

FOTOKOPI

Statsaut. ejendomsmægler/evaluar MDE

Ole Krarup Hansen

Tlf. \*42 65 20 00 · Fax 42 65 20 88

Ejerforeningen "Højagerbo"

Torsdag den 23. april 1992 afholdtes ordinær generalforsamling i ejerforeningen. Til stede var Finn Baggesen, Søren Teller og Tove Flygare samt 7 repræsentanter for ejere af solgte ejerlejligheder. En ejer havde givet fuldmagt til en af de mødende. Endvidere var inspektør N. E. Grand og varmemester Børge Larsen til stede.

Generalforsamlingen havde følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år og forelæggelse af revideret årsregnskab for 1991.
3. Forelæggelse af budget 1992 samt vedtagelse af a conto bidrag.
4. Valg af formand for bestyrelsen.
5. Valg af andre medlemmer af bestyrelsen og suppleanter.
6. Valg af revisor
7. Drøftelse af forslag:
 

Der er indkommet følgende forslag:

  - a) A/S Strandborg har stillet forslag om, at sikkerhedsstillelsen (ejerpantebrev håndpantset til ejerforeningen) forhøjes til kr. 25.000,-.  
Kopi af forslag af 13. januar vedlægges.  
Endvidere medsendes et modereret forslag til forhøjelse af sikkerhedsstillelsen, udarbejdet af advokat Henrik Perregaard. Dette forslag er efter bestyrelsens opfattelse mindre vidtgående og mindre bekosteligt end forslag af 13. januar 1992, og bestyrelsen skal anbefale vedtagelse af forslaget i denne udformning.  
Vi gør for god ordens skyld opmærksom på, at der ikke er tale om indbetaling af kr. 25.000,-, men alene om eventuel tinglysning af beløbet således, at ejerforeningen ved en tvangsauktion får eventuelle restancer dækket af ny køber, såfremt der bydes over ejerforeningens pant på auktionen.
  - b) Michael B. Schou, Højagerparken 6, 1. tv., har stillet forslag om debat og afstemning vedrørende KTAS kabel-tv.  
Kopi af forslag af 11. februar 1992 vedlægges.
8. Eventuelt.

ad 1.

Til dirigent valgtes advokat Henrik Perregaard, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indkaldt.

Dirigenten konstaterede endvidere, at der var repræsenteret ejerlejlighedsejere med et samlet fordelingstal på 533/1000.

ad 2.

Direktør Tove Flygare gennemgik regnskabet for 1991, som havde været fremsendt til medlemmerne af ejerforeningen sammen med indkaldelse til generalforsamlingen.

Tove Flygare oplyste, at hendes beretning ville være meget kort, idet der ikke var sket de store ting på ejendommen i det forløbne år. Det væsentligste havde været omkring KTAS's tilbud om at overtage ejendommens fællesantenneanlæg. Tilbuddet havde været udlagt til skriftlig afstemning blandt ejerne. Der havde vist sig ikke at være flertal for at acceptere forslaget.

Budgettet for 1991 havde oprindeligt været på kr. 362.000,-, men var efter ønske fremsat på generalforsamlingen i 1991 blevet forhøjet til kr. 400.000,-.

Posterne i regnskabet passede stort set med budgettet, dog med undtagelse af vedligeholdelse, som var blevet væsentligt lavere end budgetteret. Regnskabet viste, at der er opkrævet kr. 120.327,- mere end forbrugt. I henhold til beslutning på generalforsamlingen i 1991 skal dette beløb henlægges til imødegåelse af udgifter i kommende år.

Vedrørende restancer, note 6 i regnskabet, oplyste Tove Flygare, at disse nu er indgået.

Der blev stillet spørgsmål om betaling for udskiftning af en radiator i en ejerlejlighed, og det blev oplyst, at en sådan udskiftning betales af ejerforeningen, hvis radiatoren ikke kan repareres.

Ingen havde yderligere spørgsmål til regnskabet, som blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

### ad 3.

Advokat Perregaard oplyste, at punkt 7 a) på dagsordenen, sikkerhedsstillelse, ville blive behandlet under budget, idet de med forslaget forbundne omkostninger ikke var medtaget i budget for 1992.

Tove Flygare forelagde budgetforslaget for 1992.

Budgettet var på ialt kr. 363.000,- eller godt 9% lavere end budgettet for 1991.

Vedrørende forslaget om ændring af sikkerhedsstillelse oplyste advokat Henrik Perregaard, at dette skulle være en tilføjelse som et nyt stk. 2 til vedtægternes § 12, idet der ikke var sket opdeling i denne paragraf.

Advokat Perregaard oplæste herefter sit forslag og oplyste, at de tidligere udsendte forslag havde været drøftet i bestyrelsen, idet forslagene ville have den økonomiske konsekvens, at hver lejlighed skulle betale kr. 1.700,- i afgift til staten. Bestyrelsen har derfor søgt en alternativ løsning. Advokat Perregaard oplyste, at tilføjelsen skal tinglyses på ejendommens hovedblad i tingbogen, og at dette vil medføre en udgift på kr. 1.700,- til stempelafgift samt omkostninger ved sagsbehandlingen, en udgift som bæres af ejerforeningen og fordeles blandt alle ejere efter fordelingstal.



Advokat Perregaard oplyste, at forslaget indebærer, at den enkelte ejer ved videresalg skal forhøje sikkerhedsstillelsen til kr. 25.000,-. Dette er et forsøg på at sikre alle ejere mod via fællesudgifterne at deltage i eventuelle tab på tvangsauktioner. Han tilføjede, at det ikke var en sikring, der var fuldkommen, før samtlige lejligheder efter salg havde forhøjet deres ejerpantebreve.

Advokat Perregaard oplyste videre, at der tidligere skulle være 100%'s tilslutning til at vedtage en forhøjelse af sikkerhedsstillelsen, men at Højesteret i 1991 har bestemt, at et sådant forslag kan vedtages af en ordinær generalforsamling, dog med kvalificeret flertal.

Det blev videre oplyst, at der typisk går ca. 1 år fra en restance konstateres, før en lejlighed sælges på en tvangsauktion, hvorfor sikkerheden ikke er tilstrækkelig i de fleste af de ejerpantebreve, der nu er håndpantset til ejerforeningen.

Kreditforeningerne respekterer i dag ejerpantebreve, håndpantset til ejerforeninger på kr. 25-27.000 med 1. prioritet, og en forhøjelse af sikkerheden som foreslået vil ikke være til hinder for omprioritering ved salg af en ejerlejlighed.

Forslaget blev sat under afstemning. Alle stemte for forslaget. Ved optælling af stemmerne konstateredes det, at det fornødne kvalificerede flertal af de stemmeberettigede ikke var til stede, hvorfor der i henhold til vedtægternes § 3 stk. 4 skal indkaldes til ny generalforsamling inden 14 dage, hvor der tages stilling til forslaget, og hvor forslaget, uanset antallet af fremmødte, kan vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal. KVG vil fremsende indkaldelse med behørigt varsel.

De to forslag af 13. januar 1992 falder herefter væk.

Der stilles ikke forslag om forhøjelse af budgettet på grund af udgiften til stempelafgift og sagsbehandling.

Ingen havde yderligere spørgsmål til budgettet, som herefter blev godkendt med kr. 363.000,-, som danner grundlag for opkrævning af a conto bidrag.

#### ad 4.

Formanden for bestyrelsen, Tove Flygare, blev genvalgt for de kommende 2 år.

#### ad 5.

Finn Baggesen er på valg i år. Finn Baggesen var ikke indstillet på genvalg. I hans sted valgtes Henriette Weywadt, Højagerparken 6, 1. th. Søren Teller er ikke på valg i år og fortsætter som bestyrelsesmedlem. Som suppleant for ejernes repræsentanter i bestyrelsen genvalgtes Rita Nøhr. Advokat H. O. Frimodt-Møller har på

grund af sygdom ikke ønsket genvalg som suppleant for Strandborg A/S's repræsentant i bestyrelsen, og i hans sted valgtes administrationschef Inge Lassen, A/S Kalkværksgrundene.

ad 6.

Til revisor genvalgtes Revisionsfirmaet Erik Nielsen & Theill Andersen.

ad 7.

Punkt 7 a) er behandlet under punkt 3, budget.

Vedrørende punkt 7 b) redegjorde Michael Schou for sit forslag og oplyste, at forslaget var en provokation, idet der havde været stemt om installation af kabel-tv. Han mente, at lejlighederne ville blive mere salgbare, hvis der var indlagt hybridnet.

Søren Teller mente, at det var billigere for ejerforeningen at få sit eget antenneanlæg, således at man var fritaget for at betale en månedlig afgift til KTAS for tilslutning. Han mente, at man kunne bruge pengene fra henlæggelsesfonden hertil.

Tove Flygare oplyste, at hun havde den opfattelse, at henlæggelsespengene skulle anvendes til reparationer og fornyelser på ejendommen, men ikke fornyelser af denne art.

Henrik Perregaard oplyste, at Søren Teller's forslag måtte gennemarbejdes i bestyrelsen, og at der derpå eventuelt måtte indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling.


Michael Schou oplyste herefter, at han trak sit forslag tilbage.

Michael Schou oplyste, at der i kælderen i nr. 6 var henstillet effekter fra en nu fraflyttet beboer. Børge Larsen lovede at sørge for fjernelse heraf.

Der blev fremsat ønske om, at det i referatet blev medtaget, at dørene til tørrekælder i nr. 12 skal holdes lukkede, idet der havde været forsøgt indbrud.

En ejer, som havde fået knust en rude ved hærværk, spurgte, om ejendommens forsikring dækkede dette. N. E. Grand oplyste, at der ikke er glasforsikring medtaget i ejendommens bygningsforsikring.

Generalforsamlingen hævet.

  
Henrik Perregaard  
Dirigent



Ejerforeningen Højagerbo

Den 6. maj 1992 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i ejerforeningen med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Forslag om at der i vedtægternes § 12 tilføjes som nyt stykke 2:  
"Ved videresalg af en lejlighed forhøjes ejerpantebrevet til kr. 25.000,00, hvilket beløb reguleres hvert år den 1. januar med det seneste års udvikling i nettoprisindekset fra oktober til oktober - første gang den 1. oktober 1992."

Ad 1:

Til dirigent valgtes advokat Henrik Perregaard, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne. Dirigenten konstaterede endvidere, at der var repræsenteret ejerlejlighedsejere med et samlet fordelings-tal på 508/1.000. Dirigenten oplyste, at der til vedtagelse af den foreslåede vedtægtsændring ifølge vedtægternes § 3, stk. 4, kræves, at 2/3 af de afgivne stemmer efter fordelingstal stemmer for forslaget.

Ad 2:

Dirigenten forelagde bestyrelsens forslag til ændring af vedtægternes § 12, stk. 2. Dirigenten oplyste, at forslaget blev vedtaget på den ordinære generalforsamling i ejerforeningen den 23. april 1992, men at det under henvisning til vedtægternes § 3, stk. 4, andet punktum, var påkrævet, at forslaget blev behandlet på en ekstraordinær generalforsamling.

Bestyrelsens forslag til vedtægtsændring blev eenstemmigt vedtaget.

Generalforsamlingen hævet.

Som dirigent:

Henrik Perregaard

Ejerforeningen Højagerbo

Den 18. maj 1992 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i ejerforeningen med følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Drøftelse af antenneanlægget i ejendommen.
3. Eventuelt.

Ad 1:

Til dirigent valgtes advokat Henrik Perregaard, der konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne.

Ad 2:

Søren Teller forelagde oplægget og tilbuddet fra Stofa vedrørende køb af komplet antenne- og parabolanlæg for ialt kr. 85.600,00 excl. moms, og foreslog samtidig, at udgiften blev dækket af ejerforeningens midler på henlæggelsesfond. Efter drøftelse ændredes forslaget vedrørende finansiering således, at halvdelen af udgiften skulle dækkes af det henlagte beløb, medens den anden halvdel af udgiften skulle dækkes via ekstraopkrævning i forbindelse med opkrævning af a'conto fællesudgifter pr. 1. september 1992.


Forslaget sattes efter drøftelse under afstemning. For forslaget stemte efter fordelingstal 154/1.000, medens ejerlejlighedsejerne med et samlet fordelingstal på 412/1.000 stemte imod forslaget. Forslaget blev således ikke vedtaget.

Ad 3:

Ejerforeningens bestyrelsesformand Tove Flygare opfordrede de interesserede ejere til at drøfte eventuel ændring af antenneanlæg med repræsentanter fra Ejerforeningerne Højagerparken I og II, idet disse ejerforeninger i forbindelse med deres ordinære generalforsamlinger havde nedsat antenneudvalg. Een ejer kunne ikke tiltræde denne opfordring.

Generalforsamlingen hævet.

Som dirigent:

  
Henrik Perregaard