

Nicolai Giødesen, advokat (H)

Ejendomsadministrationen:  
Telefontid hverdage 10-13

Frederiksholms Kanal 18  
1220 København K  
Tlf. 33 15 84 45  
Fax 33 13 79 20  
Danske Bank  
Reg.nr. 4180  
Kontonr. 4180518398  
CVR Nr. 69 63 23 19

## **GENERALFORSAMLINGSREFERAT**

År 2020, mandag den 15. juni kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Glostrupparken. Generalforsamlingen afholdtes på adressen Glostrup Park Hotel, Hovedvejen, 2600 Glostrup.

**Til stede var:** 20 medlemmer, heraf 3 ved fuldmagt.

**Endvidere deltog:** Statsaut. revisor Sten Ellegaard Munkøe fra Revisionsfirmaet Buus Jensen, vicevært Kim Roch samt advokat Nicolai Giødesen 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 2020 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 Jens Eising Pedersen bød velkommen.

### **Ad. 1 - Valg af dirigent.**

Til dirigent valgtes Nicolai Giødesen, der på forespørgsel konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt, idet generalforsamlingen dog blev afholdt for sent i forhold til vedtægterne pga. Corona-epidemien og forsamlingsforbuddet.

Samtidig valgtes Nicolai Giødesen som referent.

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

Jens Eising Pedersen nævnte i sin årsberetning, at der ikke var sket så meget i løbet af året.

Han takkede Johannes Peter Fonvig for hjælp vedr. træerne, og han oplyste, at bestyrelsen havde fået udbedret et hul i kloakken ved nr. 8.

Herudover havde bestyrelsen beskæftiget sig meget med skraldeprojektet, og Jens Eising Pedersen havde sammen med Kim Roch været til møde i kommunen om projektet.

Endvidere havde bestyrelsen fået indrettet en grillplads og malet p-pladser.

Endelig havde bestyrelsen beskæftiget sig en del med forberedelsen af vinduesprojektet, og det ville der blive orienteret nærmere om senere på dagsordenen - projektet var nu klar til at gå i gang.

Herefter blev årsberetningen enstemmigt godkendt.

Sten Ellegaard Munkøe gennemgik årsregnskabet i hovedposter. Der var ingen særlige forbehold i regnskabet, og det udviste et driftoverskud på kr. 4.438, som, efter modregning i tidligere års negative overførelse på kr. 5.909, endte med et tilgodehavende hos medlemmerne på kr. 1.471.

Foreningen havde en god likviditet med ca. kr. 2.437.000 i bankindestående. Heraf var ca. kr. 2.088.000 henlagt til dispositionsfond og kr. 335.000 til grundfond.

På forespørgsel fra en af de tilstedeværende vedr. viceværtssudgifterne, som hun syntes var høje, oplyste både Jens Eising Pedersen og Søren Rod, at foreningen fik rigtig god bistand af viceværten, som påtog sig mange opgaver, og bestyrelsen fandt derfor, at de fik meget for pengene.

Søren Rod mindede om, at medlemmer selv skulle vedligeholde deres lejligheder indvendigt, men at alt udvendigt på bygningerne og fællesarealerne hvilede på foreningen, og at foreningen derfor havde brug for en god vicevært.

Fællesarealet var i øvrigt ejer af ejerforeningen, som derfor også selv skulle betale for snerydning, hvilket viceværten også sørgede for.

Herefter blev årsregnskabet enstemmigt godkendt.

## **Ad. 3 – Indkomne forslag.**

### **1. Forslag fra Jacob Boje vedr. tilladelse til opsætning af nøgleboks til ekstranøgler i nærheden af egen hoveddør.**

Jacob Boje motiverede sit forslag og nævnte, at det ville være en praktisk løsning, og at en nøgleboks kun var 4-5 cm i diameter, og kun kostede ca. kr. 350 og nemt kunne installeres et diskret sted.

Han bekræftede, at forslaget således indebar en mulighed for alle medlemmer, hvis de ønskede at installere en nøgleboks, og at det var for egen regning, ligesom at de skulle være klar til at fjerne og retablere nøgleboksen ved ejerskifte.

Nogle af de tilstedeværende, bl.a. Jens Eising Pedersen og Søren Rod, fandt, at det kunne virke skæmmende for det fælles ydre, og at der var andre løsninger, fx alarm i lejligheder, hvilket dog var dyrere.

Herefter blev forslaget vedtaget med 12 stemmer for og 3 imod.

## **2. Forslag fra Louise Jessen vedr. individuelle målere på el og vand.**

Louise Jessen motiverede sit forslag og oplyste, at de nye målere kunne fjernaflæse, og at det samtidig motiverede medlemmerne til at spare på el og vand.

Søren Rod oplyste, at det havde været drøftet igennem mange år, men at konklusionen var, at det både var dyrt i anskaffelse og drift og samtidig besværligt, da der skulle installeres i alt 4 målere i hver lejlighed.

I øjeblikket blev udgifterne fordelt efter fordelingstal, og bestyrelsen fulgte nøje med i medlemmernes forbrug i samarbejde med el-forsyningselskabet Ørsted og Glostrup Forsyning, som bestyrelsen kunne logge sig ind på.

En af de tilstedeværende påpegede, at det var uklart, hvad forslaget ville koste, og bestyrelsen oplyste generelt, at foreningens nuværende løsning var den billigste.

Sten Ellegaard Munkøe oplyste supplerende, at forbruget i et par andre foreninger, som han var bekendt med, næsten ikke var faldet efter installering af individuelle målere.

For forslaget stemte 3, 3 stemte hverken for eller imod, og resten stemte imod. Forslaget var således forkastet.

## **3. Forslag fra bestyrelsen vedr. ny skraldeordning.**

Jens Eising Pedersen henviste til den udsendte beskrivelse og tilbud. Forslaget var udviklet i samarbejde med Glostrup Kommune, som støttede det økonomisk, og som ville betale den fremtidige vedligeholdelse.

Foreningens samlede udgift var budgetteret til kr. 250.000, og det var noget billigere end det skraldeskur, som generalforsamlingen havde godkendt sidste år, og som ikke var etableret pga. muligheden for den nye løsning.

Jens Eising Pedersen oplyste, at løsningen var pænere og mindre dominerende og ville reducere risikoen for rotteproblemer, ligesom at viceværten slap for at bære tunge sække.

Endvidere var der mulighed for at udvide anlægget, hvis der skulle foretages yderligere skraldesortering ift. de nuværende krav.

Kim Roch oplyste supplerende, at kapaciteten var større end hidtil, og at det ville ske ved udgravning nede i jorden.

Afhentning af affald ville samtidig blive billigere, da kørevejen således blev kortere.

Endelig oplyste Jens Eising Pedersen, at foreningens hidtidige skur ville blive brugt til storskrald og hensætningsplads, idet der var afhentning 1 gang om måneden.

Endvidere oplyste Nicolai Giødesen, at anskaffelsesudgiften var medtaget i det samlede anskaffelsesbudget med konsekvensberegning vedr. vinduesprojektet, som var udsendt sammen med generalforsamlingsindkaldelsen, og at fællesbidraget ifm. projektet ikke ville stige mere end godkendt på sidste års generalforsamling.

Forslaget blev herefter godkendt med alle stemmer for, idet 1 dog hverken stemte for eller imod.

Samtidig orienterede bestyrelsen og Nicolai Giødesen om vinduesprojektet, som forventedes at gå i gang i slutningen af september. Der havde været afholdt licitation d. 25. maj 2020, og tilbuddene svarede fint til det oprindelige budget, som var godkendt sidste år,

Bestyrelsen havde fravalgt den lavestbydende entreprenør, pga. dårlig omtale fra bl.a. et par ejendomme i nærheden, og den valgte entreprenør havde efter forhandling reduceret sit tilbud, og det hele kunne gennemføres inden for rammerne af det tidligere godkendte budget.

Nicolai Giødesen oplyste, at foreningen havde finansieringstilsagn fra både Nordea og Danske Bank, og at renten så ud til at blive lidt billigere end budgetteret.

Medlemmerne kunne vælge mellem at deltage i den fælles finansiering af restlånebehovet gennem foreningen eller at indfri deres andel kontant, og det var hensigten at udsende et cirkulærebrev til medlemmerne med nærmere information om projektets gennemførelse.

Jens Eising Pedersen oplyste, at der var leveret et prøvevindue, som kunne beses på pladsen foran ejendommen.

Af vægtnæssige grunde ville de nye vinduer inkl. hæve-skydedøre blive leveret med 2 lags glas i stedet for 3, men stadig i en moderne konstruktion, som gav den nødvendige lyd- og varmeisolering.

I øvrigt ville der blive installeret en lille ventilationsventil i vinduerne.

Opgangsdøre og vinduesdøre ville ikke blive skiftet, da de ikke trængte, men ville blot blive gået igennem.

Endvidere ville tagrender blive ordnet samtidig med det almindelige projektarbejde.

Håndværkernes adgang til lejligheder skulle varsles i god tid, og Søren Rod oplyste, at entreprenøren ville skifte vinduer på havesiden på én dag og mod parkeringspladsen en anden dag.

Nicolai Giødesen bekræftede, at det var aftalt med entreprenøren, at de ikke forlod en lejlighed, hvor de havde fjernet vinduer, uden at have monteret de nye vinduer.

Endvidere bekræftedes, at entreprenøren skulle lægge beskyttelsesplader, og Kim Roch anbefalede generelt beboerne til at tage billeder af deres lejligheder indvendigt inden, entreprenøren fik afgang til lejlighederne.

Nicolai Giødesen ville sørge for at tegne entreprisforsikring samt kontrollere, at entreprenøren var ansvarsforsikret, men herudover opfordredes medlemmerne til at give skriftlig besked til deres indboforsikring om det kommende byggeprojekt.

Endelig bekræftede bestyrelsen, at det var hele altanpartiet, som blev udskiftet.

#### **Ad. 4 - Forelæggelse af budget for 2020 og godkendelse af opkrævningsbeløb.**

---

Steen Ellegaard Munkøe gennemgik det udsendte budget for 2020, som herefter blev enstemmigt godkendt med uændret fællesbidrag.

#### **Ad. 5 – Valg af formand for bestyrelsen.**

---

Jens Eising Pedersen oplyste, at han af tidsmæssige grunde ikke modtog genvalg som formand, men gerne ville fortsætte i bestyrelsen.

Generalforsamlingen takkede ham for hans gode indsats som formand.

Herefter valgtes enstemmigt foreningens hidtidige næstformand til formand:

**Søren Rod Nielsen**, Byparkvej 4, 1. th. (2 år).

#### **Ad. 6 – Valg af andre medlemmer af bestyrelsen.**

---

Til bestyrelsen genvalgtes enstemmigt:

**Jens Eising Pedersen**, Byparkvej 8, 2. tv. (2 år).

**Lars Mølhøj**, Byparkvej 10, 2. tv. (2 år)

Herudover består bestyrelsen af:

**Siamak Mahdavi**, Byparkvej 6, st. mf

**Kasper Thers Petersen**, Byparkvej 6, st. th.

#### **Ad. 7 - Valg af suppleanter.**

---

Til hhv. 1. og 2. suppleant valgtes enstemmigt:

**Johannes Peter Fonvig**, Byparkvej 6, 1. th.

**Rune Bolhøj**, Byparkvej 6, 1. tv.

---

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

---

Til henholdsvis revisor og suppleant for denne genvalgte enstemmigt:

**Statsaut. rev. Lotte Nørskov og  
Statsaut. rev. Sten Ellegaard Munkøe, begge fra:**

**Revisionsfirmaet Buus Jensen I/S**  
Lersø Parkalle 112  
2100 København Ø

---

**Ad. 9 – Eventuelt.**

---

På forespørgsel fra Jacob Boje oplyste bestyrelsen, at den træf beslutninger iht. tegningsreglen i vedtægternes paragraf 13, og at bestyrelsen generelt arbejdede efter det generalforsamlingsgodkendte budget som en rammebevilling.

Det blev nævnt, at en efterladt cykellås, som havde sat sig fast, skulle fjernes.

Endvidere præciseredes, at der ikke måtte hensættes cykler ved opgangene, kun rollatorer, hvis det ikke var til gene.

Kim Roch mindede om, at beboerne ikke måtte lægge plastikposer eller papirposer sammen med haveaffaldet, for så ville det ikke blive hentet.

Endvidere nævntes, at sko og andre løse effekter ikke måtte hensættes på trappeopgangene af sikkerhedsmæssige grunde i tilfælde af brand.

Herudover præciserede Jens Eising Pedersen på forespørgsel, at medlemmerne ikke måtte installere mekaniske emhætter på foreningens fælles ventilationsanlæg, da det kunne give overtryk og lugtgener i de andres lejligheder.

Endvidere bekræftede Søren Rod, at der kunne være problemer med rust og kalk i badeværelsesarmaturerne, men at bestyrelsen var opmærksom på det og tog det med i foreningens 5-årsplan, evt. som en løbende udskiftning af vandrør over nogle år, og Kim Roch oplyste supplerende, at der evt. kunne etableres et blødgøringsanlæg, og at kommunen herudover planlagde at indføre kalkfrit vand, måske allerede i 2021.

Endvidere drøftedes behovet for stopventiler til hver lejlighed. Søren Rod oplyste, at der kun sidder 1 ventil på hver etage, dvs. i midterlejligheden, hvilket på sigt burde ændres.

Foreningens faste VVS-firma kunne i akutte tilfælde lukke for vandet i hele opgangen.

Jens Eising Pedersen mindede om, at formanden ikke skulle agere politimand på ejendommen, og at medlemmerne skulle henvende sig til administrationen, hvis der var problemer med de andre beboere, som de ikke selv kunne klare.

Rune Bolhøj mindede om, at beboerne havde en internetforening, som han stod for, og der ville blive afholdt generalforsamling inden d. 30. juni 2020.

Louise Jessen oplyste, at der var problemer med varmforsyningen til radiatorerne i nr. 12, og Jens Eising Pedersen bekræftede, at bestyrelsen var indstillet på at installere en vakuumudlufter, som formodentlig kunne klare problemet med den ujævne varmforsyning.

Generalforsamlingen blev hævet kl. 20:45.

Som dirigent og referent:

Som formand:

*I HENHOLD TIL DIGITAL UNDERSKRIFT*

---

Nicolai Giødesen

*I HENHOLD TIL DIGITAL UNDERSKRIFT*

---

Søren Rod

16/06/20  
NG/EVF

# 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.”

## Christian Nicolai Giødesen

Dirigent

Serienummer: CVR:69632319-RID:73175685

IP: 95.166.xxx.xxx

2020-12-02 09:35:54Z

NEM ID 

## Christian Nicolai Giødesen

Referent

Serienummer: CVR:69632319-RID:73175685

IP: 95.166.xxx.xxx

2020-12-02 09:35:54Z

NEM ID 

## Søren Rod Nielsen

Bestyrelsesformand

Serienummer: PID:9208-2002-2-118442249291

IP: 86.58.xxx.xxx

2020-12-02 11:13:20Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: UMTXW-6WQVW-ZE58F-8QB48-B816I-MJZEL

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <[penneo@penneo.com](mailto:penneo@penneo.com)>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>