



GENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2025, torsdag den 10. april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Glostrupparken. Generalforsamlingen afholdtes på adressen Glostrup Park Hotel, Hovedvejen, 2600 Glostrup.

Til stede var: 8 medlemmer:
(66-12-02), (66-19-04), (66-20-08), (66-40-03), (66-42-06), (66-45-04), (66-47-06), (66-48-05)

Endvidere deltog: Vicevært Kim Roch, statsautoriseret revisor Sten Ellegaard Munkøe og Lærke Maagaard 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 2025 og godkendelse af opkrævningsbeløb.
5. Valg af formand for bestyrelsen, for så vidt han afgår.
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 Nielsen bød velkommen.

Ad. 1 - Valg af dirigent.

Til dirigent valgtes Lærke Maagaard, der på forespørgsel konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt.

Samtidig valgtes Lærke Maagaard som referent.



Ad. 2 - Gennemgang af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse til godkendelse af årsregnskab med påtegning af revisor.

Søren Rod Nielsen henviste til den udsendte årsberetning, som han herefter gennemgik og supplerede.

Søren fremhævede at fremmødet på generalforsamlingen bliver næsten værre og værre, år for år. Han joker med at det kan skyldes at bestyrelsen gør deres arbejde for godt.

Bestyrelsen blev præsenteret, så alle evt. nyankomne var bekendt med hvem der sidder i bestyrelsen. Revisor Steen Ellegaard Munkøe samt vicevært Kim Roch blev præsenteret.

Søren opfordrer til at man som deltagende på generalforsamlingen byder ind og stiller spørgsmål. Bestyrelsen vil meget gerne have input, og hvis der er noget arbejde medlemmerne ønsker skal ske, må de endelig byde ind.

Formanden fremhæver hovedpunkter fra den grundigt nedskrevne beretning.

Problematikker i ejendommen af forskellig art.

Det fremhæves at det i det store hele går godt, men at der i samling af mange mennesker ofte vil opstå uenigheder og små sammenstød - der har i løbet af året været nogle sammenstød omkring høj musik, nogen der renoverer eller har håndværkere. Han fremhæver at bestyrelsen ikke agerer politibetjente i ejendommen, men at det selvfølgelig skal være sådan, at alle kan være der på trods af forskellige aldre og øvrige forskelligheder. Han opfordrer til at man selv udviser hensyn og tolerance.

Der har været lidt ballade omkring affaldssortering. I det store hele fungerer det meget godt, men der er nogle ting, som kan være bedre. Formanden fremhæver, at det skyldes manglende viden omkring hvordan affald skal sorteres, og bestyrelsen har i den forbindelse lavet vejledning som ligger på foreningens web.

Der har været ballade omkring nogle som kommer udefra, og anvender vaskeriet. Formanden fremhæver at det ikke kan lade sig gøre at komme ind i vaskekælderen, medmindre man kender nogle med en nøgle. Det fremhæves at vaskekælderen ikke er til brug for andre udefra.

Fælles forbrug herunder el, vand, varme og affald.

Bestyrelsen har bemærket, at det kan være problematisk at der kun er én hovedmåler for forbruget. Bestyrelsen har set på individuelle målere, samt hvilket arbejdet og omkostninger der er forbundet med installation heraf. Bestyrelsen har vurderet, at det ikke kunne betale sig med individuelle målere, selvom der i så fald måske ikke er millimeterretfærdighed i fordelingen.

For ejendommen som helhed vil det blive dyrere, selvom det jo godt kunne blive billigere for et enkelt medlem eller to.



- Et medlem stiller spørgsmål til, hvornår det omkring individuelle målere sidst er blevet undersøgt. Bestyrelsen svarer hertil at det er 7-8 år siden. Bestyrelsen er åben overfor at undersøge det igen, selvom de ikke mener scenariet har ændret sig.

Det nævnes at elpriserne har varieret meget, men at foreningens priser er gode, fordi foreningens som erhvervskunde hos Ørsted får gode priser.

Vandet og varmen er også blevet dyrere.

Afslutningsvist gennemgås planerne for bestyrelsens arbejde det kommende år.

Ventilationsanlægget blev sidst rensset i 2015, men dengang var der mange lejligheder (ca. 50%) hvor firmaet ikke fik adgang, så derfor er det ikke blevet gjort over det hele. Dette er derfor på dagsordenen i 2025.

Men ikke mindst, en anden ting der er tale om, er vandtrykket. Man har en formodning om, at det primært skyldes kalk. Det bedste er at udskifte alle brugsvands-rør. Det er nabobygningen ved at få gjort, men det er et dyrt og omfattende projekt. Bestyrelsen har med hjælp fra viceværten fundet en løsning, hvor rørene kan renses. Et sådant projekt er væsentlig billigere.

- Et medlem nævner bekymring for, at kalken i rørene også er med til at lukke for evt. utætheder. Ved at fjerne kalken, spørges viceværten om hvordan det fungerer.
- Viceværten fremhæver at det forhåbentligt ikke er kalk, der primært medfører at rørene er tætte, men også at løsningen ikke medfører, at rørene bliver som nye.
- Utætheder mener viceværten nemt kan ses/spores. Der kan ikke på forhånd siges, om der er tæring på nogle rør, men det er noget firmaet som skal udføre opgaven vil have for øje.
- Der tales også om mulige løsninger på at montere et apparat på hovedrøret, for at mindske kalk.
- Viceværten fremhæver at det vurderes, at kalken ikke er det største problem ift. rørene, men derimod skidt i rørene, hvorfor man primært arbejder for en løsning der renses rørene, for i første omgang at vurdere, om det løser problemet vedr. manglende vandtryk.
- Viceværten mener ikke, at den nuværende kalk er et problem. Det skønnes at skidt og slim i rørene er det primære problem, hvorfor udsyring formodes at løse det. Hertil vil en løsning der medfører, at der ikke dannes mere kalk, være optimal. Viceværten fremhæver både priserne for udskiftning (rensning af rørene er ca. halvt så dyrt) og ikke mindst det omfattende arbejde, da toilet, bad og afløb i køkkenet ikke kan anvendes i lejlighederne mens rørene udskiftes.



Faldstammer.

Enten skal de udskiftes eller også sprøjtes.

Bestyrelsen og viceværten har holdt møde med et firma der kan hjælpe. Formanden har til d. 10. april 2025 modtaget et tilbud på ca. kr. 700.000.

Formanden mener alligevel, at projektet godt kan gennemføres med de penge der er i dispositionsfonden. Firmaet vurderer en 50 års levetid, men kun 10 års tæthedsgaranti, under forudsætning af overholdelse af firmaets dikterede standarder.

Da bestyrelsen ønsker at gå videre med renovering af faldstammer, vil der komme et nyt revideret budget.

Afslutningsvist

Bestyrelsen har valgt at skubbe udskiftning af opgangsdøre til næste år, fordi det er et større projekt end først antaget.

Bestyrelsen fremhæver at foreningen har asbest-tag – det holder godt, men forventes at skulle udskiftes om ca. 15 år.

Formanden takker for godt samarbejde fra beboerne og foreningens samarbejdspartnere herunder også Christina i administrationen, vicevært, revisor og bestyrelsesmedlemmerne.

Herefter blev beretningen enstemmigt godkendt.

Årsregnskab.

Herefter gennemgik Sten Ellegaard Munkøe årsregnskabet i hovedposter, og fremhæver at revisor ikke har givet nogle bemærkninger. Revisor uddybede de relevante noter vedrørende foreningens omkostninger. Årets resultat viste, at der var samlede udgifter for 1.634.502 kr. og samlede indtægter og opkrævede fællesudgifter for 1.669.847 kr., hvilket gav et driftsoverskud på 35.345 kr. der foreslås overført til næste år.

Foreningens aktiver udgjorde i alt 3.036.179 kr., hvoraf størstedelen kan henføres til det udførte vindues- og dørprojektet, som blev udgiftsført i regnskabet for 2021. Desuden blev det bemærket, at foreningen havde likvide midler for 927.686 kr. hvilket var ca. 400.000 kr. mere end året før.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad. 3 – Indkomne forslag.

Der var ikke indkommet nogen forslag.



Ad. 4 - Forelæggelse af budget for 2025 og godkendelse af opkrævningsbeløb.

Sten Ellegaard Munkøe gennemgik det udsendte budget, som med en stigning på 2% i fællesbidraget ville medføre et driftsoverskud på 33.374 kr.

Sten fremhæver ændring, som følge af ønsket om at udføre projektet med faldstammer. Formanden besvarer spørgsmål fra en af ejerne, der gerne ville have uddybet, hvor udgifterne til årets projekter kunne ses. Formanden beklagede og lovede at dette ville fremgå af det reviderede budget som ville blive rundsendt sammen med referatet. Endvidere vil alle papirer vedrørende generalforsamlingen kunne ses på foreningens web.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

Ad. 5 – Valg af formand for bestyrelsen.

Bestyrelsesformand var ikke på valg:

Søren Rod Nielsen, Byparkvej 4, 1. th., (blev genvalgt for 2 år i 2024).

Ad. 6 – Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.

Til bestyrelsen valgtes og genvalgtes enstemmigt:

Lars Mølhøj, Byparkvej 10, 2. tv. (ikke på valg, blev valgt for 2 år i 2024)

Jacob Boje, Byparkvej 12, st. th. (ikke på valg, blev valgt for 2 år i 2024)

Rune Bolhøj, Byparkvej 6, 1.tv. (enstemmigt genvalgt for 2 år)

Lars Dalsgaard, Byparkvej 12, 2. mf. (enstemmigt nyvalgt for 2 år. Ikke herboende ejer)

Ad. 7 - Valg af suppleanter.

Til suppleant nyvalgtes enstemmigt:

Helle Viuf – Byparkvej 12 1. tv. (mf.) (Enstemmigt nyvalgt for 2 år. Ikke herboende ejer)

Der valgtes kun én kandidat på generalforsamlingen.



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

Til henholdsvis revisor for denne genvalgtes enstemmigt:

Statsaut. rev. Sten Ellegaard Munkøe

fra:

Revisionsfirmaet Buus Jensen I/S

Lersø Parkalle 112
2100 København Ø

Ad. 9 – Eventuelt.

Der kom et opfølgende spørgsmål omkring hvornår man går i gang med projektet. Projektet undersøges nærmere før man går i gang. Ved flere af projekterne skal man ind i de fleste lejligheder.

Vicevært er ikke sikker på at det kan nås i år. Men det er klart bestyrelsens plan at arbejde for gennemførelse hen over sensommeren.

Der spørges ind til om projektet skal udføres på specifikke årstider.

Viceværten fremhæver at ift. faldstammer, hvor der skal være toilet- og badvogn, er det ikke rart om vinteren, men at der ift. projektet i sig selv, ikke er specifikke årstider det skal udføres. Viceværten skønner 6 dages arbejde i en opgang med ni lejligheder – 2 dage pr. faldstamme. Projektet medfører at brug af køkken SKAL SKE MED OMTANKE, da alle afløb IKKE må bruges.

Det fremhæves, at der er meget planlægning ift. udførelsen af projekterne og at adgangsvarslingen hurtigst vil blive iværksat for et så indgribende projekt alene.

Trappesten - ved opgang 12 er der et problem foran hoveddøren. Når der kommer meget regn opstår en stor vandpyt, som beboerne skal træde ud i for at komme ind/ud af opgangen. Der er ikke nogen trappesten ved denne opgang, og der er en form for hul, som medfører at regnvandet samles og ikke kan komme i afløbet. Viceværten fremhæver, at det bør laves, også pga. fare ved is om vinteren.

Bestyrelsen har øje for projektet, men fremhæver at det måske er bedst at udføre problemerne med trappesten samlet. Et medlem spørger om det er muligt at lave en midlertidig løsning.



Formaden er åben overfor at finde en løsning for den enkelte opgang, og bestyrelsen vil tage det med på næstkommende bestyrelsesmøde.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 20:50.

Som dirigent og referent:

I HENHOLD TIL DIGITAL UNDERSKRIFT

Lærke Maagaard

Som formand:

I HENHOLD TIL DIGITAL UNDERSKRIFT

Søren Rod Nielsen

I HENHOLD TIL DIGITAL UNDERSKRIFT

Lars Mølhøj

I HENHOLD TIL DIGITAL UNDERSKRIFT

Jacob Boje

I HENHOLD TIL DIGITAL UNDERSKRIFT

Rune Bolhøj

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Søren Rod Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: 18d18ed5-e15a-49a3-8282-abe6bcfe676a

IP: 86.58.xxx.xxx

2025-05-01 08:07:12 UTC



Lærke Maagaard

Frederiksholm Advokater ApS CVR: 44472961

Dirigent

Serienummer: 1c4822a0-3372-4ba5-b1cb-ca6a6dc2e280

IP: 95.166.xxx.xxx

2025-05-01 10:30:40 UTC



Lærke Maagaard

Frederiksholm Advokater ApS CVR: 44472961

Referent

Serienummer: 1c4822a0-3372-4ba5-b1cb-ca6a6dc2e280

IP: 95.166.xxx.xxx

2025-05-01 10:30:40 UTC



Navnet er skjult

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 0ff084bd-69f1-4432-ab24-e8b2ced2b1ec

IP: 86.58.xxx.xxx

2025-05-03 14:13:55 UTC



Rune Bolhøj

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: c8d8c887-9461-484b-ac75-2d6518585558

IP: 87.49.xxx.xxx

2025-05-04 17:14:54 UTC



Lars Mølhøj Nielsen

Bestyrelsesmedlem

Serienummer: 7030d3db-d7a4-4041-abe2-9a8c0ea68341

IP: 86.58.xxx.xxx

2025-05-14 17:14:04 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter.