

Nicolai Giødesen, advokat (H)

Ejendomsadministrationen:
Telefontid hverdage 10-13
Telefax 33 15 84 48

Frederiksholms Kanal 18
1220 København K
Tlf. 33 15 84 45
Fax 33 13 79 20
Giro 9 06 47 37
CVR Nr. 69 63 23 19

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2007, tirsdag den 17. april afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Glostrupparken. Generalforsamlingen afholdtes på adressen Glostrup Park Hotel, Hovedvejen 41, 2600 Glostrup.

Til stede var: 16 ejerlejlighedsejere repræsenteret, heraf 1 ved fuldmagt.
Foreningen har 48 ejerlejligheder .

Endvidere deltog: Statsaut. revisor Steen Ellegaard Munkøe
fra Revisionsfirmaet Buus Jensen, samt
Jan Hestehave og advokat Peter Giødesen fra administrators
kontor, advokatfirma Nicolai Giødesen.

Der foretoges følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Aflæggelse af bestyrelsens beretning, herunder årsregnskab.
3. Indkomne forslag. (ingen)
4. Forelæggelse af budget.
5. Valg til bestyrelse.
6. Valg af suppleanter.
7. Valg af revisor + suppleant for denne.
8. Eventuelt.

Foreningens formand, Søren Rod bød velkommen.

Ad dagsordenens punkt 1 - Valg af dirigent og referent.

Til dirigent og referent valgtes enstemmigt Peter Giødesen, der efter forespørgsel konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt.

Ad dagsordenens punkt 2 - Aflæggelse af bestyrelsens beretning, herunder årsregnskab.

Søren Rod henviste i sin egenskab af formand for bestyrelsen til den skriftligt udsendte årsberetning, som herefter blev gennemgået i hovedtræk.

Der havde været mange opgaver i løbet af året, herunder mulighed for at låne værktøj. Der skal betales et gebyr for at benytte egen vaskemaskine i stedet for foreningens. De enkelte beboers emhætter med eget "pust" giver i konkurrence med ejendommens eget udsugningsanlæg problemer med indblæsning af "brugt luft" i de andre lejligheder, derfor må de enkelte medlemmer kun benytte emhætter med kulfiltre til recirkulation.

Der har igen i 2006 været en stor udskiftning af ejere, hvilket kunne give tilvænningsproblemer med at kende og følge foreningens ordensregler. Det er meget trist, at påtale af overtrædelse af ordensforskrifter giver misforståelser. Der henvistes til regler for "daglig håndtering af skrald", som kan fås ved henvendelse til formanden Søren Rod i nr. 4.

Alle altaner var fotograferet, billederne blev sendt til entreprenør Ejnar Kornerup, som skønnede at en renovering af altaner ville koste 600.000 kr. + moms, hvilket var betydeligt dyrere end forventet. Arbejdet var derfor ikke sat i gang, da bestyrelsen havde skønnet, at der var behov for en større problemafdekning og professionel formulering af arbejdets omfang. I samråd med administrator havde Jan Hestehave udarbejdet en handlingsplan for altanrenovering. Jan Hestehave ville informere foreningen om tekniske detaljer, som en del af formandens beretning.

Altanindlæg v/ Jan Hestehave: Ejendommen er opført i 1970-erne. Her var byggeskik, at jernarmering i beton lå indstøbt indtil 1 cm indenfor elementkanten. I dag er jernarmeringen i nye elementer trukket tilbage til 4 cm fra elementkanten. I betonflader, hvor der ofte står vand, her altanbundene, bliver betonen senere tør, og jernet i armeringen rustner. Det rustne armeringsjern frastøder den omliggende beton, hvilket ses ved at betonen går fra i små flager. Trænger der herefter vand ind i disse "sår" fremskyndes rustprocessen, der hurtigt kan gå hen og udvikle sig til gennemtæring af armeringsjern, frastødning af større stykker beton og til sidst kollaps af konstruktionen.

Betonen var repareret i 1986 og der skulle en ny vedligeholdelsesomgang til snarest, hvis tingene skulle udbedres inden de helt store – og dyre – skader ville opstå. Jan Hestehave anbefalede, at arbejdet burde sættes i gang denne sommer eller ikke senere end sommeren 2008.

Hvori består reparationerne?

De revnede og frastødte dele hugges og skæres fri ned til armering. De rustne dele af armeringen sandblæses og malerbehandles, herefter udstøbes betonen omkring reparationen. Det bedste resultat ville opnås, hvis der yderligere blev påført et

beskyttelseslag oven på betonen, f.eks. epoxy. En sådan behandling ville give en holdbarhed op til 50 år fremover.

Garanti: Entreprenør garanti på 5 år - dvs. på holdbarheden af de udførte reparationer. Det var ikke en garanti for, at der ikke skete afskalninger i betonen ved siden af reparationerne – men meget kunne opdages forinden ved en omhyggelig udsøgning af små revner i betonen, således at de kunne medtages under selve arbejdet.

Fremgangsmåde: Der skal udarbejdes en præcis beskrivelse og lokalisering af skadernes omfang og dermed en basis for at indhente tilbud fra entreprenører.

Denne beskrivelse skulle udføres af en ingeniør, der skal have adgang til ALLE altaner til aftalt tid. Opnås denne adgang ikke til aftalt tid, fordyres og forlænges undersøgelsesprocessen. Denne ekstratid skal betales af foreningen. Der forventes en timepris på 8-900,00 kr. /timen, så alle må overholde aftaler om adgang til altaner og samtidig at have ryddet altanerne inden undersøgelsen.

Når denne undersøgelse er tilendebragt, udarbejder Jan Hestehave et konkret renoveringsprojekt med optalte og detaljerede arbejdsopgaver. Udsendes til murerentreprenører, som forventes at have ekspertise og udstyr til opgaven. Jan Hestehave mente, at de større entreprenører havde tid og lyst til at byde på en sådan opgave i denne sommer.

Opgaven skulle udføres som et sommerarbejde – betonen skulle hærde ved temperaturer over 6 grader celsius. Hvis foreningen besluttede sig for opgaven nu, og blev der skabt adgang til altanundersøgelser uden nævneværdige hindringer, kunne projektet starte og afsluttes inden efteråret 2007. Skulle arbejdet vente til næste år, skulle de konkrete for registreringer først ske efter vinteren 07/08.

Administrator ville beregne sig et administrationshonorar herfor på 7,5% af entreprisesummen.

Jan Hestehave afsluttede og tog hjem.

Altan renoverings økonomi:

Søren Rod: Vi kender ikke den endelige pris – den kendes først efter registrering og udbudsrunde. Fornemmelse: 800.000 kr. Der var debat om fordeling af udgifter: Alle medlemmer skal betale efter fordelingstal jvf. vedtægternes §4 - også stuelejlighederne og udgifter fordeles efter fordelingstal, selv om altanerne er lige store.

Spørgsmål om fornyelse af plankeværk behandles under punktet Eventuelt.

Foreningen råder over den fornødne likviditet til at betale for renoveringen (indenfor de 800.000 kr.), men for at genopbygge de fornødne reserver til andre, kommende vedligeholdelsesarbejder, (5% årligt) ville der komme en stigning i den månedlige boligydelse pr. 01.06.07 på 5% nominelt (som skal dække hele 2007). Stigningen der måtte forventes at fortsætte ville måske reelt i 2008 blive på 3-4-% af den ydelse, der betales i dag, alt efter de indkomne priser.

Der er afsat 40.000 kr. til plantning af (birke)træer.

Der skal betales for altanforundersøgelsen.

Herefter blev årsberetningen enstemmigt godkendt med 100% tilslutning.

Regnskabsaflæggelse: Det udsendte regnskab blev gennemgået i hovedposter af revisor Sten Ellegaard Munkøe.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens punkt 3 - Indkomne forslag. (ingen)

Der var ikke indkommet nogen forslag.

Ad dagsordenens punkt 4 - Forelæggelse af budget.

Sten Ellegaard Munkøe gennemgik det fremlagte budgetforslag for 2007, som indebar stigning i boligydelsen pr. 01.06.07 med 5%.

Efter en kort drøftelse, blev budgettet enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens punkt 5 – Valg til bestyrelse.

Foreningens formand, **Søren Rod**, Byparkvej 4, 1. th. var ikke på valg.

Som bestyrelsesmedlemmer genvalgte enstemmigt (2 år):

Rune Bolhøj, Byparkvej 6, 1.tv. samt
Carsten Kløcker Petersen, Byparkvej 8, 1.th.

Herudover består bestyrelsen af:

Søren Rejmers, Byparkvej 10, st.th.
Lars Mølhøj, Byparkvej 10

Ad dagsordenens punkt 6 - Valg af suppleanter.

Som suppleanter genvalgte enstemmigt (1 år):

Thomas Rasmussen, Byparkvej 8, st.tv.
Kirstinna Nejrup-Danersen, Byparkvej 2, 2.th.

Ad dagsordenens punkt 7 - Valg af revisor + suppleant for denne.

Til revisor og suppleant for denne genvalgte enstemmigt:

Statsaut. revisor S. Ellegaard Munkøe, og
statsaut. revisor Mogens Stiefler som suppleant,
begge fra Revisionsfirmaet Buus Jensen,
Lersø Parkalle 112,
2100 København Ø

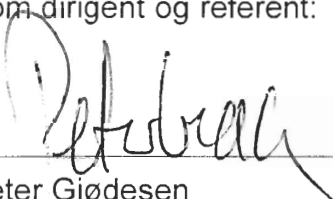
Ad dagsordenens punkt 8 - Eventuelt.

Følgende drøftelser fandt sted.

Plankeværk i stuelejligheder vedligeholdes ikke af foreningen, jvf. gammel beslutning herom. Foreningen betaler dog enkelte stolper, der udskiftes, hvis ejeren betaler arbejds løn. Foreningens økonomi er ikke gearret til at betale for sådanne ting på lige fod med, at termoruder heller ikke udskiftes af foreningen.

Med disse bemærkninger betragtede dirigenten dagsordenen som værende udtømt og hævede generalforsamlingen kl. 21.00.

Som dirigent og referent:



Peter Giødesen

Som formand:



Søren Rod