

14.05.2024

## GENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2024, tirsdag den 14. maj kl. 18.30 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Glostruphøj III. Generalforsamlingen afholdtes i **Fælleslokalet Stadionvej 43, 2600 Glostrup**

Antal deltagere: 30 lejligheder inklusiv fuldmagter, generalforsamlingen var dermed beslutningsdygtig.

Endvidere deltog: Advokat Martin Stensgård og advokat Thomas Munkhøj Haslev, fra advokatfirmaet VES Advokater A/S og advokatfuldmægtig Nanna Frese.

Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og stemmetællere
2. Godkendelse af indkaldelse til generalforsamling.
3. Forelæggelse af bestyrelsens beretning
4. Forelæggelse af regnskab for 1. juni 2023 til 31. december 2023.
5. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommene
6. Overgang til egenbetaling af el fra 1. juli 2024
7. Nedsættelse af fællesindbetaling som følge af pkt. 6
8. Status på ventilation
9. Godkendelse af fællesudgifter / budgettet
10. Valg af formand (2 år)
11. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen (2 år)
12. Valg af suppleanter (1 år)
13. Valg af revisor
14. Indkomne forslag (ingen modtaget d.d.)
  - 1- Bo Grubbe – Internet
  - 2 Hasnain – Clever oplader
  - 3 Anne Marie Mårtensson – Fællesbidrag, opsparing til vedligehold, Veranda og bisættelser og begravelser.
15. Eventuelt

Bestyrelsesformand Claus Madsen bød velkommen til de fremmødte.

**Ad punkt 1 og 2: Valg af dirigent, stemmetællere og godkendelse af indkaldelse.**

Til dirigent valgtes Advokat Martin Stengård, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt og således beslutningsdygtig.

Referent advokat Thomas Munkhøj Haslev.

Som stemmetællere udpegedes Bo Grubbe (lejlighed 7), Ove G (58). samt Thomas Munkhøj Haslev.

**Ad punkt 3: Bestyrelsens beretning.**

Vedlagt separat årsberetning 1. juni 2023 til 31. december 2023 fra bestyrelsen.

Bemærkning vedr. vedligeholdelse af taget.

Bemærkninger vedr. åbning af skraldespande og storskrald.

Beretningen blev taget til efterretning.

**Ad punkt 4: Forelæggelse af årsregnskab for 1. juni 2023 til 31. december 2023.**

**år til godkendelse.**

Bestyrelsen gennemgik regnskabet.

Der blev i denne forbindelse forespurgt om hvordan er forsikringsdækningen vedr. brand er på ejendommen. Det blev drøftet og henvist til forsikringsmægleren som ejerforeningen benytter sig af.

Årsrapporten blev sendt til afstemning.

Ove Gedde (58) ejer og bestyrelsesmedlem stemte imod regnskabet.

De resterende fremfødte stemte for regnskabet.

Regnskabet blev godkendt.

#### **Ad punkt 5: Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommene**

Der blev redegjort for bestyrelsens vedligeholdelsesplan.

Bestyrelsen blev bemyndiget til at arbejde videre hermed og fremkommer med en plan der kan tages stilling til på en generalforsamling – Herunder er der særligt fokus på taget som forventeligt skal udskiftes snarest. Overslaget på omkostninger hertil er på nuværende tidspunkt 6,5 mio.

#### **Ad punkt 6: Overgang til egenbetaling af el fra 1. juli 2024**

Alle bi-målere fungerer og vi kan sammenligne forbruget fra Brunata med forbruget hos Ørsted. Derfor kan vi skifte til egenbetaling. Aftalt med administrator at de står for afregning og vedligeholdelse.

I henhold til møde med Brunata og administrator kan vi enten have 1 årlig afregning af aconto indbetalinger.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget på generalforsamlingen således at der fremsendes månedlige aconto opkrævninger og afregnes en gang årligt.

#### **Ad punkt 7: Nedsættelse af fællesindbetaling som følge af pkt. 6**

Bestyrelsen foreslår at fællesindbetalinger nedsættes med 12%, da dette er den andel af elforbruget som fremover skal betales gennem egenbetaling for strøm.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget

#### **Ad punkt 8 : Status på ventilation**

En gennemgang af ventilationsanlæg på loftet, lavet af ventilationspartner, viser at vores ventilation fungerer som den skal. Men at årsagen til at det ikke fungerer i de enkelte lejligheder er at de originale ventiler på badeværelser og i køkken over tid er blevet skiftet til ventiler der ikke har den nødvendige neddrøsling og derfor er der alt for stor luftgennemstrømning. Skal problemet afhjælpes skal ejerforeningen ind i samtlige lejligheder og skifte de 2 ventiler. Derfor ønsker bestyrelsen af generalforsamlingen tager stilling til om dette skal undersøges yderligere med henblik på eventuel fremtidig plan.

Det blev enstemmigt besluttet at projektet pt. udskydes.

### **Ad punkt 9: Godkendelse af fællesudgifterne / budgettet.**

Bestyrelsen gennemgik budgettet.

Budgettet blev enstemmigt vedtaget.

### **Ad dagsordenens pkt. 10 – Valg af formand (2år)**

På valg: Claus Ellegaard Madsen lejl. 64 (villig til genvalg)

Valgt enstemmigt.

### **Ad dagsordenens pkt. 11 - Valg af andre medlemmer til bestyrelsen (2 år)**

På valg: Pia Hansen (43) (Klaus Knudsen, samlever) (villig til genvalg)

Valgt enstemmigt

Ove (58) og Mahmut (23) – fortsætter i bestyrelsen (Valgt for 2 år)

Bestyrelsen opfordrer til at der vælges medlemmer så bestyrelsen kommer til at bestå af 4 medlemmer + 1 formand

Kirsten Bremerstent (66) blev herefter enstemmigt valgt til bestyrelsen for 2 år.

### **Ad dagsordenen pkt. 12 – Valg af suppleanter (1 år)**

Nuværende suppleanter:

Bo Grubbe (7)

Jamil Jiwani (49) (raflytter, genopstiller ikke)

Bo Grubbe (7) enstemmigt valgt.

Hasnain Hassan (50) enstemmigt valgt

### **Ad dagsordenen pkt. 13 – Valg af revisor**

Da vi er overgået til normalvedtægterne, er der ikke længere er krav om en statsautoriseret revisor. Samt at vi ligeledes skifter regnskabsår til at gå fra 1. januar til 31. december, forslår bestyrelsen at vi vælger ny revisor.

Der blev herefter via afstemning taget stilling til hvorvidt generalforsamlingen ønskede at revisionen af ejerforeningen skulle foretages af J.O. revision ApS på trods af de ikke er registeret revisor.

Vedtaget - 3 stemte imod.

Det bemærkes, at Ove Gedde fra bestyrelsen oplyste, at J.O. Revision ApS gerne påtog sig opgaven.

Det blev af generalforsamlingen ligeledes besluttet, at pålægge bestyrelsen, af fremkomme med forslag til en godkendt revisor på en kommende ekstraordinær generalforsamling. I denne forbindelse at den ønskede revisor kommer med et overslag over de forventede omkostninger til revisionen.

#### **Ad dagsordenens pkt. 14 – Indkomne forslag**

Punkt 1 – Bo Grubbe Internet:

”Jeg fremsætter et forslag til at vi kan få bedre og hurtigere internet i foreningen. Vi har modtaget et tilbud fra Nordlys hvor der er to muligheder. Den ene er en opgradering af vores nuværende anlæg så vi kan øge internet hastigheden fra 350-60 til 1000-100. Den anden mulighed er at få lagt fiberbredbånd ind som giver 1000-1000. Den sidste er nok de færreste som har et behov for. Norlys betaler for opgradering af vores system.

Norlys kan også tilbyde tv pakker både med faste kanaler som vi har i dag og med streaming hvis man er til dette. Og de vil stå for al afregning individuelt så vores forening ikke mere skal stå for afregningen. Det vil sige der vil være en lille besparelse da vores administrator så ikke længere skal stå for opkrævning af tv.

Norlys kan også opsætte lader til elbiler så hvis dette bliver aktuelt i fremtiden kan vi få dette med også. (har ingen pris på dette)

Priser på internettet og tv pakker bliver vedlagt udprintet til beboerne på generalforsamlingen. Vi har også bedt om et tilbud fra vores nuværende leverandør yousee. Men de er endnu ikke vendt tilbage med et tilbud. Hvis de når at fremsende materiale tager jeg dette med.

Da vi er mange som bruger internettet til streaming og andre ting i hverdagen håber jeg der vil være stemning for at vi går vider med mit forslag. Der er også mange ved køb af bolig som i dag kigger ind i om der er ordentlig internet så dette vil også være et lille plus ved eventuelt salg.”

Bestyrelsen blev af generalforsamlingen enstemmigt bemyndiget til at arbejde videre med forslaget og fremsætte et forslag på en kommende generalforsamling.

Punkt 2 Clever

”Hej,

Jeg har et forslag. Jeg gerne bede ejerforeningen at tilføje minimum 2 stks lade station til elbiler/plugin hybrid.

Årsagen til dette er stigningen i elbiler og beboere overvejelser om at købe en ny elbil eller en plug-in hybridbil som kræver regelmæssig opladning og er besværligt, hvis ladestationen ikke er ledig i nærheden.

Jeg har talt med Clever angående disse og nedenfor og vedhæftede detaljer om tilbuddet. For at opsummere tilbud

1. Installation på vægen koster c.a 10.000 til 20.000 DKK for en station og 30.000 til 40.000, hvis den er placeret selvstændig på jorden. Disse omkostninger dækker opsætnings- og installationsomkostninger.
2. Den månedlige udgift til vedligeholdelse er 99 kroner som ejerforeningen skal betal.
3. Derefter clever betaler alle omkostning vedrørende elafgift fra ladestation.
4. Beboere skal selv betal til ladestation via brik/app eller abonnement.

Jeg håber, at du gennemgår og overvejer mit forslag og fremlægger det på næste møde

Mvh  
Hasnain  
Stadionvej 43,2.50"

Bestyrelsen blev af generalforsamlingen enstemmigt bemyndiget til at arbejde videre med forslaget

#### Punkt 3 Anne Marie Mårtensson

- ”1.Fællesbidragene nyberegnes, og beregnes fremover af omkostningerne før vedligeholdelse (større vedligeholdelser hvor der tages af opsparingen), opsparing og forbrugsomkostninger.
2. Fremover beregnes opsparing til vedligeholdelse af omkostningerne før forbrugsomkostninger og store vedligeholdelsesomkostninger (Sikre at alle bidrager til opsparingen). Opsparingen fremgår af en separat linje på opkrævningen.
3. Genovervejelse af opførelsen af en veranda ved hver af de to ejendomme
4. Hilsen fra ejerforeningen ved bisættelser og begravelser

Ad 1 og 2

#### **Nuværende (historiske) reguleringer af fællesudgifterne**

Jf. Claus, vores formand, bruger alle ejere, uanset størrelsen af lejligheden, den samme mængde elektricitet. Da vi betaler iht. fordelingstal betyder det, at nogen har betalt dobbelt så meget for el som andre for det samme forbrug.

Ved regulering af vores fællesomkostninger er det sket med en fast procentsats af fællesbidraget.

I den periode, jeg har boet i ejerforeningen (24 år), husker jeg tre reguleringer på 10% samt et par mindre reguleringer. Ved en 10-% regulering af fællesomkostningerne ganges fællesbidragene med en faktor på 1,1.

*Eksempel:* Tre 10%-reguleringer svarer til, at omkostningerne er reguleret med 1,1 x 1,1 x

1,1 = en faktor på 1,331.

Beregningen af de historiske reguleringer svarer således til

**1- og 2-vær.** lejligheder er blevet reguleret med et udgangspunkt, der svarer til **70% af omkostningerne.**

**3- og 4-vær** lejligheder er blevet reguleret med et udgangspunkt på 130% af omkostningerne.

Reguleringen er naturlig mere nuanceret, end ovennævnte beregning viser, men er alligevel tankevækkende.

Jf. en ejer af en 2-vær lejlighed er fællesbidragene på Vestergårdsvej ca. 30% billigere end i andre ejerforeninger. Med andre ord får alle ejere af 1- og 2-værelses lejligheder en rabat på 30% af de samlede omkostninger. Hypotesen blev bekræftet af en sælger af en 2-vær på Stadionvej.

Omkostningerne til varmt vand følger samme modus: Nogen betaler dobbelt så meget for samme forbrug, som andre gør

For omkostninger til varme i lejlighederne, er fordelingen af varme efter fordelingstal den mest rimelige måde at fordele omkostningerne på, dog ikke lovlig.

#### **Rimeligheden ved at regulere med en fast %-sats**

Går vi ud fra, at de store lejligheder betaler 30% mere (end fordelingstallet kræver) end de små lejligheder, ser regnestykket ud som følger:

**For 1- og 2-vær. lejligheder:**  $0,7 \times 1,331 = 0,9317$  svarende til 0,2317 procentpoints

**For 2- og 3-vær. lejligheder:**  $1,3 \times 1,331 = 1,7303$  svarende til 0,4303 plus den procentsats på de 30%, som ejerne som udgangspunkt betaler for meget.

3-og 4-værelses lejligheder er altså blevet reguleret med en langt højere sats end tilsigtet. Det er med andre ord sket en **utilsigtet forvridning** af indbetalingerne for de forskellige typer lejligheder, udelukkende fordi reguleringen er sket på baggrund af de samlede udgifter inklusive forbrugsomkostninger.

***Det indstilles til generalforsamlingen, at der rettse op på skævvridningen ved at genberegne fællesomkostningerne.***

#### **Ad 3**

##### **Revurdering af opførelse af veranda ved begge ejendomme**

For nogle år siden vedtog ejerforeningen en principbeslutning om, at der skulle opføres en veranda ved begge ejendomme. Ejerforeningen var på det pågældende tidspunkt i en gunstig økonomisk situation, og havde som følge heraf spender-bukserne på.

Jeg ønsker beslutningen revurderet, især at der skal opføres to. Der er 51 lejligheder på Stadionvej (70-80 beboere), 15 lejligheder på Vestergårdsvej, (17 personer). Ejerne på Vestergårdsvej mener, at det vil være passende at opføre lige store verandaer.

Vi bør overveje, hvem vi bygger til – os selv eller naboerne, og om verandaerne vil blive brugt, eller stå og forfalde. Også om vi vil tolerere støj på vores arealer fra brugere (naboer).

Vi sammenligner ofte situationen med Glostrup Boligforening omkring Rema1000, hvor der er en stor, veludstyret legeplads og et overdækket skur med bænke og borde. Glostrup Boligforening har et "opland" på vores side på ca. 500 lejligheder og et tilsvarende antal på den anden side af Stadionvej.

Som bruger af legepladsen ved jeg, at brugerne kommer langvejs fra. Jeg har mødt folk fra Ballerup og mine tidligere naboer i Hvissinge. Sidstnævnte oplyser, at legepladsen er Glostrup kommunes bedste legeplads. Intet under, at legeplads og skur er godt besøgt. Det er en kort periode, vi kan bruge verandaerne på.

Jeg foreslår derfor

1. Bygningen af verandaerne skrinlægges helt, evt. opføres der kun én veranda for at vurdere behovet.
2. Som alternativ kan der oprettes en sommerplads med fliser, bord, bænke og parasol, grillplads og læhegn – af samme type, som der ses mange af i nabokvarteret.

#### **Ad 4**

##### **Hilsen til de efterladte ved dødsfald**

For nylig opdagede jeg tilfældigt, at Ellen, ejeren af nr. 32, er afdøet ved døden. Ellen har boet i vores ejerforening gennem mange år, 30 måske 40 år.

Ved dødsfald vil det være pænt at sende de efterladte en hilsen, enten i form af en bårebuket eller en buket blomster til ægtefællen/familien. Pt. gør vi intet.

22-04-2024

Anne Marie Mårtensson”

Ad 1 - Forslaget blev bragt til afstemning. 3 stemte for og resten af de fremmødte stemte imod – forslaget er herefter bortfaldet.

Ad 2 Forslagsstiller trak forslaget – forslaget er herefter bortfaldet

Ad 3 Generalforsamlingen besluttede at den tidligere beslutning truffet af generalforsamlingen vedr. opførelse af pavilloner bortfalder – der skal således ikke pt. opføres nogen pavilloner.

Ad 4. Forslaget blev bragt til afstemning. 2 stemte for og resten af de fremmødte stemte imod – forslaget er herefter bortfaldet.

#### **Ad dagsordenens pkt. 15 – Eventuelt:**

- Hashrygning fra lejlighed – der blev drøftet om det var muligt at håndtere dette problem. Der blev drøftet om der evt. skal vedtages en husorden vedr. dette. Der vil blive arbejdet videre hermed
- Affaldsposer stilles ved skuret af hjemmeplejen, da de ikke har nøgler til skuret. Evt., løsning hjemmehjælperne får koden til nøgleboksen.

Dirigenten afsluttede generalforsamlingen

Mødet hævet kl. 21.19

Referent: Advokat Thomas Munkhøj Haslev