

## Referat af ordinær generalforsamling i Ejeforeningen "Højagerbo".

Torsdag, den 25. april 1996 kl. 19.30 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejeforeningen "Højagerbo". Generalforsamlingen blev afholdt i Ballerup Tennis Klub, Damgårdsparken, 2750 Ballerup.

Bestyrelsen, der bestod af Nils Bøtner (formand) og Lone Nedergaard (bestyrelsesmedlem), bød velkommen til de fremmødte og foreslog, at man straks gik til første punkt på dagsordenen.

### Dagsorden:

1. Valg af dirigent.
2. Valg af 2 stemmetællere.
3. Formandens beretning.
4. Forelæggelse og godkendelse af regnskab '95.
5. Forelæggelse af budget '96.
6. Valg af:
  - Formand for 2 år
  - Bestyrelsesmedlem for 2 år
  - Bestyrelsesmedlem for 1 år
  - 2 suppleanter for 1 år
7. Valg af revisor.
8. Bestyrelsen ønsker en drøftelse vedr. anbringelse af ejerforeningens penge på en særskilt konto.
9. Eventuelt.

### Ad pkt. 1

Til dirigent valgtes Michael Schou.

Der blev fra salen spurgt om dirigenten ligeledes var referent. Dette mentes ikke at være tilfældet, hvorefter Pia Kløve Jensen blev foreslået og valgt til referent.

### Ad pkt. 2

Valg af stemmetællere. Som stemmetællere blev foreslået og valgt henholdsvis Margit Raaby Andersen og Claus Fischer.

Bestyrelsesmedlem Lone Nedergaard fremsatte ønske om, at stemmetællerne udfærdigede en fortegnelse over de fremmødte samt de repræsenterede fordelingstal.

Tilstede var følgende: 9 ejere, heraf 2 med fuldmagt (samlet repræsentation for 11 ejere), direktør for Strandborg A/S, Hr. Henning Thomsen, 1 repræsentant for Administrations og Service Centret (ASC), Hr. Morten Østrup Møller, Inspektør Gran, samt varmemester Børge Larsen.

Hvad angår fordelingstal androg de fremmødte, inkl. fuldmagter, med 552/1000 af 1000/1000 mulige, dvs. 55,2 % af de stemmeberettigede var repræsenteret.

### Ad pkt. 3.

Formandens beretning.

Formanden, Nils Bøtner, berettede, at der ikke var sket de store ting i det forløbne år, dog kunne han nævne, at der var blevet købt en ny parabol, så det igen er muligt at se TV3 og at der i fyrkælderens er der blevet udskiftet elementer i fyret.



Bestyrelsen blev af referenten spurgt hvorfor den ikke havde indkaldt til ekstraordinær generalforsamling, jvf. Vedtægterne §8 stk 1 og 3, idet bestyrelsesmedlem Michael Hansen havde solgt sin ejerlejlighed og var fraflyttet Højagerparken.

Bestyrelsen svarede, at den dels ikke havde været klar over, at Michael Hansen var flyttet og at den, grundet sidste års fremmøde til den ordinære generalforsamling, havde besluttet ikke at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling ca. 2-4 måneder inden en ordinær generalforsamling, idet man frygtede, at fremmødet til den ordinære generalforsamling derfor ville blive væsentligt ringere såfremt der var blevet afholdt 2 generalforsamlinger med kort tid imellem.

Referenten gav udtryk for sin utilfredshed med det af bestyrelsen afgivne svar og gav udtryk for, at vedtægterne skulle overholdes uanset hvor nært forestående en ordinær generalforsamling var.

Efter en mindre debat desangående brød dirigenten ind og fremførte, at da sagen hørte fortiden til, var den passé, og at man derfor burde lade det ligge, men iøvrig ville han gerne opfordre bestyrelsen til at overholde vedtægterne fremover. Herefter foreslog dirigenten, at man skulle gå videre til at stemme om formandens beretning.

Da der ikke var yderligere kommentarer, blev formandens beretning godkendt.

#### Ad pkt. 4

Forelæggelse og godkendelse af regnskab for '95.

Bestyrelsen oplyste, at den ønskede en gennemgang af regnskabet, da den havde en del spørgsmål til dette. Bestyrelsen oplyste ligeledes, at den havde forsøgt at indhente svar hos Kalkværksgrundene A/S men at den ikke havde fået svar på samtlige spørgsmål.

Regnskabet blev herefter gennemgået af den tilstedeværende repræsentant for ASC. Der var den del spørgsmål, bla. vedr. forsikringer, da præmierne på disse var steget en del.

Tilsvarende var der spørgsmål angående udgifter i Note 5 i regnskabet under punktet "Udskiftning af radiatorer/ventiler". Spørgsmålet blev fremsat dels pga. beløbets størrelse, dels pga. tidligere erfaring mht. udskiftning af ventiler.

Dette foranledigede bestyrelsen til at anmode Inspektør Gran om en stringent fortolkning af vedtægternes § 15, da der øjensynligt forelå en differerende opfattelse af ejerforeningens forpligtelser desangående. Der opstod nu en livlig debat om dette, hvilket til slut mundede ud i, at man enedes om, at ejerforeningen skal forestå/betale udskiftning af defekte radiatorer/ventiler. "Defekt" betyder i denne sammenhæng, at genstanden er utæt og, at en vandskade er umiddelbart forestående. Såfremt en ejer ønsker, at udskifte en ældre radiator eller at få påsat en termostat, skal dette ske for egen regning.

Her brød dirigenten ind og fremførte, at yderligere diskussion af emnet skulle henlægges under pkt. 9. på dagsordenen.

Hernæst opstod der, på bestyrelsens foranledning, en mindre diskussion om budgettets og regnskabets opstilling/udformning, samt placeringen af de forskellige konti i disse. Man enedes med ASC om, at opstillingen skulle være ensartet fra år til år. Det blev endvidere besluttet at "Vedligeholdelser/henlæggelser" fremover skal opsplittes på 2 konti.

Hvad angår det i Note 1 anførte beløb til restopkrævning ønskede bestyrelsen en debat blandt de fremmødte om hvorvidt dette beløb skulle opkræves ved næste betaling af fællesudgifter eller om beløbet skulle dækkes via henlæggelserne. Efter nogen



debat indstillede bestyrelsen til at beløbet blev sendt til opkrævning hos ejerne. Som eksempel kan nævnes, at beløbet for en lejlighed med fordelingstal 24/1000 vil andrage ca. kr. 615,00. Regnskabet samt bestyrelsens indstilling til restopkrævning blev herefter godkendt.

#### Ad pkt.5.

Forelæggelse af budget '96.

Under gennemgang af budgettet blev der rejst spørgsmål vedr. posterne "funktionærbolig", "varmeafgifter" og "diverse", der ved sammenligning mellem regnskab og budget ikke figurerede på budgettet. Dette spørgsmål affødte nogen debat og man enedes om, at afklare dette senere, således at det ville fremgå af det vedtagne budget, der vil blive sendt ud med nærværende referat. På baggrund af underskuddet på fællesudgifterne i regnskabet for '95 foreslog bestyrelsen, at man på budgettet for '96 satte kr. 25.000,00 af til henlæggelser til fornyelser. Det nye budget vil derefter have fællesudgifter for kr. 400.000,00. Forslaget blev bragt til afstemning og vedtaget med stort flertal.

#### Ad pkt. 6

Valg af formand for 2-årig periode.

Formanden, Nils Bøtner, ønskede ikke at opstille til genvalg. Som ny formand blev foreslået og valgt Michael Schou.

Valg af bestyrelsesmedlem for 2-årig periode.

Bestyrelsesmedlem Lone Nedergaard erklærede sig villig til genvalg og blev valgt til bestyrelsesmedlem.

Valg af bestyrelsesmedlem for 1-årig periode.

Steen Christensen blev foreslået og valgt.

Valg af 2 suppleanter.

Som 1. suppleant blev foreslået og valgt Pia Kløve Jensen. Som 2. suppleant blev foreslået og valgt Nils Bøtner.

Den nyvalgte formand oplyste, at de 2 suppleanter skulle/ville deltage i bestyrelsesmøderne, men at de ved disse møder ikke havde stemmeret.

#### Ad pkt. 7

Valg af revisor.

Revisionsfirmaet Erik Nielsen & Theill Andersen blev foreslået og genvalgt.

#### Ad pkt. 8

Drøftelse vedr. anbringelse af ejerforeningens penge på en særskilt konto.

Bestyrelsen oplyste, at den inden mødets afholdelse telefonisk var blevet forespurgt af en ejer hvem der havde adgang til disse penge såfremt de blev flyttet til en anden konto. Bestyrelsen fastslog, at kun Administrations og Service Centret ville få/have adgang til denne konto og ikke bestyrelsen.

Der blev herefter redegjort for baggrunden for pkt. 8. - I ASC har hver ejerforening sin egen konto, dog ikke i samme pengeinstitut, hvorfor man i ASC har kendskab til de forskellige rentesatser i div. pengeinstitutter. Ifølge Svend Andersen, Administrations og Service Centret, kunne pengebeløbet fx. stå på en konto i Den Danske Bank til en forrentning på 3-3,5 % p.a. Bestyrelsen mente, at det ville være muligt, at opnå en forrentning på 4 % p.a. hos Unibank, hvorfor man ville forsøge

at indgå en aftale derom. Emnet blev debatteret 5-10 min.

#### Ad pkt. 9

Eventuelt.

Følgende emner blev behandlet:

#### Forsikringer.

En ejer spurgte repræsentanten for ASC, Morten Østrup Møller om ASC med tanke på de ejerforeninger de administrerer ikke havde mulighed for at opnå en puljeordning hos forsikringsselskaberne for derved at blive forsikret til en lavere præmie.

Repræsentanten oplyste, at der hvert 3. år bliver indgået en ny forsikringsaftale og at Svend Andersen p.t. var ved at arbejde med emnet.

#### Varmesæson

Der blev diskuteret hvor lang varmesæsonen skulle være og hvornår der skulle slukkes for varmen i år. Det blev besluttet, at varmemesteren og bestyrelsen i fællesskab træffer beslutning om hvornår der skal slukkes for varmen. Dette vil være afhængig af vejret, men man regnede med at det ville blive mellem 1.-15. maj.

Der blev i denne forbindelse henstillet til at reparation og udskiftning af radiatorer/ventiler primært finder sted når der er slukket for varmen, da det er meget dyrt at tænde og slukke for varmen flere gange.

#### Varmemester.

Direktør Thomsen oplyste, at varmemester Børge Larsen fratræder sin stilling pr. 31. juli 1996, og takkede i den forbindelse varmemesteren for samarbejdet i årenes løb. Direktør Thomsen oplyste endvidere, at stillingen som varmemester er slået op.

#### Snerydning.

Der blev diskuteret snerydning på P-pladsen. Varmemesteren oplyste, at der blev ryddet sne efter følgende prioritering: gangarealer, svalegang, parkeringsarealer. Der blev udtrykt utilfredshed med snerydningen på sidstnævnte i den forløbne vinter og en mindre diskussion opstod.

Inspektør Gran oplyste, at den store parkeringsplads nedenfor Højagerparken 2-8 ikke hører til "Højagerbo" men til Højagerparken 1, og at evt. snerydning af P-plads ikke hører under vores varmemester. "Højagerbo" har ingen P-plads som sådan men kun det lille P-areal mellem de 2 blokke.

Dirigenten hævdede mødet.



Michael Schou, dirigent



Pia Kløve Jensen, referent



Nils Bøtner, formand.