

# Referat af ordinær generalforsamling i ejerforeningen Højagerbo, afholdt den 30. april 2007, Højagerparken 10, kld. th.

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

## 1. Valg af dirigent.

Simon Koch Lauritzen 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. 6 - Jan Pedersen (fuldmagt)	24/1000
Lejl. 7 - Rita Nøhr (fuldmagt)	24/1000
Lejl. 8 - Finn Baggesen	24/1000
Lejl. 10 - Pia Kløve Jensen	24/1000
Lejl. 14 - Simon Koch Lauritzen	24/1000
Lejl. 19 - Søren Pluzek	24/1000
Lejl. 20 - Niels Madsen	25/1000
Lejl. 25 - Nina M. Sørensen (fuldmagt)	29/1000
Lejl. 30 - Dennis Bakmand	26/1000
Lejl. 37 - Peter Nellemann	25/1000
Lejl. 38 - Peter Nellemann	25/1000

**Fordelingstal i alt** **298/1000**

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

## 2. Valg af referent.

Simon Koch Lauritzen og Pia Kløve Jensen blev foreslået og valgt.

## 3. Formandens beretning.

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

Administrator Peter Nellemann supplerede med følgende oplysninger til beretningen:

### Ad. Varmecentralen

Ifølge vores oliefyrsmænd (Kai Dige Bach) vil det snart være nødvendigt, at udskifte oliefyret.

I forbindelse med en evt. overgang til anden varmekilde (naturgas/fjernvarme) vil det store varmetab i fyrrummet forsvinde. Dette vil medføre en kuldebro under de lejligheder, der ligger umiddelbart over fyrrummet, ikke mindst pga. "gittervinduerne" i fyrrummet. Det vil muligvis blive nødvendigt enten at udskifte vinduerne i fyrrummet og/eller opsætte isolering, eller at opsætte en radiator.

Beretningen blev enstemmigt taget til efterretning.

## 4. Forelæggelse af revideret årsregnskab for 2006 til godkendelse.

Administrator og næstformand Peter Nellemann fremlagde årsregnskabets hovedtal.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

#### **5. Forlæggelse af budget for 2007.**

Peter Nellemann gennemgik budgettet..

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

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

Den foreslåede renoveringsplan blev fremlagt som et oplæg og bestyrelsen anmodede generalforsamlingen om mandat til at arbejde videre med renoveringsplanen. Finansieringen af renoveringsplanen blev diskuteret og der vil blive udarbejdet en finansieringsmodel. Der vil blive udarbejdet konsekvensberegninger for hver enkelt lejlighed

Der vil ligeledes blive udarbejdet skitser for områdets udformning, som vil blive fremlagt og gennemgået på informationsmøder, som der vil blive indkaldt til.

Den endelige godkendelse af renoveringsplanen vil finde sted ved afholdelse af ekstraordinær generalforsamling eller urafstemning blandt ejerne.

Oplægget blev herefter vedtaget med følgende stemmefordeling 274/1000 stemmer for, 0/1000 imod og 24/1000 undlod at stemme.

Bestyrelsen fik således generalforsamlingens mandat til at arbejde videre med renoveringsplanen.

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

Næstformand Peter Nellemann erklærede sig villig til valg og blev enstemmigt genvalgt.

Nina M. Sørensen havde før generalforsamlingens afholdelse erklæret sig villig til valg for en 1-årig periode. Nina M. Sørensen blev herefter – in absentia - 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 2009)
Nina M. Sørensen, bestyrelsesmedlem	- Højagerparken 10, st. th. (på valg i 2008)

#### **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 2008.

#### **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.**

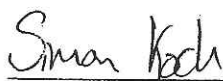
Under eventuelt blev der rejst følgende spørgsmål:

En beboer har anmodet om, at få fældet et træ, der spærrer for udsynet fra hans køkkenvinduer.

En anden beboer fra samme opgang gav udtryk for, at træet ikke generede ham. Dette gav anledning til en diskussion om, hvilke træer det ville være hensigtsmæssigt at fjerne og hvilke, der skulle blive stående. Den almene holdning på generalforsamlingen var, at der ikke må være plantet træer og buske direkte op ad husmuren af hensyn til bygningen og kloakker. Træer der er plantet et par meter fra bygningen bør som udgangspunkt ikke fældes.

Dirigenten takkede for god ro og orden. Generalforsamlingen hævet kl. 20.52.

Ballerup, den 13 maj 2007  
Som dirigent :

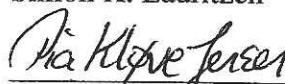


Simon K Lauritzen

Ballerup, den 13 maj 2007  
Som referent:



Simon K. Lauritzen



Pia Kløve Jensen

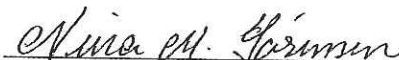
Ballerup, den 13 maj 2007



Pia Kløve Jensen  
Formand



Peter Nullemann  
Næstformand



Nina M. Sørensen  
Bestyrelsesmedlem



## Formandens beretning (gældende fra 11. april 2006 til 30. april 2007).

### **I. Renoveringer**

#### Regnvandsbrønde, kloakker, udvendige betontrapper

Der er blevet arbejdet hele året på at få et tilbud. Det har været vanskeligt at få tilbuddet grundet presset på byggebranchen, men det ser ud til at være lykkedes nu. Renoveringsplan fremlægges under pkt. 6.

#### Varmecentralen

Der blev monteret en klimastat, der justerer temperaturen i radiatorrørerne efter udetemperaturen. Efter indreguleringen af klimastaten og frem til nu har oliefyret kørt uregelmæssigt. Regeringen har vedtaget en ny lov omkring den alder og størrelse på indendørs olietanke. Vores olietank er omfattet af loven, hvilket i praksis betyder, at pr. 30. august 2008, så skal den være udskiftet. Bestyrelsen hjemtager tilbud for de forskellige muligheder (olie eller gas).

Varmtvandsbeholderen er blevet rensset.

Forsyningen af varmt vand været meget svingende. Der har også været "udfald" i varmtvandstemperaturen. Varmtvandsbeholderen er blevet efterset flere gange, og den fungerer optimalt. Den eneste logiske forklaring på "udfald" i varmtvandstemperaturen er, at der i visse perioder af døgnet er et større forbrug af varmt vand end det hidtil har været tilfældet.

### **II. Generelt**

#### 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. Foreløbig har vi involveret Gladsaxe Politi og teknisk forvaltning og afventer svar. Endvidere vil renoveringen af kloakker, regnvandsbrønde mv. medføre, at færdsel i bil langs nr. 2.8 og parkering mellem blokkene ikke vil være muligt. Både mens entreprisen står på og efter entreprisens afslutning vil det overhovedet ikke være muligt, at parkere mellem blokkene.

#### Vaskeriet

Vinduet mod haven blev udskiftet og de små, der "manglede" ud mod parkeringspladsen blev udskiftet.

#### Trapperne

Trapperne blev lakeret.

#### Bestyrelsen

Som de fleste kan huske blev der sidste år valgt et nyt medlem til bestyrelsen. Efterfølgende måtte formanden og næstformanden konstatere, at personen ikke mødte op til bestyrelsesmøderne og ikke sendte afbud. Personen fraflyttede sin lejlighed og satte den til salg ca. 2 måneder efter, at han blev valgt til bestyrelsen uden at tilkendegive, hvorvidt han udtrådte af bestyrelsen. Da man er valgbar til bestyrelsen som ejer af en lejlighed, uanset om man bor her eller ej, har der ikke været juridisk grundlag for at indkalde til en ekstraordinær generalforsamling med henblik på at vælge et nyt bestyrelsesmedlem. Bestyrelsen har derfor siden juni 2006 i praksis kun bestået af 2 personer, selvom vi i teorien har været 3.

Formanden og næstformanden vil gerne understrege, at man som bestyrelsesmedlem i ejerforeningen påtager sig et frivilligt stykke arbejde, der skal laves. Hvis man på et senere tidspunkt finder ud af, at man ikke kan honorere den forpligtelse, som man har påtaget sig, så bør man – ikke mindst af hensyn til bestyrelsens videre arbejde – melde klart ud, så det er muligt at vælge et nyt bestyrelsesmedlem. En situation som den vi har været i det sidste år, er uholdbar, da arbejdsfordelingen er og har været skævvredet.

#### Energimærke

Der er blevet udarbejdet en energirapport for bebyggelsen (energimærke). Kopi af energirapporten kan rekvireres ved henvendelse til administrator.

#### Husorden

Ejerforeningens husorden vedlægges som bilag til referatet. Ejerne pålægges at fremsendes kopi af husorden til eventuelle lejere.

#### Vinduer

En del beboere har skiftet til lavenergi-/termoruder, hvilket er glædeligt. Det er dog ikke glædeligt, at ejerforeningens retningslinier for udskiftning af vinduer ikke overholdes til trods for at beboerne har fået retningslinierne udleveret. Det gælder både ralkoden for farven på den udvendige side af vinduerne, samt i enkelte tilfælde enten vinduesrammens udvendige udformning eller indvendige lukkemekanisme.

Ejerforeningens retningslinier for udskiftning af vinduer vedlægges. Ejerne pålægges af gøre sig bekendt med retningslinierne og indholdet deri.

Nye vinduer skal være i overensstemmelse med ejerforeningens retningslinier. Afvigelser fra retningslinierne vil blive krævet rettet.

Ballerup, den 29. april 2007



## ***Husorden***

Reglerne er gældende for samtlige beboere i ejendommen uanset om disse er ejere, lejere eller fremlejetagere.

### ***Gård, have og veje.***

Det er ikke tilladt at foretage beplantninger eller særlige indhegninger, afskærmninger eller lignende i gård og haveanlæg eller på veje og stier, med mindre ejerforeningens bestyrelse skriftligt har givet tilladelse dertil.

Det er ikke tilladt at tegne eller male med kridt eller lign. på ejendommens træ- og murværk. Forurening medfører pligt for den pågældende beboer til omgående at foretage rengøring.

### ***Parkering af biler og cykler***

Cykler bør anbringes i cykelstativer eller i cykelkældre. Legevogne, barnevogne mv. henvises til den store cykelkælder ved nr. 2. Cykler, barnevogne eller andre genstande må ikke henstilles i opgange, kældergange og kælderrum, der ikke er anvist hertil.

Ifølge ejerforeningens vedtægter § 26 er parkering af biler, motorcykler, scootere mv. på ejendommens område kun tilladt hvis parkeringen foregår i erhvervsmæssigt øjemed eller i forbindelse med af- og pålæsning.

Almindelig parkering på den asfalterede plads ud for nordgavlen på Højagerparken 2-8, ud for vestgavlen på Højagerparken 10-12 og langs Højagerparken 2-8 er ikke tilladt. Campingvogne, påhængsvogne eller vogne til transport af både eller lign. må ikke henstilles på parkeringspladser eller andre steder på ejendommen. Vask og smøring af køretøjer er ikke tilladt på ejendommens grund.

I henhold til Brandsikringsbekendtgørelsen § 9 må ejendommens brandredningsarealer (brandveje) ikke indrettes eller benyttes til andre formål end adgang eller tilkørsel. Arealerne skal holdes ryddelige og må ikke anvendes til henstilling af biler, cykler, m.m., der kan fremme en brands udbredelse eller hindre personers flugt og brandvæsenets indsats i tilfælde af brand.

### ***Ejendommen generelt, herunder fællesrum, facader m.v.***

I henhold til brandsikringsbekendtgørelsen § 9 må ejendommens adgangsarealer, trapper med tilhørende forrum og gange samt adgang hertil ikke indrettes eller benyttes til andre formål end adgang eller tilkørsel.

Trapperne og gangene m.v. skal holdes ryddelige. De må ikke anvendes til oplagring af varer og affald m.m., der kan fremme en brands udbredelse eller hindre personers flugt og brandvæsenets indsats i tilfælde af brand.

Forurening af fællesrum medfører pligt for den pågældende beboer til omgående at foretage rengøring.

Skiltning og reklamering på ejendommens tage, facader, trapper, døre og i vinduer må ikke finde sted uden ejerforeningens forudgående skriftlige samtykke.

Det er ikke tilladt på nogen måde at give en lejlighed et særpræget eller fra de øvrige ejerlejligheder afvigende udseende udefra. Som følge heraf må beboerne ikke selv lade foretage udvendig maling af vinduer, døre, gelændere, murværk m.v. eller opsætte blyndfattede ruder, mosaikpapir i vinduer eller lign.

### ***Fester og musik***

Brug af stereoanlæg, sang og støjende underholdning skal ske med fornøden hensyntagen til andre beboere.

Hvad angår afholdelse af fester, henstilles der til, at naboer i god tid (dvs. et par dage i forvejen) informeres om en kommende fest enten mundtligt eller skriftligt (ved opslag i opgangen eller ved papir i brevkassen), så de (dvs. naboerne) har mulighed for at træffe evt. foranstaltninger. Begrebet "naboer" omfatter også naboopgangene.

Fester må aldrig afholdes for åbne døre eller på trapper og så vidt det er muligt holdes lejlighedens vinduer lukkede. I henhold til politivedtægten skal musikken dæmpes til et acceptabelt niveau kl. 23.30.

Forurening af fællesrum i forbindelse med afholdelse af fester medfører pligt for den pågældende beboer til omgående at foretage rengøring.

I tilfælde af nabostridigheder som følge af afholdelse af fest(er) henstilles de berørte parter til at finde en løsning i mindelighed. I den forbindelse forventes det, at begge parter opfører sig ansvarsfuldt og modent.

Nabostridigheder betragtes som et anliggende mellem beboere og anses ikke for at være et bestyrelsesansvar. Ej heller påhviler der bestyrelsen mæglingsansvar eller pligt.

Hvis parterne mod forventning er ude af stand til at indgå kompromis som en rationel løsning på problemet, henstilles der til, at sagen forelægges skriftligt for ejerforeningens administrator.

Afslutningsvis bemærkes det, at det står enhver borger frit for at rette henvendelse til nærmeste politi, hvis man føler sig chikaneret eller forulempet.

### ***Brug af støjende maskiner***

Boremaskiner og andre maskiner, der støjer, må ikke benyttes i ejendommen efter kl. 21, og maskinerne må ikke være til gene for andre beboere.

### ***Vinduer i fællesarealer***

Vinduer i fællesarealer, dvs. i kældre og i opgange, skal holdes lukkede i fyringssæsonen. Dette er af hensyn til fyringsøkonomi, energiforbrug, brandsikring, tyverisikring og sikring mod hærværk.



Endvidere er det almindelig sund fornuft med tanke på vejrliget og dets indvirkning på vinduesrammer og -karme.

Ved brug af vaske-, og tørrerum er den pågældende beboer pligtig til at sørge for, at der er lukket for evt. vandhaner og slukket for lys, når disse fællesrum forlades.

### ***Udluftning***

Udluftning af og i egen lejlighed må ikke finde sted ved anvendelse af trapperum og opgangens vinduer af hensyn til opgangens øvrige beboere.

Der henstilles til, at udluftning af og i egen lejlighed finder sted ved åbning af vinduer i begge sider af lejligheden, hvorved der skabes gennemtræk.

### ***Renovation (affald)***

Henkastning af papir og affald på ejendommens areal er ikke tilladt. Affald skal anbringes i affaldscontainerne, enten i ejerforeningens affaldsø eller i affaldscontainerne på parkeringspladsen. Før anbringelse i affaldscontainer skal poser med affald lukkes forsvarligt, så forurening af affaldscontainer og dermed lugtgener undgås.

Afhentning af storskrald arrangeres ikke af ejerforeningen, men påhviler den enkelte ejer, lejer eller fremlejtager. Storskrald skal afleveres på den kommunale genbrugsstation.

Papir og glas til genbrug anbringes i den kommunale genbrugscontainer.

### ***Ændringer af installationer m.v.***

Udvidelse af el- og varmeinstallationer i ejerlejligheden skal forelægges ejerforeningens bestyrelse til godkendelse før udførelsen.

Myndighedernes tilladelse til gennembrydning af konstruktioner i ejerlejligheden skal indhentes af lejlighedens ejer før udførelsen og mod forlangende forevises ejerforeningen.

Endvidere henvises der til ejerforeningens vedtægter § 21.

### ***Kældergange og -rum***

Pulter- og lagerrum, der hører til de enkelte bolig- og erhvervsenheder, skal holdes forsvarligt aflåst. Ejeren skal sørge for, at sådanne rum tømmes ved beboerskifte.

Kældergangene må ikke anvendes til opbevaring af storskrald eller andre genstande, som man ikke har plads til i det til lejligheden hørende kælderrum.

### ***Altaner***

Altanplader anbragt på indersiden af den franske altans lameller kan opsættes eller udskiftes. Pladernes materiale skal godkendes af ejerforeningen. Lameller og altanplader skal være sortmalede. Private antenner må ikke opsættes på ejendommen.

Markiser og andet udvendigt udstyr må kun opsættes efter skriftlig tilladelse fra ejerforeningens bestyrelse.



### ***Fodring af fugle***

Det er kun tilladt at fodre fugle eller dyr i fællesrum og -arealer, hvis foderet anbringes i egnet foderautomat, der ophænges i et træ.

Fodring af fugle fra altankasser o. lign. samt udkastning af foder fra vinduer og altaner er ikke tilladt, da foder smidt på jorden tiltrækker rotter.

---

I øvrigt har enhver beboer pligt til at vise hensyn over for de øvrige beboere i ejendommen til gavn for alle parter. I forbindelse herved skal anvisninger givet af ejerforeningens befuldmægtigede, dvs. bestyrelsen, efterkommes i enhver henseende.

Husorden godkendt på bestyrelsesmøde den 30. oktober 2003

## ***Udskiftning af vinduer og altandør(e) - krav***

Udskiftning af vinduer i lejligheden påhviler den enkelte ejer.

Såfremt man påtænker at udskifte sine gamle enkeltglasvinduer med termoruder, skal man være opmærksom på nedenstående krav.

Hver ejer har pligt til at sørge for at kravene overholdes. Hvis nye vinduer og/eller døre afviger fra kravene, vil den pågældende ejer blive pålagt at sørge for at der foretages ændringer, således at de nye vinduer opfylder kravene.

- De nye ruder skal udseendemæssigt være ligesom de gamle, hvorved det sikres, at facaden vedbliver at have et ensartet udseende. Dette betyder i praksis, at hvis et gammelt stuevindue er hængslet til højre, så skal det nye vindue også være hængslet til højre. Det samme gælder for altandøren.

***Det ikke er tilladt, at anskaffe sig stuevinduer, hvor den største rude er oplukkelig.***

***Bundhængslede og/eller tophængslede vinduer og altandøre ikke er tilladt.***

- Udvendig skal vinduesrammerne være malet i farven svenskrød (GORI 890 ralkode 504)
- Indvendig skal vinduesrammerne være malet i farven hvid (GORI 890 ralkode 112).
- Alle vinduer monteres med klart glas.  
I enkelte tilfælde er det gamle badeværelsesvindue monteret med matteret glas. I disse tilfælde er det valgfrit om man ønsker klart glas eller matteret glas.

I en lejlighed, der ligger tv. i en opgang er der tale om følgende:

Stuevindue

B x H: 150 x 140 cm

Med en fast karm og en sidehængt ramme. Den sidehængte ramme er højrehængt (set indefra).

Fransk altandør

B x H: 95 x 225 cm

Sidehængt indadgående dør (venstrehængt set indefra)

Badeværelsesvindue

B x H: 56 x 105 cm

Sidehængt vindue med anverfere (venstrehængt set indefra).



**Køkkenvindue**

**B x H: 118 x 143 cm**

Højre-/venstrehængte vinduer med anverfere på midtersprosse.

**Soveværelsesvindue**

**B x H: 118 x 143 cm**

Højre-/venstrehængte vinduer med anverfere på midtersprosse.

**NB !**

*De ovenfor angivne hængslinger er for en lejlighed, der ligger tv. i en opgang. I en lejlighed, der ligger th. i en opgang, er enkeltvinduerne og altandøren(e) hængslet i den modsatte side.*

*Antallet af vinduer og altandøre varierer med lejlighedens størrelse.*

**NB NB ! Alle angivne mål bør checkes før nye vinduer bestilles.**

Der henvises endvidere til Husordenens afsnit om bygningen generelt, herunder facader.