

Pia Kløve Jensen
Højagerparken 4, 1.tv.
2750 Ballerup

Hellerup, den 28-10-2002
8-511-10-6

Vedr.: Ekstraordinær generalforsamling i E/F Højagerbo – renovering af ejendommen.

Ekstraordinær generalforsamling.

Vedlagt fremsender vi referat af ejerforeningens ekstraordinære generalforsamling afholdt den 6. august 2002.

Renovering af ejendommen.

I henhold til beslutning på den ekstraordinære generalforsamling har bestyrelsen igangsat renoveringen af ejendommen – begyndende med en fornyelse af ejendommens tagbelægning mv..

Det samlede budget er i henhold til det vedtagne forslag på kr. 2.373.965,00 rundet op til kr. 2.375.000,00.

Fordelt på ejerforeningens 1.000 fordelingstal, resulterer dette i en betaling pr. fordelingstal på kr. 2.375,00.

Fordelingen af betalingerne på de enkelte ejerlejligheder fremgår således, idet fordelingstal og betaling for Deres lejlighed er markeret:

24 fordelingstal: kr. 57.000,00
25 fordelingstal: kr. 59.375,00
26 fordelingstal: kr. 61.750,00
28 fordelingstal: kr. 66.500,00
29 fordelingstal: kr. 68.875,00
33 fordelingstal: kr. 78.375,00
34 fordelingstal: kr. 80.750,00
50 fordelingstal: kr. 118.750,00

Som vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling kan den enkelte ejers andel betales enten ved en kontant indbetaling eller ved deltagelse i et af ejerforeningen optaget fælleslån.

Kontant indbetaling.

Hvis man vælger at finansiere sin andel ved kontant indbetaling, skal dette ske til ejerforeningens driftskonto:

Reg. nr. 0307 konto nr. 4370 210 042

Nordea Bank Danmark A/S

Hedegård Afdeling

Hedeparken 1

2750 Ballerup

Betalingen skal være banken i hænde senest mandag den 18. november 2002. Indbetalingen skal indeholde det beboernummer, der er angivet under datoangivelsen i denne skrivelse og gerne navn.

Fælleslån

Hvis den enkelte ejers andel ikke er indbetalt på ejerforeningens driftskonto senest mandag, den 18. november 2002, deltager ejeren automatisk i fælleslån. Man er i øvrigt velkommen til at ringe undertegnede op, hvis der skulle være bemærkninger hertil.

Dette betyder, at der skal forrentes og afdrages et lån med en kvartalsvis ydelse. Lånet afdrages over 10 år. Omkostninger til banken og til administrationen i forbindelse med lånoptagelsen og administration af lånet vil blive indlagt i lånets hovedstol og fordelt på deltagerne i lånet.

Det tilstræbes, at lånet starter op i december 2002, og at opkrævning af ydelsen for fælleslånet vil ske kvartalsvis den 1. i følgende måneder: december, marts, juni, september.

Der kan opstilles følgende foreløbige ydelser pr. kvartal, idet fordelingstal og ydelse for Deres lejlighed er markeret:

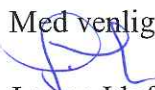
24 fordelingstal: kr. 2.000,00
25 fordelingstal: kr. 2.080,00
26 fordelingstal: kr. 2.165,00
28 fordelingstal: kr. 2.330,00
29 fordelingstal: kr. 2.415,00
33 fordelingstal: kr. 2.750,00
34 fordelingstal: kr. 2.830,00
50 fordelingstal: kr. 4.160,00

Dan-Ejendomme as

Det skal bemærkes, at den endelige ydelse tilpasses, når endelig aftale med banken omfattende omkostninger m.v. er på plads.

Den enkelte ejers andel af fælleslånet kan indfries. Ved ekspedition heraf vil der blive pålagt indfrielsesgebyr.

Med venlig hilsen


Jørgen Idoff
Ejendomsadministrator
direkte tlf. 39 46 61 57

Tirsdag, den 6. august 2002, kl. 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Højagerbo i Højagerparken 10, kld.. Generalforsamlingen blev - det fine vejr taget i betragtning - henlagt til plænen foran ejendommen.

29 ejerlejligheder var repræsenteret på generalforsamlingen med et fordelingstal på i alt 796 ud af total 1000. 4 lejligheder var repræsenteret ved fuldmagt. For Ejendomsselskabet af januar 2002 A/S v/Danske Ejendomme repræsenterende 5 ejerlejligheder med et samlet fordelingstal på 160 deltog Bjarne Faurschou.

Derudover deltog projektleder Jørgen Rasmussen og ejendomsadministrator Jørgen Idoff fra Dan-Ejendomme as i generalforsamlingen.

Formanden Martin Tamberg bød velkommen og foreslog Jørgen Idoff som dirigent.

1) Valg af dirigent.

Jørgen Idoff erklærede generalforsamlingen for lovligt indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser herom.

2) Valg af formand.

Som følge af, at Martin Tamberg har sin lejlighed til salg og derfor snart fraflytter ejendommen, indstillede bestyrelsen til valg af ny formand, og man pegede på Pia Kløve Jensen, 4, 1. tv., som erklærede sig villig til at modtage valg.

Generalforsamlingen var enige om valg af Pia Kløve Jensen, som herefter er ny formand.

Bestyrelsen er herefter sammensat således af:

Pia Kløve Jensen	Højagerparken 4 1.tv. (formand) (på valg i 2004)
Claus Fischer	Højagerparken 12, 1.th.(på valg i 2003)
Nina M. Sørensen	Højagerparken 10, st. th.(på valg i 2004)

3) Valg af suppleant.

Der skulle vælges en suppleant, og Peter Nellemann blev valgt.

Suppleanter er herefter:

Ebbe Theis Freese Petersen	Højagerparken 10, 2.th.
Peter Nellemann	Højagerparken 2, kld.

Man gik herefter til behandling af 3 forslag fra bestyrelsen om renovering af ejendommen:

- 4) **Forslag om renovering af ejendommen til en samlet udgift af kr. 4.257.725,00. Forslaget fremlægges til vedtagelse i sin helhed eller dele heraf. Forslaget er specificeret i bilag 1 til indkaldelse.**

5. **Alternativt forslag om renovering af ejendommen til en samlet udgift af kr. 2.808.965,00. Forslaget fremlægges til vedtagelse i sin helhed eller dele heraf. Forslaget er specificeret i bilag 2 til indkaldelse.**

- 6) **Alternativt forslag om renovering af ejendommen til en samlet udgift af kr. 2.373.965,00. Forslaget fremlægges til vedtagelse i sin helhed eller dele heraf. Forslaget er specificeret i bilag 3 til indkaldelse.**

Bestyrelsen redegjorde kort for forslagene, som det ville være hensigtsmæssigt at behandle samlet.

Projektleder Jørgen Rasmussen, som har udarbejdet vedligeholdelsesplan for ejendommen, besvarede herefter en lang række spørgsmål af teknisk karakter fra forsamlingen.

Der blev tillige stillet spørgsmål til de priser, der var opstillet for de omhandlede arbejder. Jørgen Rasmussen oplyste, at priserne var opstillet som erfaringstal, men at der fra Icopal var et fast tilbud.

Efter en længere debat om både det tekniske og det økonomiske var forsamlingen enige om at forkaste forslagene i dagsordenens pkt. 4 og 5, og man gik til afstemning om forslag i dagsordenens pkt. 6 i sin helhed og indebærende finansiering ved kontant indbetaling/fælleslån samt indeholdende bemyndigelse til bestyrelsen til at optage den nødvendige mellemfinansiering.

Afstemningen fik følgende resultat:

19 repræsenterende fordelingstal 482 stemte for forslaget.

9 repræsenterende fordelingstal 290 stemte imod forslaget.

1 repræsenterende fordelingstal 24 stemte hverken for eller imod forslaget.

Dirigenten konstaterede herefter, at forslag stillet under dagsordenens pkt. 6 med specifikation i vedlagte bilag 3 var vedtaget.

Bestyrelsen er herefter bemyndiget til at sætte de i forslaget nævnte arbejder i gang. Endvidere er bestyrelsen bemyndiget til at optage den nødvendige mellemfinansiering samt et fælleslån på kr. 2.375.000,00 (kr. 2.375,00 pr. fordelingstal). Løbetiden er 10 år.

For de ejere, som ikke ønsker at deltage i fælleslånet, er der mulighed for at indbetale kontant, hvilket gør lånet tilsvarende mindre.

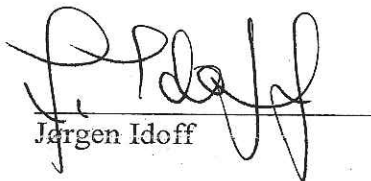
Der vil endvidere være mulighed for at indfri sin del af fælleslånet, før lånet udløber.

Ejere, som ikke deltager i fælleslånet, hæfter solidarisk med 1 x lejlighedens fordelingstal, mens ejere, som deltaget i fælleslånet, hæfter solidarisk med 2 x lejlighedens fordelingstal.

Før lånet optages, vil de enkelte ejere blive forespurgt, om de ønsker at indbetale kontant eller ønsker at deltage i fælleslånet.

Herefter hævede dirigenten generalforsamlingen ca. kl. 21.30.

Hellerup, den 7/10 2002
Som dirigent og referent:


Jørgen Idoff

Ballerup, den 28/9 2002
Som formand for bestyrelsen:


Pia Kløve Jensen

Hellerup, den juli 2002

INDKALDELSE
til
ekstraordinær generalforsamling i E/F Højagerbo

Herved indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, som afholdes

tirsdag, den 6. august 2002, kl. 19.00
i Tapeten
Magleparken 5, 1. sal, mødelokale C
2750 Ballerup
(bus 156 kører lige til døren)

Dagsorden:

1. Valg af dirigent. / VALG AF FORMAND
SUPPLEANT.
2. Bestyrelsen stiller forslag om renovering af ejendommen til en samlet udgift af kr. 4.257.725,00. Forslaget fremlægges til vedtagelse i sin helhed eller dele heraf. Forslaget er specificeret i vedlagte bilag 1.
3. Bestyrelsen stiller alternativt forslag om renovering af ejendommen til en samlet udgift af kr. 2.808.965,00. Forslaget fremlægges til vedtagelse i sin helhed eller dele heraf. Forslaget er specificeret i vedlagte bilag 2.
4. Bestyrelsen stiller alternativ forslag om renovering af ejendommen til en samlet udgift af kr. 2.373.965,00. Forslaget fremlægges til vedtagelse i sin helhed eller dele heraf. Forslaget er specificeret i vedlagte bilag 3.

Bestyrelsens hensigt er, at når et af de fremlagte forslag er vedtaget i sin helhed, eller væsentlige dele af et forslag er vedtaget, med fastsættelse af udgiften til fordeling blandt medlemmerne, skulle der i de næste 5 år ikke blive behov for opkrævning af ekstra bidrag til vedligeholdelse ud over de her vedtagne - med mindre der sker uforudsete ting.

Såfremt der fra de enkelte medlemmers side er spørgsmål til indkaldelsen eller til vedligeholdelsesplanen, finder vi det hensigtsmæssigt, at disse stilles til administrator i god tid - gerne senest 2 dage før generalforsamlingens afholdelse, således at spørgsmålet kan være undersøgt.

Med venlig hilsen
p.b.v.

Jørgen Idoff
Ejendomsadministrator
Direkte tlf. 39 46 61 57

BILAG 1

2. Bestyrelsen foreslår følgende til vedtagelse i sin helhed eller som dele heraf:

Tag m.v.

Udskiftning af ejendommens tagbelægning til tegltag til udgift	kr.	2.300.000,00
Renovering/udskiftning af tagrender og nedløb til udgift	kr.	165.000,00
Tagsolering til udgift	kr.	242.000,00
Reparation af skorsten til udgift	kr.	6.250,00
Rensning af aftrækskanaler til udgift	kr.	54.000,00
Renovering/udskiftning af spær og udhængsbrædder til udgift	kr.	125.000,00
I alt	kr.	<u>2.892.250,00</u>

Facader m.v.

Facader og sålbænke m.v. repareres og eftergås til udgift	kr.	106.250,00
Vinduer og døre – fælles – udskiftes til udgift	kr.	412.500,00
Trappesten repareres til udgift	kr.	7.500,00
I alt	kr.	<u>526.250,00</u>

Trapper m.v.

Hovedtrapper renoveres til udgift	kr.	660.000,00
EL-installationer på hovedtrapper renoveres til udgift	kr.	90.000,00
I alt	kr.	<u>750.000,00</u>

Varme m.v.

Etablering af klimastat i varmecentral til udgift	kr.	62.500,00
Udskiftning af varmefordelingsmålere til udgift	kr.	20.475,00
Teknisk isolering i varmecentral til udgift	kr.	6.250,00
I alt	kr.	<u>89.225,00</u>

Finansiering.

Finansiering sker ved optagelse af nødvendigt fælleslån, hvor de medlemmer, der ønsker at indbetale kontant har mulighed herfor. De medlemmer, der indbetaler deres andel af udgiften senest den 1. oktober 2002 deltager ikke i fælleslånet, men de er med i den hæftelse, som långiver måtte kræve.

Hvis forslaget vedtages i sin helhed til en udgift af i alt **kr. 4.257.725,00**, vil man skulle indbetale kontant kr. 4.257,73 pr. fordelingstal senest den 1. oktober 2002. Som deltager i fælleslån vil den årlige ydelse p.t. være kr. 596,08 pr. fordelingstal ved 10-årig afvikling.

Alternativt sker finansieringen ved optagelse af den nødvendige kassekredit. Hvis forslaget vedtages i sin helhed til en udgift af i alt kr. 4.257.725,00, vil den årlige ydelse p.t. være kr. 606,16 pr. fordelingstal ved 10-årig afvikling.

Ved vedtagelse af finansiering bemyndiges bestyrelsen samtidig til at optage den nødvendige mellemfinansiering i banken.

BILAG 2

3. Alternativt foreslår bestyrelsen følgende til vedtagelse i sin helhed eller som dele heraf:

Renovering og fornyelse af ejendommen i henhold til den fulde 5-årsplan, som den foreligger, til en udgift af i alt kr. 2.808.965,00.

Planen opstiller følgende udgifter:

Tag m.v..

Renovering/fornyelse af ejendommens tag (nyt tagpap) til udgift	kr.	416.240,00
Renovering/udskiftning af tagrender og nedløb til udgift	kr.	165.000,00
Tagisolering til udgift	kr.	242.000,00
Reparation af skorsten til udgift	kr.	6.250,00
Rensning af aftrækskanaler til udgift	kr.	54.000,00
Renovering/udskiftning af spær og udhængsbrædder til udgift	kr.	125.000,00
I alt	kr.	<u>1.008.490,00</u>

Facader m.v..

Facader og sålbænke m.v. reparerer og eftergås til udgift	kr.	106.250,00
Vinduer og døre – fælles – udskiftes til udgift	kr.	412.500,00
Trappesten reparerer til udgift	kr.	7.500,00
I alt	kr.	<u>526.250,00</u>

Trapper m.v..

Hovedtrapper renoveres til udgift	kr.	660.000,00
EL-installationer på hovedtrapper renoveres til udgift	kr.	90.000,00
I alt	kr.	<u>750.000,00</u>

Varme m.v..

Etablering af klimastat i varmecentral til udgift	kr.	62.500,00
Udskiftning af varmefordelingsmålere til udgift	kr.	20.475,00
Teknisk isolering i varmecentral til udgift	kr.	6.250,00
I alt	kr.	<u>89.225,00</u>

Hertil kommer:

Renovering af kælder m.v. til udgift	kr.	237.500,00
Renovering af friarealer til udgift	kr.	185.000,00
Renovering af EL-installationer til udgift	kr.	12.500,00
I alt	kr.	<u>435.000,00</u>

Finansiering.

Finansiering sker ved optagelse af nødvendigt fælleslån, hvor de medlemmer, der ønsker at indbetale kontant har mulighed herfor. De medlemmer, der indbetaler deres andel af udgiften senest

den 1. oktober 2002 deltager ikke i fælleslånet, men de er med i den hæftelse, som långiver måtte kræve.

Hvis forslaget vedtages i sin helhed til en udgift af i alt kr. 2.808.965,00, vil man skulle indbetale kontant kr. 2.808,97 pr. fordelingstal senest den 1. oktober 2002. Som deltager i fælleslån vil den årlige ydelse p.t. være kr. 393,26 pr. fordelingstal ved 10-årig afvikling.

Alternativt sker finansieringen ved optagelse af den nødvendige kassekredit. Hvis forslaget vedtages i sin helhed til en udgift af i alt kr. 2.808.965,00, vil den årlige ydelse p.t. være kr. 400,00 pr. fordelingstal ved 10-årig afvikling.

Ved vedtagelse af finansiering bemyndiges bestyrelsen samtidig til at optage den nødvendige mellemfinansiering i banken.

BILAG 3

4. Bestyrelsen foreslår følgende til vedtagelse i sin helhed eller som dele heraf:

Tag m.v..

Renovering/fornyelse af ejendommens tag (nyt tagpap) til udgift	kr.	416.240,00
Renovering/udskiftning af tagrender og nedløb til udgift	kr.	165.000,00
Tagsolering til udgift	kr.	242.000,00
Reparation af skorsten til udgift	kr.	6.250,00
Rensning af aftrækskanaler til udgift	kr.	54.000,00
Renovering/udskiftning af spær og udhængsbrædder til udgift	kr.	125.000,00
I alt	kr.	<u>1.008.490,00</u>

Facader m.v..

Facader og sålbænke m.v. reparerer og eftergås til udgift	kr.	106.250,00
Vinduer og døre – fælles – udskiftes til udgift	kr.	412.500,00
Trappesten reparerer til udgift	kr.	7.500,00
I alt	kr.	<u>526.250,00</u>

Trapper m.v..

Hovedtrapper renoveres til udgift	kr.	660.000,00
EL-installationer på hovedtrapper renoveres til udgift	kr.	90.000,00
I alt	kr.	<u>750.000,00</u>

Varme m.v..

Etablering af klimastat i varmecentral til udgift	kr.	62.500,00
Udskiftning af varnefordelingsmålere til udgift	kr.	20.475,00
Teknisk isolering i varmecentral til udgift	kr.	6.250,00
I alt	kr.	<u>89.225,00</u>

Finansiering.

Finansiering sker ved optagelse af nødvendigt fælleslån, hvor de medlemmer, der ønsker at indbetale kontant har mulighed herfor. De medlemmer, der indbetaler deres andel af udgiften senest den 1. oktober 2002 deltager ikke i fælleslånet, men de er med i den hæftelse, som långiver måtte kræve.

Hvis forslaget vedtages i sin helhed til en udgift af i alt kr. 2.373.965,00, vil man skulle indbetale kontant kr. 2.373,97 pr. fordelingstal senest den 1. oktober 2002. Som deltager i fælleslån vil den årlige ydelse p.t. være kr. 332,36 pr. fordelingstal ved 10-årig afvikling.

Alternativt sker finansieringen ved optagelse af den nødvendige kassekredit. Hvis forslaget vedtages i sin helhed til en udgift af i alt kr. 2.373.965,00, vil den årlige ydelse p.t. være kr. 340,00 pr. fordelingstal ved 10-årig afvikling.

Ved vedtagelse af finansiering bemyndiges bestyrelsen samtidig til at optage den nødvendige mellemfinansiering i banken.