som benyttes på fællesarealerne, skal fjernes samme dag.

## § 8

Støjende adfærd (herunder hammeren, brug af boremaskiner og lignende værktøj) må kun finde sted i følgende tidsrum. :

Hverdage (mandag til fredag) mellem kl. 07.00 og 19.00.

Nationale helligdage og weekend's – (lørdag, søndag) - kun med størst mulig hensyntagen og i begrænset omfang mellem Kl. 10:00 og 17:00

Uden for disse tidsrum er brug af støjende værktøj ikke tilladt.

Brug af TV, radio, musikanlæg samt musikinstrumenter m.m. må ikke foregå med et støjniveau, som kan være til gene for de øvrige beboere.

I tiden mellem kl. 22.00 og 07.00, bør der tages særligt hensyn.

## § 9

Trappeområdet må ikke benyttes til rengøring af private effekter.

Henstilling af effekter, af enhver art, på trappe områderne er forbudt, medmindre særlig tilladelse er givet af ejerforeningen.

## § 10

Vaskekælderen er udstyret med et elektronisk og internet baseret reservations system, hvor den enkelte beboer kan reservere en vasketid og efterfølgende købe vask og tørring m.m. Det er vigtigt, at en reserveret vasketid overholdes af hensyn til de øvrige beboere.

Såfremt en vaskeperiode ikke er påbegyndt efter 22 minutter, frigøres maskinerne og kan derefter benyttes af andre beboere indtil næste reserverede vaskeperiode begynder.

Vasketøj, der ligger i maskinerne efter vaskeperiodens udløb, kan udtages og lægges i en kurv af den næste bruger.

Det påhviler brugeren af vaskeriet at rengøre vaskeri maskinerne efter brugen, herunder også rensning af filteret i tørretumbleren. Der forefindes opvaskebørste til rengøring af sæbeskålene i vaskemaskinerne.

Det henstilles – af hensyn til andre brugere - at man nedtager tøjet fra tørresnorene så snart, det er tørt. Opmærksomheden henledes på at brug af vaskekælderen, sker på eget ansvar.

Luftning og tørring af tøj (f.eks. sengetøj) må ikke finde sted fra altaner og vinduer.

Af hensyn til fugtskader såsom skimmelsvamp, henstilles det ligeledes til, at tørring af tøj ikke finder sted i lejligheden.

## § 11

Fælleslokalerne: - som består af hobbyrum, bordtennis rum, billard rum og et opholdsrum, må ikke anvendes efter kl. 22.00. Brugere skal selv sørge for oprydning efter brugen, dvs. fjerne evt. tomme flasker, emballager og andet affald.

Billardbordet må ikke benyttes af personer under 16 år.

## § 12

Ruder. Skader på ruder, uanset om det er på fællesarealet eller i en lejlighed skal omgående meldes til administrationen, som vil sørge for anmeldelse til glasforsikringsselskab.

Alle døre, der er forsynet med automatiske dørlukker, skal holdes lukkede.

## § 13

Navneskilt på hoveddøren til lejligheden opsættes om ønsket af beboeren selv for egen regning.

Navneskilt på postkassen i opgangen kan bestilles hos ejerforeningen efter henvendelse til administrationen eller bestyrelsen.

Alternativt kan beboeren selv opsætte et let-læseligt selvklæbende navneskilt på den til lejligheden tilhørende postkasse. Det er ikke tilladt at bore eller på anden måde lave huller i postkassen for opsætning af navneskilt.

#### **§ 14**

Utætheder og indslag af regn og sne, samt beskadigelser på ejendommen og dens inventar, skal straks meddeles viceværten eller bestyrelsen, såfremt der er tale om en skade det påhviler ejerforeningen at udbedre.

#### **§ 15**

Henvendelser der har relation til ejendommen skal ske til administrationen eller et medlem af bestyrelsen for ejerforeningen.

#### **§ 16**

Husdyrhold må ikke være til gene for ejendommens øvrige beboere og husdyr ejeren er alene ansvarlig herfor. Hunde må kun luftes på ejendommens friarealer hvis de holdes i snor og i det hele taget er under ejerens fulde kontrol.

#### **§ 17:**

Lejlighederne kan udlejes på normale vilkår, hvilket indebærer, at lejeren ikke må udøve erhvervsvirksomhed fra lejligheden, at lejeren skal efterleve ejendommens vedtægter og husorden, samt at udlejningen anmeldes til administrationen med kopi af lejekontrakten. Det påhviler udlejeren at sørge for lejeren får udleveret materiale vedrørende foreningens regler, herunder husorden og folder vedr. affaldshåndtering. Det er ligeledes lejlighedens ejer der tager stilling til om lejer skal have adgang til at benytte foreningens fællesfaciliteter, herunder lejlighedens tilhørende kælderrum, foreningens vaskeri, fælleslokaler samt have arealer. Ekstra nøgle og adgangs TAG til disse faciliteter kan eventuelt tilkøbes mod gebyr. Det er lejlighedens ejer der har ansvar for, at udlevere fælles systemnøgle og adgangs TAG til lejer eller en ny ejer. Er de ikke længere i brug skal disse udleveres til foreningen.

I tilfælde af væsentlig tilsidesættelse af god skik og orden, cfr. Lejelovens §§ 82 og 92, kan ejerforeningens bestyrelse pålægge det udlejende medlem at bringe lejeforholdet til ophør ved opsigelse eller ophævelse. Ejerforeningens bestyrelse skal være berettiget til selv at afgive påkrav overfor en uefterrettelig lejer og kan vælge at optræde som procespart under sagsanlæg i Huslejenævnet eller ved de ordinære domstole."

#### **§ 18:**

Rygning er ikke tilladt i trappeopgange eller i kælderområdet herunder vaskekælder, cykelkælder og fælleslokalerne.

April 2019