

Ejerne i Ejerforeningen Højagerbo
Højagerparken 2-12
2750 Ballerup

Referater fra generalforsamlinger 2008, herunder renovering af udendørs arealer samt finansieringen heraf

Administrator og bestyrelsen i Ejerforeningen Højagerbo sender hermed vedlagte referater fra den ordinære og den ekstraordinære generalforsamling, som begge blev afholdt i april/maj 2008. Som det fremgår af referatet, blev der vedtaget en renoveringsplan for de udendørs arealer. Renoveringen er – efter intense forhandlinger – indledt og godt undervejs.

Renoveringen, som den blev vedtaget, omfatter følgende udgifter:

Belægning samt udgravning.....	560.070,00 (eksl. moms)
Tilbud på trappenedgange.....	268.721,25 (eksl. moms)
Tilbud på kloakarbejder	143.720,00 (eksl. moms)

I alt 972.511,25 (eksl. moms)

Samlet udgift inkl. moms **1.215.639,10**

Beløb fra tidligere lån/egenkapital ca. 300.000,00

Til finansiering **915.639,10**

For de respektive ejere vil dette medføre følgende betaling:

Beløb til finansiering kr. 915.639,10 / 1000 = kr. 915,65 pr. 1/1000 (afrundet)

Fordelingstal 24/1000 = 24 x 915,65 = kr. 21.976,00 (afrundet)

Fordelingstal 25/1000 = 25 x 915,65 = kr. 22.892,00 (afrundet)

Fordelingstal 26/1000 = 26 x 915,65 = kr. 23.807,00 (afrundet)

Fordelingstal 28/1000 = 28 x 915,65 = kr. 25.639,00 (afrundet)

Fordelingstal 29/1000 = 29 x 915,65 = kr. 26.554,00 (afrundet)

Fordelingstal 33/1000 = 33 x 915,65 = kr. 30.217,00 (afrundet)

Fordelingstal 34/1000 = 34 x 915,65 = kr. 31.133,00 (afrundet)

Som det fremgår af referatet, anbefalede bestyrelsen at betalingen skulle finde sted pr. 1. september 2008 efter opkrævning fra administrator.

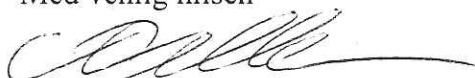
Dette er imidlertid ændret, således at hver ejer nu frit kan vælge, om han/hun ønsker at indbetale ovennævnte beløb kontant eller indgå i et fælleslån.

Ejerne skal **senest den 31. december 2008** skriftligt tilkendegive overfor administrator, hvorvidt han/hun ønsker at indbetale kontant eller deltage i fælleslån.

Kontant indbetaling skal finde sted senest den 30. januar 2009 på ejerforeningens konto i Nordea, konto nr. 0146-4370210042, med angivelse af navn på indbetaler samt lejligheds nr. .

Administrator fremsender kvittering for indbetalingen, når denne er registreret i banken.

Med venlig hilsen



Peter Nellemann
Maskinteknik ApS

Finansieringsplan i forbindelse med afsluttende renovering i Ejerforeningen Højagerbo fremlagt på ordinær generalforsamling, tirsdag den 5. maj 2008 kl. 19.30.

De fremlagte forslag omfatter følgende udgifter:

Belægning samt udgravning.....	560.070,00 (eksl. moms)
Tilbud på trappenedgange.....	268.721,25 (eksl. moms)
Tilbud på kloakarbejder	143.720,00 (eksl. moms)

I alt 972.511,25 (eksl. moms)

Samlet udgift inkl. moms 1.215.639,10

Beløb fra tidligere lån/egenkapital ca. 300.000,00

Til finansiering 915.639,10

Egenkapitalen vil herefter være ca. kr. 150.000,00.

Bestyrelsen anbefaler, at udgifterne til den afsluttende renovering finansieres ved kontant betaling af de respektive ejere efter fordelingstal.

For de respektive ejere vil dette medføre følgende betaling:

Beløb til finansiering kr. 915.639,10 / 1000 = kr. 915,65 pr. 1/1000 (afrundet)

Fordelingstal 24/1000 = 24 x 915,65 = kr. 21.976,00 (afrundet)

Fordelingstal 25/1000 = 25 x 915,65 = kr. 22.892,00 (afrundet)

Fordelingstal 26/1000 = 26 x 915,65 = kr. 23.807,00 (afrundet)

Fordelingstal 28/1000 = 28 x 915,65 = kr. 25.639,00 (afrundet)

Fordelingstal 29/1000 = 29 x 915,65 = kr. 26.554,00 (afrundet)

Fordelingstal 33/1000 = 33 x 915,65 = kr. 30.217,00 (afrundet)

Fordelingstal 34/1000 = 34 x 915,65 = kr. 31.133,00 (afrundet)

Bestyrelsen anbefaler, at betalingen sker pr. 1. september 2008 efter opkrævning fra administrator.

Da de indhentede tilbud omfatter ikke-forhandlede beløb må en reduktion på op til 5 % af ovenstående forventes.

Referat af ekstraordinær generalforsamling i ejerforeningen Højagerbo, afholdt den 15. maj 2008, kl. 19.30, Højagerparken 10, kld. th.

Næstformand Peter Nellemann 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	24/1000
Lejl. 3 - Bente Jørgensen (fuldmagt)	34/1000
Lejl. 4 - Yasar Dogu Genc (fuldmagt)	24/1000
Lejl. 7 - Rita Nøhr (fuldmagt)	24/1000
Lejl. 8 - Finn Baggesen	24/1000
Lejl. 9 - Jesper B. Hansen (fuldmagt)	24/1000
Lejl. 10 - Pia Kløve Jensen	24/1000
Lejl. 15 - Eddy Lyons	24/1000
Lejl. 17 - Jan Ottosen (fuldmagt)	24/1000
Lejl. 25 - Nina M. Sørensen	29/1000
Lejl. 28 - Thomas Reinholdt (fuldmagt)	26/1000
Lejl. 30 - Dennis Bakmand (fuldmagt)	26/1000
Lejl. 32 - Birgit Rehné (fuldmagt)	26/1000
Lejl. 37 - Peter Nellemann	25/1000
Lejl. 38 - Peter Nellemann	25/1000

Fordelingstal i alt 383/1000

2. Valg af referent.

Pia Kløve Jensen blev foreslået og valgt.

3. Valg til bestyrelsen – valg af formand for en periode på 2 år.

Næstformand Peter Nellemann blev foreslået som ny formand for bestyrelsen..

Forslaget medførte en lang debat af og om bestyrelsens fremtidige arbejdsopgaver samt en redegørelse ved næstformanden for, hvilke arbejdsopgaver der er i bestyrelsen og hvordan disse arbejdsopgaver var blevet løst tidligere og hvordan man kunne forestille sig, at de blev løst i fremtiden.

Forslaget medførte også en debat om valg af formand i sin helhed og suppleanternes vedtægtsmæssige funktion i bestyrelsessammenhæng i særdeleshed. Manglende valg af formand ville medføre at bestyrelsen ikke ville være beslutningsdygtig. Dirigenten konsulterede vedtægternes nøjagtige ordlyd i den sammenhæng både med hensyn til bestyrelsens og suppleanternes funktion.

Med udgangspunkt i vedtægternes § 8, stk. 3, ifølge hvilken suppleanter indtræder i bestyrelsen, såfremt antallet af medlemmer af bestyrelsen kommer under 3 i perioden mellem 2 på hinanden

følgende ordinære generalforsamlinger, valgte generalforsamlingen af støtte det fremsatte forslag, som derefter blev sat til afstemning. For stemte 383/1000, imod stemte 0/1000 og 0/1000 undlod at stemme.

Næstformand Peter Nellemann blev dermed valgt til formand for bestyrelsen og 1. suppleant Rita Nøhr indtræder i bestyrelsen som næstformand for en periode på 1 år, da næstformanden er på valg i 2009.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Peter Nellemann, Højagerparken 2 kld. (formand)	på valg i 2010
Rita Nøhr, Højagerparken 4, st. th (næstformand)	på valg i 2009
Nina M. Sørensen, Højagerparken 10, st. th (bestyrelsesmedlem)	på valg i 2010

4. Vedtægtsændring.

Vedtægternes § 20, stk. 3 (ny) ”Stk.3. Under iagttagelse af husordenen og vedtægternes øvrige bestemmelser i relation til ejerens vedligeholdelse af ejerlejligheden, gælder følgende krav for udskiftning af vinduer og altandør(e) i en ejerlejlighed:

- (1) Udskiftning af vinduer i lejligheden påhviler den enkelte ejer. 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.
- (2) For at sikre at bygningernes facade forbliver ensartet, skal nye ruder udseendemæssigt være identiske med de gamle, således at vinduer, der er hængslet til højre, erstattes med et vindue, der er hængslet til højre. Dette gælder også altandør(e).
- (3) Det ikke er tilladt, at anskaffe sig stuevinduer, hvor den største rude er oplukkelig.
- (4) Bundhængslede og/eller tophængslede vinduer og altandøre ikke er tilladt.
- (5) Udvendig skal vinduesrammerne være malet i farven svenskrød (GORI 890 ralkode 504)
- (6) Indvendig skal vinduesrammerne være malet i farven hvid (GORI 890 ralkode 112).
- (7) 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.

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

Ændringen blev vedtaget af flere end 2/3 af de afgivne stemmer såvel efter fordelingstal som efter antal. For stemte 383/1000, imod stemte 0/1000 og 0/1000 undlod at stemme.

5. Renoveringsplan

Den fremlagte renoveringsplan (inkl. finansieringsplan) blev gennemgået og diskuteret.

Renoveringsplanen blev sat til afstemning. For stemte 325/1000, imod stemte 78/1000 og 0/1000 undlod at stemme. Renoveringsplanen blev vedtaget.

6. Eventuelt

En beboer havde telefonisk anmodet om, at der på generalforsamlingen blev taget stilling til fældning af et træ, hvis trækrone tager udsynet fra køkken og soveværelse. Generalforsamlingen tog træet i øjesyn og den almene holdning var, at såfremt træet stod mere end 2 meter fra

bygningen, så skulle det ikke fældes. De øvrige beboere i samme side af opgangen var ikke generet af træet.

Dirigenten hævede generalforsamlingen kl. 20.40.

Ballerup, den 29 maj 2008

Som dirigent og referent :



Pia Kløve Jensen

Ballerup, den maj 2008

Peter Nellemann
Formand

Rita Nøhr
Næstformand

Nina M. Sørensen
Bestyrelsesmedlem

Referat af ordinær generalforsamling i ejerforeningen Højagerbo, afholdt den 6. maj 2008, 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. 3 - Bente Jørgensen (fuldmagt)	34/1000
Lejl. 4 - Yasar Dogu Genc	24/1000
Lejl. 6 - Jan Pedersen (fuldmagt)	24/1000
Lejl. 7 - Rita Nøhr (fuldmagt)	24/1000
Lejl. 8 - Finn Baggesen (fuldmagt)	24/1000
Lejl. 9 - Jesper Blegholm Hansen (fuldmagt)	24/1000
Lejl. 10 - Pia Kløve Jensen	24/1000
Lejl. 16 - Allan B. Pedersen	24/1000
Lejl. 17 - Jan Ottosen	24/1000
Lejl. 18 - Bettina Falcham	24/1000
Lejl. 19 - Jane Hansen	24/1000
Lejl. 20 - Niels Madsen (fuldmagt)	25/1000
Lejl. 21 - Niels Hedegaard Leth	24/1000
Lejl. 25 - Nina M. Sørensen	29/1000
Lejl. 28 - Thomas Reinholdt	26/1000
Lejl. 30 - Dennis Bakmand	26/1000
Lejl. 31 - Birgit Rehné	26/1000
Lejl. 33 - Birgit Schæffer	26/1000
Lejl. 37 - Peter Nellemann	25/1000
Lejl. 38 - Peter Nellemann	25/1000

Fordelingstal i alt

531/1000

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

2. Valg af referent.

Allan B. Pedersen blev foreslået og valgt.

3. Formandens beretning.

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

Følgende blev diskuteret i forbindelse med beretningen:

Parkering: Alternativ afspærring, så det vil være muligt at køre op langs bygningen i forbindelse med flytning.

Affald: Ejerforeningens affaldsordning, herunder den kommunale storskraldsordning, som ejerforeningen betaler til, men ikke kan benytte. Affaldscontainers placering. Evt. rengøring af affaldscontainere.

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:

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

5. Forlæggelse af budget for 2006.

Peter Nellemann gennemgik budgettet.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

6. Indkomne forslag.

Dagsordenens pkt. 6.a.1 blev diskuteret og derefter sat til afstemning. Forslaget blev vedtaget med 531/1000 for, ingen stemte imod og ingen undlod at stemme.

Dagsordenens pkt. 6.a.2. blev diskuteret, da ordlyden var upræcis med hensyn til, om forslagsstilleren mente *alle* vinduer eller kun enkeltglas-vinduerne i de lejligheder, som endnu ikke har skiftet til energivinduer/termoruder. Da forslagsstilleren ikke var til stede blev forslaget sat til afstemning i den ordlyd der forelå. For stemte 24/1000, imod stemte 507/1000 og ingen undlod at stemme. Forslaget blev forkastet.

Bestyrelsen tilkendegav, at man ville betragte forslaget som en arbejdsopgave og undersøge nærmere.

Dagsordenens pkt. 6.a.3 blev diskuteret og derefter sat til afstemning. Forslaget blev vedtaget med 507/1000 for, ingen stemte imod og 24/1000 undlod at stemme.

Dagsordenens pkt. 6.b.1 blev diskuteret. Bestyrelsen redegjorde for baggrunden for forslaget. Vedtægtsændringen blev gennemgået.

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 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.

Dagsordenens pkt. 6.b.2 blev diskuteret. Bestyrelsen redegjorde for baggrunden for forslaget. De indhentede tilbud blev diskuteret.

I overensstemmelse med vedtægternes § 3, stk. 4, var det pga. det ringe fremmøde ikke muligt at vedtage det fremlagte forslag. Der blev 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.

Da bestyrelsen ønskede en tilkendegivelse fra den ordinære generalforsamlingen om det fremlagte forslag, blev der fremsat anmodning om at forslaget blev sat til afstemning. For stemte 401/1000, imod stemte 106/1000 og 24/1000 undlod at stemme.

7. Valg til bestyrelsen.

Formand Pia Kløve Jensen var ikke villig til genvalg.

Da der ikke var kandidater villige til valg som formand for bestyrelsen, blev der fremsat forslag om, at der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling, der skal afholdes senest 14 dage efter den ordinære generalforsamling, med de fremsatte vedtægtsændringer på dagsordenen. Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Nina M. Sørensen blev enstemmigt valgt som bestyrelsesmedlem.

Bestyrelsen er herefter sammensat af:

Formand:	- Højagerparken ?, ?.t?. (på valg i 2010)
Næstformand: Peter Nellemann	- Højagerparken 2, kld. (på valg i 2009)
Bestyrelsesmedlem: Nina M. Sørensen	- Højagerparken 10, st. th. (på valg i 2010)

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 2009.

9. Valg af revisor.

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

10. Valg af revisorsuppleant

Pia Kløve Jensen (Højagerparken 4, 1. tv) blev enstemmigt valgt som revisorsuppleant.

11. Eventuelt.

Under eventuelt blev følgende diskuteret:

Udskiftning af nøgler til hoveddøre og dermed fælles rum (cykelkælder, vaskeri mm). De nuværende nøgler og cylindre i dørene er af ældre dato og ikke længere Ruko systemnøgler. Det blev diskuteret, hvorvidt udskiftning af nøgler i hoveddørene skulle kædes sammen med, at beboere som ønskede det, ved samme lejlighed for egen regning kunne få udskiftet nøglen til lejligheden.

Ændring af åbningstiden i vaskeriet, så der var længere åbent om aftenen. Den nuværende åbningstid, som slutter kl. 20.00 kunne fx udvides til kl. 21.30. Det blev fremført, at de nuværende vaskemaskiner har et lavere støjniveau end de gamle. Med hensyn til døren, så kunne man få monteret en arm på døren, så den ikke smækker så hårdt i, som tilfældet er nu.

Ændring af varmecentral hvis det viser sig, at ejerforeningen får et påbud om at udskifte olietanken. Som alternativ til olie og naturgas blev nævnt piller.

Udskiftning af kældervinduer. Det blev nævnt, at udluftning er vanskelige i visse kælderrum og at en udskiftning af kældervinduer måske ville være en god ide.

Montering af afkalkningsanordning i fyrrummet, hvorved indholdet af kalk i brugsvandet ville blive reduceret. Løsningen vil medføre risiko for rørsprængning, da kalken formodes at "lappe" mindre huller.

DONG Fibernet. Det blev diskuteret hvorvidt der blev lagt fibernet ind til bygningerne, da DONG udskiftede luftledninger med jordledninger i 2007.

Knallertskur/cykelskur. Det blev diskuteret om og hvor der kunne bygges et aflåst skur til knallerter/cykler foran nr. 10-12. Et lille hjørne at haven ud til Hold-An Vej ved udgangen til busstoppestedet blev nævnt.

Udendørs tørrestativ. Det blev nævnt, at et udendørs tørrestativ ville være godt, så man kunne tørre tøj udendørs om sommeren/i godt vejr.

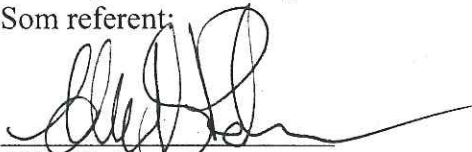
Havedag. Det blev nævnt, at det kunne være godt med en havedag, så beboerne kunne lære hinanden lidt bedre at kende.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen kl. 22.40.

Ballerup, den maj 2008
Som dirigent :


Jan Ottesen

Ballerup, den maj 2008
Som referent:


Allan B. Petersen

Ballerup, den 29 maj 2008


Pia Kløve Jensen
Formand


Peter Nellemann
Næstformand


Nina M. Sørensen
Bestyrelsesmedlem