

Advokatfirmaet
NICOLAI GIØDESEN
I.C. Mortensens Eftf.

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

OVERBRINGES

Til medlemmerne i
E/F GLOSTRUPPARKEN

Den 24. maj 2012
/cni

Vedr.: E/F Glostrupparken

Vedlagt fremsendes følgende:

- referat af ordinær generalforsamling, afholdt d. 18/4 2012.

Med venlig hilsen
Nicolai Giødesen
EJENDOMSADMINISTRATIONEN

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 2012, onsdag den 18. april afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Glostrupparken. Generalforsamlingen afholdtes på adressen Glostrup Park Hotel, Hovedvejen 41, 2600 Glostrup.

Til stede var: 23 ejerlejlighedsejere repræsenteret, heraf 5 ved fuldmagt.
Foreningen består af 48 ejerlejligheder.

Endvidere deltog: Statsaut. revisor Sten Ellegaard Munkøe
fra Revisionsfirmaet Buus Jensen samt
advokatfuldmægtig Christian Bjerrehuus fra administrationen

Der foretoges følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Gennemgang af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.
3. Indkomne forslag.
4. Forelæggelse af budget for 2012 og godkendelse af opkrævningsbeløb.
5. Valg af formand for bestyrelsen.
6. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen
7. Valg af suppleanter.
8. Valg af revisor og suppleant for denne.
9. Eventuelt.

Foreningens formand, Søren Rod, bød velkommen.

Ad dagsordenens punkt 1 - Valg af dirigent.

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

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

Foreningens formand, Søren Rod, henviste til den på forhånd udsendte årsberetning, som på flere punkter blev gennemgået på generalforsamlingen.

Formanden opfordrede til, at medlemmerne løbende kom med input til bestyrelsen, således at beslutning og ideer for foreningens løbende drift blev påvirket af flest mulige.

Formanden berettede, at et enkelt medlem var årsag til, at formanden havde valgt at trække sig både for formandsposten og som vicevært. Chikane og trusler igennem flere år fra samme person havde bevirket, at formanden nu ikke vil fortsætte længere og ønsker sit liv tilbage.

Generelt oplevede bestyrelsen en egoistisk opfattelse i ejerforeningen i stedet for at tænke på fællesskabet og ønsket om en fælles forening med sammenhold. Bestyrelsen savner ikke ros eller lign. fra medlemmerne, men blot almindelig respekt for det arbejde, der bliver udført.

Bestyrelsen indstillede som ny formand Carsten Kløcker Petersen, der igennem det sidste år har været inde over formandsposten og i oplæring til jobbet. Desværre kunne Carsten ikke være tilstede ved generalforsamlingen pga. dødsfald i den nære familie.

Formanden mente, at nye tider var på vej, formanden havde selv siddet i en menneskealder og mente også, at det kunne være godt og friskt for foreningen med en ny formand. Der blev opfordret til at støtte og bakke op om den nye formand, og tage godt imod ham.

Den nye vicevært Kim Roch blev præsenteret. Bestyrelsen finder viceværtsens arbejde tilfredsstillende og bød officielt Kim velkommen. Generalforsamlingen bakkede op om viceværten, og roste ham for hans foreløbige arbejde.

Formanden fortalte kort, hvilke nye erhvervelser foreningen havde foretaget. Der var opsat en ny pap container, ny metalcontainer og ny container til haveaffald.

Viceværten orienterede om dagrenovationen. Nogle beboere kunne finde ud af at sortere, og nogle kunne ikke. Viceværten bruger ikke uvæsentlig tid på at sortere glas og utømte kartoner, hvilket går ud over andre opgaver. Ideen er, at de, der ikke kan overholde reglerne, bliver sanktioneret, mens de, der overholder reglerne kan få den bedste ydelse ud af viceværten. For så vidt angår storskrald er et skilt opsat på døren nede ved kælderen. Der er kommet nye regler, dvs. hvis storskrald skal væk fra ejendommen, koster det penge for foreningen, dog ikke såfremt det enkelte medlem afleverer sit eget storskrald.

Firmaet Anlægsgartnerne i Roskilde, har skåret hækkene ned til et passende niveau. De bliver nemmere at klippe, og inden for et par år bliver de tætte igen.

Endvidere er der blevet opsat et vejspejl, hvilket har højnet sikkerheden.

Regnvandsbrønden ved nr. 6 var knækket, hvorfor risten kunne vippe op, og derfor blev den udskiftet. Ydermere er asfalten ved brønden ud for nr. 4 blevet udbedret for at sikre, at asfalten ikke sprækker.

Bestyrelsen havde sidste år opdaget en utæthed i taget, hvilket havde påført en beboer på 2. sal nogle gener. Formanden gjorde det klart, at foreningen ikke havde løbet fra de skader, der opstod inde i lejligheden, og at man er nødt til at vise en smule tålmodighed i al almindelighed, men at tingene selvfølgelig skal repareres uden ugrundet ophold. Man kunne fra loftet ikke fastslå, hvor vandet kom fra, heller ikke i regnvejr, og derfor kunne reparationen ikke umiddelbart foretages, idet fejlen ikke kunne konstateres. Derfor kunne man heller ikke blot sende bud efter håndværkere. Arbejds miljøregler foreskrev, at der skulle opstilles stillads og bestyrelsen allierede sig med Vagn Thomsen, således at årsagen kunne fastslås. Konklusionen var, at det ikke var tagpladerne, men skotrenden. På anbefaling valgte bestyrelsen en håndværker, og det var bevidst, at man ikke blot gik ud og fandt den første og bedste. Dette var ene og alene for foreningens bedste. Samlet set blev medlemmet holdt helt skadesfri, og bestyrelsen beklager selvfølgelig den gene, som udbedringsperioden har medført.

Jens Eising Pedersen, der var ramt af generne mente, at sagen var blevet syltet og han havde i øvrigt selv malet væggene. Bestyrelsen gjorde det klart, at det var bestyrelsen i fællesskab, som havde truffet beslutningerne og ikke formanden, som havde truffet beslutningerne alene. I samme anledning gav Jens Eising Pedersen udtryk for, at han havde talt med Bent Andersen, som formanden tidligere havde nævnt som årsag til, at han trak sig som formand. Jens Eising Pedersen fortalte, at Bent Andersen var ked af hele situationen og udviklingen.

Et medlem spurgte, om den omtalte skade var dækket af forsikringen. Formanden fortalte, at skaden var grundet i en 37 år gammel skotrende, og derfor omfattet af almindelig vedligeholdelse, hvorfor skaden ikke blev dækket af forsikringen.

Et medlem spurgte, hvordan tilstanden var på resten af taget og bygningen, og om man fremover kunne forhindre at løbe ind i samme problemer. Bestyrelsen fortalte, at det ikke umiddelbart er muligt at forudsige, hvornår det optimale vedligeholdelsestidspunkt foreligger. Spørgsmålet er således, hvornår det mest optimale tidspunkt for reovering foreligger, hvilket også betragtes som betalingstidspunktet kontra afskrivninger. Viceværten supplerede ved sin erfaring og oplyste, at mange skader ikke dækkes af forsikringen selvom det er vedligeholdt.

Et medlem spurgte om, hvilke skader der var opstået i Jens Eising Pedersens lejlighed. Jens fortalte at det omhandlede skimmelsvamp, som han selv havde fjernet, ligeledes havde han opsat nyt tapet, ny reol og malet. Det spørgende medlem var nervøs for, om det ville trække ud, såfremt en vandskade ramte hende. Bestyrelsen gjorde det klart, at det ikke var bestyrelsens hensigt ikke at gøre sit bedste, men at bestyrelsen omvendt er ansvarlig for sin ageren og for sine handlinger samt de udgifter, der bliver pålagt foreningen som følge af de arbejder, der bliver iværksat. En lemfældig styring af sådanne arbejder kunne medføre

uforholdsmæssigt store omkostninger, hvilket ikke ville være i foreningens interesse. Viceværten supplerede ved at oplyse, at man ikke kan garantere for, hvornår en væg kan tørres ud, og at en skade kan kun udbedres, når man ved, hvilken skade der foreligger og hvorfra den er opstået.

Viceværten oplyste endvidere, at såfremt medlemmer opdagede skimmelsvamp, kan det bekæmpes ved brug af klorin og rodalon. Endvidere anbefalede viceværten, at beboerne ikke stillede skabe mv. op ad en ydervæg, og anbefalede endvidere daglig udluftning.

Formanden berettede videre, at foreningens største udgiftspost er forbrugsafgifterne, hvilket udgør ca. 55% af de månedlige fællesudgifter. Der er generelle stigninger i taksterne for forbrugsafgifterne, specielt vandafgiften og afledningsafgiften. Elforbruget i foreningen er igennem de sidste 4 år steget, og bestyrelsen anbefaler at bruge linket på foreningens hjemmeside til DONG, der viser normtallene, hvor man kan se, at foreningen er på vej op i den høje ende af forbrugsskalaen.

Muligheden for at vælge eget energiselskab er tilstede, men hvis foreningen selv skulle ud og vælge leverandør, så ville en stor en del af afgifterne mv. stadig skulle betales til DONG. Dette betyder at det kun er den reelle råvare ydelse, der kan forhandles, hvilket i det store billede ville betyde meget små besparelser ift. de forhandlinger, som skulle foretages.

Varmeforbruget er ligeledes steget, hvilket som de andre stigninger påvirker økonomien.

Formanden meddelte, at selv om han afgik så ville han forsat gerne være energistyrer og holde foreningen opdateret herom samt foreningens hjemmeside.

Foreningen har planlagt nogle projekter, og sat penge af hertil i det løbende budget. Bl.a. omhandler dette vaskemaskine mv. samt udbedring af trappestenene foran opgangene, hvilket er medtaget pga. salt, frost og tøj. Endvidere er planen at der skal opsættes bedre belysning på p-pladsen, først skal mulighederne herfor undersøges. Et medlem spurgte, hvilken belysning bestyrelsen havde forestillet sig. Hertil blev det oplyst at tanken var, at finde ud af hvad der er muligt, og at der ingen konkrete planer foreligger endnu. Ligeledes er der planlagt en gennemgang og rep. af skotlisterne ud for tagrenderne samt oprensning af samme.

Afslutningsvis oplyste formanden, at den sidste del af den skriftligt udsendte beretning udelukkende var formandens.

Herefter blev årsberetningen enstemmigt godkendt.

Regnskabsaflæggelse:

Det udsendte regnskab for 2011 blev gennemgået i hovedposter af Sten Ellegaard Munkøe.

Han bemærkede det lille underskud på kr. 6.465, hvilket ikke var meget ift. den ekstraordinære udgift på 56.000 kr. til taget.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens punkt 3 - Indkomne forslag.

Ingen indkomne forslag.

Ad dagsordenens punkt 4 - Forelæggelse af budget for 2011 og godkendelse af opkrævningsbeløb.

Sten Ellegaard Munkøe gennemgik det fremlagte budgetforslag for 2012 i hovedposter.

Et medlem spurgte, hvorvidt det var muligt at opnå flere og større besparelser. Revisor oplyste, at bestyrelsen gik meget op i disse forhold, og efter hans vurdering var det optimeret på flest mulige måder.

Budgettet var baseret på en stigning i fællesudgifterne på 15 % i 7 måneder pr. 1. juni 2012. Den generelle konservative budgetlægning, havde bevirket at der igennem årene ellers ikke var sket store stigninger.

Et medlem spurgte om det var meningen, at man skulle stige hvert år. Bestyrelsen oplyste at stigningen skyldtes udefra kommende stigninger i afgifter m.v. samt selvfølgelig også den nødvendige ændring i set-up'et i relation til vicevært-jobbet, som udgør størstedelen af stigningen, som der tidligere var gennemgået på generalforsamlingen, og generelt var opfattelsen, at ydelser udefra blev dyrere.

Generelt var der blandt generalforsamlingen forståelse for stigningen i ydelserne.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad dagsordenens punkt 5 – Valg af formand for bestyrelsen.

Som formand valgtes:

Carsten Kløcker Petersen, Byparkvej 8, 1. th, enstemmigt på nær 5 medlemmer, der undlod at stemme, idet de ikke kendte den opstillede kandidat.

Ad dagsordenens punkt 5 – Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.

Som bestyrelsesmedlemmer genvalgte for 2 år:

Lars Mølhøj, Byparkvej 10, 2. tv.
Danni Jensen, Byparkvej 2, st. tv.

Herudover består bestyrelsen af:

Pia Betting Nielsen, Byparkvej 2, st. th.
Charlotte Højland, Byparkvej 12, st. mf.

Ad dagsordenens punkt 7 - Valg af suppleanter.

Som suppleanter genvalgte og valgtes som henholdsvis 1. og 2. suppleant:

Christian Zederkof Olsen, Byparkvej 2, 1. th.
Mie Skov, Byparkvej 10, st. th.

Ad dagsordenens punkt 8 - Valg af revisor og suppleant for denne.

Til revisor og suppleant for denne genvalgte enstemmigt:

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

Ad dagsordenens punkt 9 - Eventuelt.

Elektronisk aflæsning af varme og el

Et medlem spurgte, hvorvidt bestyrelsen havde planer om en sådan installation. Søren Rod fortalte at tidligere beregninger – fsva. el aflæsningen – havde vist at det ikke var en fordel. Efter stigningen i det generelle kilowatt forbrug samt priserne herfor, ville Søren gerne på ny undersøge muligheden for eventuelle besparelser på området. Mht. varmemålere var opfattelsen at elektronisk aflæsning ikke ville give en besparelse, idet der i forvejen var en god styring via systemet i kælderen.

Udgifter til afholdelse af generalforsamling

Jens Eising Pedersen havde hørt et rygte om at det kostede ca. 17.000, at afvikle generalforsamlingen i Glostrup Park Hotels lokaler. Han mente at dette kunne gøres bedre ved at finde et andet og mere billigt lokale. Søren Rod fortalte, at udgiften lå langt under 17.000 kr., og revisor supplerende med den præcise udgift, som udgjorde ca. 4.300 kr. for den tilsvarende generalforsamling året før. Det var

bestyrelsens opfattelse, at generalforsamlingen bør afholdes i et lokale, hvor der er plads til de fremmødte, og der kan serveres en vand eller øl.

Døre og vinduer

Et medlem forespurgte, hvorvidt der var planer om at installere nye døre og vinduer i foreningen. Søren Rod oplyste at der generelt afsættes penge til løbende vedligeholdelse, men at der ikke forelå nogen konkret plan om nye døre og vinduer. Medlemmet spurgte, hvorvidt der var mulighed for selv at købe en ny dør til sin lejlighed. Søren Rod oplyste at døren er en fælles bestanddel af foreningen, hvorfor der er flere omstændigheder omkring en sådan udskiftning. Bestyrelsen ville undersøge mulighederne nærmere.

Fester i fælleslokalet

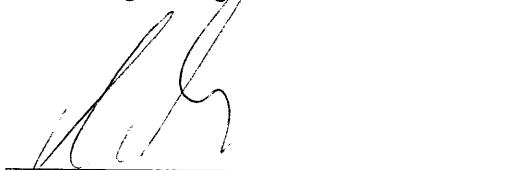
Et medlem beklagede sig over larmen, der opstod når de unge stod oppe foran opgangen og snakkede højt. Spørgsmålet var således, om det var muligt at sætte et skilt eller andet op. Lars Mølhøj oplyste, at den nye bestyrelse allerede havde snakket om nye ideér, hvorfor opfordringen ville blive taget til efterretning.

Lars Mølhøj afsluttede generalforsamlingen med en tale og rosede ord til den afgående formand for den megen tid, og fritid, som Søren Rod har lagt i foreningen i over 25 år. Søren Rod fik på vegne af generalforsamlingen overrakt gaver og blomster, hvorefter forsamlingen rejste sig og med klapsalve takkede den afgående formand for hans store indsats.

Afslutningsvist takkede den afgående formand for gaverne og talen. Søren håbede, at foreningen ville fortsætte i den gode ånd og drift, og lovede stadig at være tilstede omkring foreningen.

Dirigenten betragtede herefter dagsordenen som værende udtømt og hævede generalforsamlingen kl. 22.10.

Som dirigent og referent:



Christian Bjerrehuus

Som formand:



Søren Rod