

# Referat af ordinær generalforsamling i ejerforeningen Højagerbo, afholdt den 11. april 2006, Højagerparken 10, kld. th.

Formand Pia Kløve Jensen bød velkommen og gik til det første punkt på dagsordenen.

## 1. Valg af dirigent.

Jan Ottesen erklærede sig villig til valg som dirigent og blev enstemmigt valgt. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til vedtægterne.

De fremmødte var

Lejl. 2 - Michael Engstrøm	24/1000
Lejl. 7 - Rita Nøhr (fuldmagt)	24/1000
Lejl. 8 - Finn Baggesen (fuldmagt)	24/1000
Lejl. 10 - Pia Kløve Jensen	24/1000
Lejl. 14 - Simon Kock Lauritzen	24/1000
Lejl. 17 - Jan Ottosen	24/1000
Lejl. 19 - Karl-Johan Pluzek (fuldmagt)	24/1000
Lejl. 20 - Thomas D. Nielsen	25/1000
Lejl. 21 - Dan Jensen	25/1000
Lejl. 25 - Nina M. Sørensen	29/1000
Lejl. 29 - Christina Knudsen/Keith Andersen	28/1000
Lejl. 30 - Dennis Bakmand	26/1000
Lejl. 37 - Peter Nellemann	25/1000
Lejl. 38 - Peter Nellemann	25/1000

**Fordelingstal i alt**

**351/1000**

Fra administrator BL Maskinteknik ApS, deltog Peter Nellemann i generalforsamlingen.

## 2. Valg af referent.

Pia Kløve Jensen blev foreslået og valgt.

## 3. Formandens beretning.

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

Der var følgende bemærkninger til beretningen:

Er det tilladt at opsætte en bom/parkeringsvagt af hensyn til brandkøretøjer/ambulancer?

Svar: Ifølge brandinspektøren på Ballerup Kommune skal brandkøretøjer kunne køre frem til 30-40 m fra bygningen. Evakuering vil foregå med håndbårne stiger.

Trafikken langs bygningerne blev diskuteret. Det blev diskuteret, hvorledes og i hvor stort omfang der skulle være adgang med biler til området efter en evt. vejspærring.

Administrator redegjorde for revisors forslag om at omdanne de asfalterede arealer til en slags haveanlæg med en smal kørevej og ingen parkeringsmulighed mellem blokkene, når nu en større opgravning af arealet forestod i forbindelse med renovering af kloakkerne.

Der blev spurgt, hvorfor Ista havde aflæst radiatormålere to gange?

Svar: Bestyrelsen har hyret Ista til at forestå varmeregnskabet, herunder aflæsning af målere og har ikke kendskab til Istas fremgangsmåde eller procedurer.

Beretningen blev enstemmigt taget til efterretning.

#### **4. Forelæggelse af revideret årsregnskab for 2005 til godkendelse.**

Administrator og næstformand Peter Nellemann fremlagde årsregnskabets hovedtal og kunne supplere med følgende:

Ejerforeningen har modtaget og accepteret et tilbud på udvidelse af ejerforeningens forsikring. I fremtiden vil forsikringen også omfatte skjult rørskade. Merudgiften til forsikringen vil på årsbasis være kr. 2.500,00.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

#### **5. Forlæggelse af budget for 2006.**

Peter Nellemann gennemgik budgettet.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

#### **6. Indkomne forslag.**

Baggrunden for bestyrelsens forslag til vedtægtsændringer blev gennemgået. Proceduren for afstemning blev diskuteret og efter en kort pause blev generalforsamlingen genoptaget.

I overensstemmelse med vedtægternes § 3, stk. 4, var det ikke muligt at lade de foreslåede vedtægtsændringer komme til afstemning pga. det ringe fremmøde.

Der blev derefter stillet forslag om, at bestyrelsen skulle pålægges at indkalde til ekstraordinær generalforsamling, der skal afholdes senest 14 dage efter den ordinære generalforsamling, med de fremsatte vedtægtsændringer på dagsordenen. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Der fulgte herefter en livlig debat om tilkald af håndværkere i forbindelse med privat entrepris i de tilfælde, hvor den private entrepris omfatter håndtering af fælles anlæg og installationer. Herunder blev spørgsmålet om erstatningsansvar debatteret. Reglerne for tilkald af håndværkere blev ridset op. Et eksemplar af reglerne kan fås hos administrator.

#### **7. Valg til bestyrelsen.**

Formand Pia Kløve Jensen blev enstemmigt genvalgt.

Thomas D. Nielsen blev enstemmigt valgt som bestyrelsesmedlem.

#### Bestyrelsen er herefter sammensat af:

Pia Kløve Jensen, formand

- Højagerparken 4, 1.tv. (på valg i 2008)

Peter Nellemann, næstformand

- Højagerparken 2, kld. (på valg i 2007)

Thomas D. Nielsen, bestyrelsesmedlem

- Højagerparken 10, st. th. (på valg i 2006)

#### **8. Valg af suppleanter.**

Rita Nøhr (Højagerparken 4, st. th.) blev enstemmigt valgt som 1. suppleant.

Michael Engstrøm (Højagerparken 2, st. tv) blev enstemmigt genvalgt som 2. suppleant.

Begge suppleanter er på valg i 2007.

## 9. Valg af revisor.

Theis Petersen blev – in absentia – enstemmigt valgt som revisor.

## 10. Valg af revisorsuppleant

Simon K. Lauritzen (Højagerparken 6, st. tv) blev enstemmigt valgt som revisorsuppleant.

## 11. Eventuelt.

Under eventuelt blev der rejst følgende spørgsmål:

Michael Engstrøm forespurgte til betaling af fællesudgifter/varme via. PBS ?

En livlig diskussion fulgte og administrator blev bedt om at undersøge det.

Thomas D. Nielsen spurgte om det er tilladt at have sin egen vaskemaskine i lejligheden?

Svar: Ifølge vedtægterne er det ikke tilladt at have sin egen vaskemaskine. Årsagerne hertil blev diskuteret

Der blev herefter spurgt om tilladelse til at have opvaskemaskine?

Svar: Så vidt vi ved findes der opvaskemaskiner i flere lejligheder, men vedtægterne indeholder ingen bestemmelser herom.

Michael Engstrøm (ME) gjorde opmærksom på, at han havde været ude for, at hans reserverede vasketid var blevet snuppet af en anden beboer, fordi den pågældende beboer ikke var opmærksom på, at de sidste to vasketider kunne reserveres. ME spurgte om de to sidste vasketider stadig kunne reserveres ?

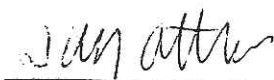
Svar: forsøgsordningen er gjort permanent, så de to sidste vasketider kan reserveres hver dag.

Peter Nulleman ønskede en diskussion af revisors forslag, som blev nævnt under formandens beretning. Dette blev diskuteret og der var stemning for at ændre på bede og ændre tilgangsvejen til en art haveanlæg. Bestyrelsen blev opfordret til at arbejde videre med planerne og udfærdige et forslag/en skitse. Der var i bestyrelsen enighed om, at forelægge forslaget/skitserne for bestyrelsen i Højagerparken I af hensyn til de fælles servitutter for vedligeholdelse af tinglyste naboskel.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen kl. 21.30.

Ballerup, den 14 april 2006

Som dirigent :



Jan Ottesen

Ballerup, den 12 april 2006

Som referent:



Pia Kløve Jensen

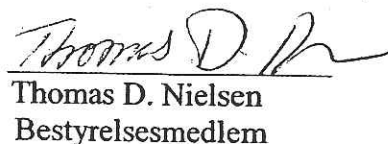
Ballerup, den 12. april 2006



Pia Kløve Jensen  
Formand



Peter Nullemann  
Næstformand



Thomas D. Nielsen  
Bestyrelsesmedlem



## Formandens beretning (gældende fra 19. april 2005 til 11. april 2006).

### Kloakker, trapper og belægning

Der har været indhentet tilbud på entreprisen, men prisen var kr. 1.435.000 excl.moms. Det syntes vi var meget og fortsætter arbejdet med at indhente tilbud. Administrator har haft et firma herude for nylig.

### Viceværtsordning

Vi er opmærksomme på, at ISS ikke har overholdt kontrakten og administrator har i den forbindelse holdt møde med ISS. Vi fik en dekort efter lang tids tovtrækkeri. Klager over ISS skal afleveres skriftligt til administrator, der sørger for det videre forløb.

### Varmecentralen

Der er blevet foretaget mindre forbedringer. På generalforsamlingen i 2002 blev det vedtaget, at der skulle monteres en klimastat, der justerer temperaturen i radiatorrørerne efter udetemperaturen. Af en eller anden grund skete det aldrig, så vi har indhentet et nyt tilbud og får det lavet hurtigst muligt (og til en lidt anden pris). Vi går ud fra, at generalforsamlingsbeslutningen stadig står ved magt og har derfor ikke medtaget entreprisen på dagsordenen i dag. Udgiften til entreprisen er medtaget i budgettet

### Vaskeriet

Der er indkøbt ny tørretumbler. Vinduet mod haven vil blive udskiftet, så snart tømreren har modtaget vinduet. De små ruder der "mangler" ud mod parkeringspladsen vil blive monteret og den revnede rude vil blive udskiftet, så utilsigtet gennemtræk undgås. Man undgår også at der bliver ved med at blæse skidt og snavs ind.

### Varmeregnskabet

Det første varmeregnskab efter montering af nye målere blev sendt ud i september 2005. Pjece med gode råd om opvarmning og fyringsøkonomi kan erhverves hos administrator.

### Parkering

Parkering og bilkørsel forekommer stadig op langs nr. 2-8 og på det asfalterede stykke mellem 2-8 og 10-12 selvom det ifølge vedtægterne ikke er tilladt. Det er meget generende for beboerne og der vil blive taget forholdsregler for at håndhæve vedtægterne.

### Trapperne

Tømreren og gulvsliberen har været rundt for at bese trapperne, da de skal lakeres igen. Alle trapper – på nær nr. 4 – skal have lak to gange (nr. 4. kun lak en gang da den er mest velholdt). Trapperne er generelt slidte og bærer præg af fodtøj. Der er fx mærker efter hæle i trappetrinene i de fleste af opgangene. På en repos i nr. 6 er træværket "perforeret" af stilethæle og i nr. 12 er der dybe mærker efter en skarp spids genstand på de nederste trin og den første repos i stuen.

Ballerup, den 11. april 2006

# Referat af ekstraordinær generalforsamling i ejerforeningen Højagerbo, afholdt den 19. april 2006, Højagerparken 10, kld. th.

Formand Pia Kløve Jensen bød velkommen og gik til det første punkt på dagsordenen.

## 1. Valg af dirigent.

Pia Kløve Jensen blev enstemmigt valgt. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt.

### De fremmødte var

Lejl. 2 - Michael Engstrøm (fuldmagt)	24/1000
Lejl. 4 - Yasar Dogu Genc (fuldmagt)	24/1000
Lejl. 6 - Jan Pedersen (fuldmagt)	24/1000
Lejl. 7 - Rita Nøhr (fuldmagt)	24/1000
Lejl. 10 - Pia Kløve Jensen	24/1000
Lejl. 11 - T. Larsen	24/1000
Lejl. 14 - Simon Kock Lauritzen (fuldmagt)	24/1000
Lejl. 19 - Karl-Johan Pluzek (fuldmagt)	24/1000
Lejl. 20 - Thomas D. Nielsen (fuldmagt)	25/1000
Lejl. 25 - Nina M. Sørensen (fuldmagt)	29/1000
Lejl. 28 - David Overton Holm (fuldmagt)	26/1000
Lejl. 30 - Dennis Bakmand (fuldmagt)	26/1000
Lejl. 37 - Peter Nellemann	25/1000
Lejl. 38 - Peter Nellemann	25/1000
<b>Fordelingstal i alt</b>	<b>348/1000</b>

## 2. Valg af referent.

Pia Kløve Jensen blev foreslået og valgt.

## 3. Vedtægtsændring.

- A). Vedtægternes § 2, stk. 6 (ny) ”Stk. 6. Såfremt den til enhver tid værende ejer af en eller flere ejerlejligheder ved en generalforsamlings afholdelse er i restance overfor ejerforeningen, har den pågældende ejer ingen stemmeret ved generalforsamlingen.”

Ændringen blev vedtaget af flere end 2/3 af de afgivne stemmer såvel efter fordelingstal som efter antal. For stemte 348/1000, imod stemte 0/1000 og 0/1000 undlod at stemme.

- B). Vedtægternes § 20, stk. 2 (ny) ”Stk. 2. Såfremt der i forbindelse med indvendig vedligeholdelse af en lejlighed eller anden privat håndværksmæssig entreprise opstår skader på og/eller forstyrrelse af ejerforeningens fælles anlæg og installationer, påhviler det den til enhver tid værende ejer at dække omkostningerne til udbedring og/eller retablering af samme.”

Ændringen blev vedtaget af flere end 2/3 af de afgivne stemmer såvel efter fordelingstal som efter antal. For stemte 299/1000, imod stemte 49/1000 og 0/1000 undlod at stemme.



#### 4. Eventuelt

Der blev af nye beboere spurgt ind til praktiske forhold omkring ejerforeningen og finansiering af renoveringen af kloakker.

Formanden besvarede spørgsmålene og oplyste, at renoveringen af kloakkerne søges finansieret via fællesudgifterne. Der er de sidste par år sat beløb af på budgettet med henblik på gennemførelse af denne entreprise.

En ung beboer efterlyste sociale arrangementer og spurgte, om beboerne aldrig samledes til fest og/eller fællesspisning og om det ikke ville være muligt, at gøre det igen.

Formanden svarede, at beboerne tidligere har grille i haven om sommeren, og at man kunne forsøge at samle beboerne igen i år, fx som sammenskudsgilde eller "hver tager sin egen mad og drikke med" og møder op for at grille.

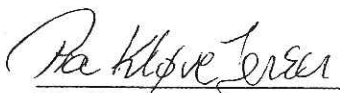
Den unge beboers forslag blev godt modtaget, især da der er flyttet en hel masse nye beboere ind i løbet af vinteren. Det vil derfor være en god ide, at samle beboerne, da man på den måde kan hilse på hinanden og lære andre beboere at kende, end dem man bor ved siden af.

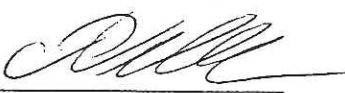
Dirigenten hævede generalforsamlingen kl. 19.35.


Ballerup, dende 20. april 2006  
Som dirigent og referent :

  
Pia Kløve Jensen

Ballerup, den 20. april 2006

  
Pia Kløve Jensen  
Formand

  
Peter Nellemann  
Næstformand

  
Thomas Dam Nielsen  
Bestyrelsesmedlem