

Onsdag, den 9. april 2003, kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Højagerbo i Højagerparken 2-4, kld..

Der var fremmødt repræsentanter for 14 lejligheder – 3 ved fuldmagt - der repræsenterede 357 af ejendommens i alt 1.000 fordelingstal. Herudover havde ejendomsselskabet af januar 2002 A/S v./ Danske Ejendomme fremsendt fuldmagt til administrator, Dan-Ejendomme as, idet man på generalforsamlingstidspunktet repræsenterede 5 lejligheder med 160 fordelingstal. I alt var 19 lejligheder repræsenterede med et samlet fordelingstal 517/1000

De fremmødte var

Lejl. 1 – Danske Ejendomme	34/1000
Lejl. 2 - Michael Engstrøm	24/1000
Lejl. 3 – Danske Ejendomme	34/1000
Lejl. 6 – Jan Pedersen	24/1000
Lejl. 10 – Pia Kløve Jensen	24/1000
Lejl. 12 – Ole Mau (fuldmagt)	24/1000
Lejl. 14 – K. Colding (fuldmagt)	24/1000
Lejl. 19 – Karl-Johan Pluzek (fuldmagt)	24/1000
Lejl. 24 – Pia Rasmussen	25/1000
Lejl. 25 – Nina M. Sørensen	29/1000
Lejl. 27 – Brian Engberg Larsen	29/1000
Lejl. 28 – David Overton Holm	26/1000
Lejl. 29 – Ebbe Theis Freese Petersen	28/1000
Lejl. 33 – Claus Fischer	26/1000
Lejl. 34 – Danske Ejendomme	33/1000
Lejl. 35 – Danske Ejendomme	26/1000
Lejl. 36 – Danske Ejendomme	33/1000
Lejl. 37 – Peter Nellemann	25/1000
Lejl. 38 – Peter Nellemann	25/1000

Fra Dan-Ejendomme as deltog ejendomsadministrator Jørgen Idoff i generalforsamlingen.

Formand Pia Kløve Jensen bød velkommen og foreslog Jørgen Idoff som dirigent.

1) **Valg af dirigent**

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

2) **Valg af referent**

Jørgen Idoff blev valgt til referent.

3) **Formandens beretning.**

Formand Pia Kløve Jensen aflagde beretningen, der vedlægges dette referat som bilag 1.

En beboer opfordrede til, at lejlighedernes franske altaner blev efterretset.

Der er et problem med dårligt vandtryk på bruser i 4, 2. sal.

Beretningen blev taget til efterretning.

#### 4) **Forelæggelse af revideret årsregnskab for 2002 til godkendelse**

Jørgen Idoff gennemgik det fremsendte årsregnskab.

Regnskabet udviste et underskud på kr. 61.086, som overføres til egenkapitalen, som herefter udgør i alt kr. 330.017.

Formanden stillede spørgsmål til, hvorledes man kommer frem til administrationshonoraret. Jørgen Idoff redegjorde herfor.

Regnskabet blev herefter godkendt.

#### 5) **Forelæggelse af budget 2003**

Jørgen Idoff gennemgik budgettet, som bestyrelsen har udarbejdet.

Der blev stillet spørgsmål til de besparelser, som bestyrelsen påregnede som følge af omlægninger i driften..

Budgettet , der vedlægges dette referat som Bilag 2, blev herefter godkendt

#### 6) **Vedtægtsændring §13, stk. 1**

Gammel ordlyd:

Ejerforeningens regnskab revideres af en statsautoriseret revisor, der vælges af generalforsamlingen.

**Ny ordlyd:**

**Ejerforeningens regnskab revideres af en revisor, der vælges af generalforsamlingen.**

Formanden Pia Kløve Jensen og 2. suppleant Peter Nellemann begrundede forslaget.

Efter debat blev forslaget sat under afstemning. 14 lejligheder med fordelingstal 357 stemte for forslaget. Danske Ejendomme 5 lejligheder med fordelingstal 160 stemte imod forslaget.

Dirigenten konstaterede, at forslaget havde opnået flertal, men da det ikke havde opnået 2/3 af de stemmeberettigede stemmer kunne det ikke endelig vedtages på denne generalforsamling, men skal forelægges på en ekstraordinær generalforsamling inden 14 dage, hvor det endelig kan vedtages.

#### 7) **Vedtægtsændring §24**

Gammel ordlyd:

Samtlige ejerlejlighedsejere samt eventuelle lejere af en E.L. er forpligtet til at underkaste sig en husorden. Det bemærkes i den forbindelse, at husdyr kun må holdes m. skriftlig tilladelse fra foreningens bestyrelse. Bestyrelsens afgørelse vedr. dette spørgsmål er endelig.

**Ny ordlyd:**

**Samtlige ejerlejlighedsejere samt eventuelle lejere af en E.L. er forpligtet til at underkaste sig en husorden. Det bemærkes i den forbindelse, at der ikke må holdes hund i ejendommen. Dog kan der dispenseres fra dette, såfremt hunden anvendes i aktiv polititjeneste eller som førerhund. De skriftlige tilladelser til hundehold, der er givet før denne vedtægts vedtagelse er gældende indtil den pgl. E.L. fraflyttes eller hunden afgår ved døden.**

Formanden Pia Kløve Jensen meddelte, at bestyrelsen trak forslaget tilbage, hvorfor det ikke var til behandling.

**8) Vedtægtsændring §26**

Gammel ordlyd:

Det er ikke tilladt at parkere biler, motorcykler, scootere eller knallerter på ejendommens areal uden for de særlig indrettede parkeringspladser.

**Ny ordlyd:**

**Det er ikke tilladt at parkere biler, motorcykler, scootere eller knallerter på ejendommens areal, med mindre parkeringen foregår i erhvervsmæssigt øjemed eller i forbindelse med af- og pålæsning.**

Formanden Pia Kløve Jensen begrundede forslaget.

Forslaget blev sat under afstemning, hvor alle 19 repræsenterede lejligheder med fordelingstal 517/1000 stemte for forslaget.

Dirigenten konstaterede, at forslaget havde opnået flertal, men da det ikke havde opnået 2/3 af de stemmeberettigede stemmer, kunne det ikke endelig vedtages på denne generalforsamling, men skal forelægges på en ekstraordinær generalforsamling inden 14 dage, hvor det endelig kan vedtages.

**9) Indkomne forslag – anlæggelse af petanquebane.**

David Holm redegjorde for forslaget, og man drøftede dette.

14 lejligheder stemte for forslaget, og 5 lejligheder stemte hverken for eller imod. Dirigenten konstaterede, at forslaget var vedtaget.

**10) Valg til bestyrelsen**

Næstformand Claus Fischer var på valg og ønskede ikke genvalg. Peter Nellemann blev valgt som ny næstformand

Bestyrelsen er herefter sammensat således af:

<b>Pia Kløve Jensen</b>	Højagerparken 4, 1.tv. (formand) (på valg i 2004)
<b>Peter Nellemann</b>	Højagerparken 2, kld. (på valg i 2005)
<b>Nina M. Sørensen</b>	Højagerparken 10, st. th. (på valg i 2004)

#### 11) Valg af suppleanter

Som suppleanter valgtes:

<b>Ebbe Theis Freese Petersen</b>	Højagerparken 10, 2.th. (1. suppleant)
<b>Niels K. Nielsen</b>	Højagerparken 2, 2. th. (2. suppleant)

#### 12) Valg af revisor

Afventer ekstraordinær generalforsamling.

#### 13) Valg af revisorsuppleant

Afventer ekstraordinær generalforsamling.

#### 14) Eventuelt

David Holm fremlagde muligheden for etablering af netværk for Webspeed. Man drøftede dette og enedes om at nedsætte et udvalg bestående af David Holm, Brian Engberg Larsen og Rune Mau, som skal undersøge nærmere herom.

David Holm gjorde opmærksom på muligheden for etablering af lydhegn til opholdspladsen i haven. Man henviste til at udfærdige et forslag til en generalforsamling.

Der var kritik af, at bestyrelsen ikke havde afventet generalforsamlingen inden man foretog rydning af buske ud mod parkeringspladsen og der blev forespurgt til områdets fremtidige udseende. Formanden oplyste, at der i henhold til tinglyst servitut på hovedmatriklen skal være beplantning igen. Udgiften kendes ikke endnu.

Søren Pluzek rettede forespørgsel vedr. leje af carport. Formanden henviste til Dan-Ejendomme as, der som administrator for Højagerparken 1 forestår udlejning af carporte.

Herefter hævdede dirigenten generalforsamlingen ca. kl. 21.30.

Hellerup, den  
Som dirigent og referent:

Ballerup, den  
Som formand for bestyrelsen:

---

Jørgen Idoff

---

Pia Kløve Jensen

## **BILAG 1**

### **Formandens beretning 2002-2003 (dækker perioden 6. august 2002 til 9. april 2003)**

Formanden redegjorde i detaljer for de emner bestyrelsen har arbejdet med siden august 2002. Disse omfatter varmtvandsbeholderen, oliefyret, indtægter i vaskeriet, samt udlejning af kælder-rum.

Endvidere blev der redegjort for tagrenoveringen og hvordan samarbejdet med administrator har fungeret i forbindelse hermed.

Bestyrelsen overtog renoveringen i efteråret 2002 og sørger nu selv for indhentning af tilbud. Den opnåede besparelse i form af at der ikke længere skal betales teknikerhonorar betyder, at der kan blive udført yderligere renovering, end der ellers ville have været muligt.

Formanden gav en status på opgangsrenoveringen og beskrev i detaljer det videre forløb, bl.a vil dørtelefonerne blive eftersat d. 11. april 2003. I forbindelse hermed blev der redegjort for status på fælleslånet, der optages så snart der er behov for det. I forbindelse hermed oplyste formanden, at der var opstået tvivl om hvorvidt, der var rentefradragsret, men dette spørgsmål er blevet endeligt besvaret (og der er rentefradragsret).

Det næste der blev redegjort for i detaljer var de igangværende ”ekstraprojekter”. Disse omfatter affaldsø, faldstammer, grønne bede langs parkeringspladsen, oprydning i fyrrum, istandsættelse af kælderlokale (inkl. etablering af toilet) i Højagerparken 10, så ejerforeningen har et anstændigt mødelokale til generalforsamlinger, bestyrelsesmøder o.lign., samt fremstilling af pjece om ejerforeningen. Pjecen vil blive husstandsomdelt, når den er færdig.

Mht. de grønne bede langs parkeringspladsen, så oplyste formanden, at der foreligger en tinglyst servitut på ejerforeningens matrikel, i henhold til hvilken naboskellet mellem ejerforeningen Højagerbo og Højagerparken I løber i kantstenen mellem selve parkeringspladsen og bedet. Ligeledes i henhold til den tinglyste servitut påhviler det ejerforeningen Højagerbo at vedligeholde, reparere og beplante området, til trods for at det tinglyste naboskel afviger fra matrikelgrænsen.

Formanden kunne endvidere oplyse, at der allerede har været én anlægsgartner på stedet og at der

vil komme yderligere en anlægsgartner i uge 15. Bestyrelsen vil derefter vurdere de to tilbud og iværksætte beplantning af området hurtigst muligt.

Formanden redegjorde derefter for det forsøgte samarbejdet med Højagerparken I + II. Dette var ikke så succesfuldt, som håbet pga. ejerforeningernes forskellighed og de respektive bestyrelsers divergerende holdninger dels til bestyrelsesarbejde generelt og hinanden i særdeleshed.

I forbindelse med gennemgangen af ovenstående punkter, redegjorde formanden for hvorledes bestyrelsen havde oplevet samarbejdet med dels administrator og dels den daværende vicevært. Formanden uddybede redegørelsen og oplyste, at bestyrelsen havde søgt advokatbistand med henblik på rådgivning i sagen. Som en konsekvens af dette er administrationsaftalen med Dan-Ejendomme as opsagt med virkning fra 30. juni 2003 og viceværtsaftalen er opsagt med virkning fra 30. april 2003.

Afslutningsvis redegjorde formanden for den fremtidige struktur i ejerforeningens regi hvad angår ny administrator. Den ny struktur indebærer indgåelse af serviceaftaler, hvoraf en del allerede er på plads. Disse blev gennemgået.

## BILAG 2

## Ejerforeningen Højagerbo

## Budget for 2003

**Afgifter**

Vandafgift	64.000	
Renovation	29.000	
Skorstensfejer	1.800	
El	40.000	<u>134.800</u>
Forsikringer	28.000	
Kontingent ejerlejlighedforening	2.000	<u>30.000</u>

**Serviceaftaler**

O T J Oliefyrrservice	4.500	
Electrolux Nyborg	3.100	
Energiledelsesordning (lovpligtig)	5.500	
Viceværtsordning og trappevask	100.000	<u>113.100</u>
Vedligeholdelse	75.000	
Henlæggelse til reserver	0	
Administrationshonorar	29.500	<u>104.500</u>
		<b>382.400</b>

**Foreningsudgifter/-indtægter i øvrigt**

Varmeregnskabshonorar	10.000	
Diverse	3.500	
Vaskemønter	-24.000	-10.500
		<u>371.900</u>
Renter		-2.500
Fællesudgifter i alt		<u>369.400</u>