

Referat af ordinær generalforsamling i ejerforeningen Højagerbo, afholdt den 18. maj 2010, kl. 19.00, Højagerparken 10, kld. th.

Ejerforeningens formand Peter Nellemann (PN) bød velkommen og gik til det første punkt på dagsordenen.

1. Valg af dirigent.

Pia Kløve Jensen erklærede sig villig til valg som dirigent og blev enstemmigt valgt. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen ifølge vedtægterne skal afholdes i marts eller april måned og at det nu var 18. maj. Der blev ikke afgivet forklaring herpå fra bestyrelse eller administrator.

Dirigenten konstaterede derefter, at generalforsamlingen ikke var rettidigt indkaldt i henhold til vedtægterne. Dirigenten orienterede de fremmødte om, at generalforsamlingen kunne afholdes på den indkaldte dato, såfremt de fremmødte ønskede dette. I modsat fald skulle der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling. De fremmødte ønskede generalforsamlingen afholdt på den indkaldte dato.

Endvidere konstaterede dirigenten, at indkaldelsen var mangelfuld, idet den ikke tydeligt angav, om der under pkt. 6 var indkomne forslag, samt at det indkomne forslag ikke var sendt ud som bilag til indkaldelsen. Formanden//administrator tilkendegav, at han ikke vidste, at indkomne forslag skulle medsendes som bilag til indkaldelsen. Dirigenten konstaterede også, at indkaldelsens pkt. 7 ikke var i overensstemmelse med vedtægterne, idet formanden er på valg før et bestyrelsesmedlem ifølge vedtægterne, og ikke omvendt som angivet i indkaldelsen.

Dirigenten konstaterede herefter, at de fremmødte var

Lejl. 2 - Michael Engstrøm	24/1000
Lejl. 7 - Rita Nøhr	24/1000
Lejl. 8 - Finn Baggesen	24/1000
Lejl. 9 - Jesper B. Hansen	24/1000
Lejl. 10 - Pia Kløve Jensen	24/1000
Lejl. 12 - Lasse Hansen (fuldmagt)	24/1000
Lejl. 13 - Søren Stentoft Hansen	24/1000
Lejl. 15 - Eddy Lyons	24/1000
Lejl. 16 - Allan B. Pedersen	24/1000
Lejl. 17 - Jan Ottesen	24/1000
Lejl. 21 - Niels H. Leth	24/1000
Lejl. 24 - E. Ata (fuldmagt)	25/1000
Lejl. 25 - Nina M. Sørensen (fuldmagt)	29/1000
Lejl. 27 - Benjamin Sørensen (fuldmagt)	29/1000
Lejl. 28 - Thomas Reinholdt	26/1000
Lejl. 30 - Dennis Bakmand	26/1000
Lejl. 32 - Birgit Rehné	33/1000
Lejl. 33 - Birgit Schæffer	26/1000
Lejl. 37 - Peter Nellemann	25/1000
Lejl. 38 - Peter Nellemann	25/1000
Fordelingstal i alt	503/1000

Fra administrator PN Ejendom ApS, deltog Peter Nellemann i generalforsamlingen.

2. Valg af referent.

Pia Kløve Jensen blev foreslået og enstemmigt valgt.

3. Formandens beretning.

Den **vedtagne renovering** blev afsluttet med ny belægning og opsætning af hegn omkring bedene langs parkeringspladsen. Den afsluttende gennemgang for fejl og mangler med entreprenøren er ikke udført endnu, men vil blive udført om nogle uger.

Der har været udført en **malerentreprise**, hvor de gamle (ikke udskiftede) vinduer blev malet og istandsat, ligesom opgangene er blevet frisket op. Entreprisen vil blive færdiggjort når vejret tillader det.

Der er blevet opsat **postkasser** i opgangene. I forbindelse hermed er der blevet monteret dørstopper i opgangene.

Ejerforeningen har fået ny **olieleverandør**, idet den har skiftet fra Kai Dige Bach til OK Olie. Skiftet har givet nogle opstartsproblemer bla. i relation til fakturering for olien og betalingen heraf.

Ejerforeningen har fået ny **VVS-leverandør**. Den nye leverandør er Benny Johansen & Sønner, Ledøje.

Formanden redegjorde derefter for bestyrelsens igangværende projekter, som er på tegnebrættet. Disse omfatter bl.a.:

Fyringsanlægget trænger til udskiftning, bla. pga. olietanken. Endvidere trænger ejerforeningens varmtvandsbeholdere til en udskiftning. Bestyrelsen har modtaget en henvendelse fra Vestforbrændingen med en interesseforespørgsel i relation til fjernvarme, som Vestforbrændingen tidligst fra sommeren 2011 vil kunne levere. En evt. overgang til fjernvarme vil kunne medføre dels en besparelse på varmeregnskabet og dels en rabat i forbindelse med selve overgangen. Der var været afholdt møder med Vestforbrændingen og ifølge formanden vil der blive afholdt flere i de kommende måneder. Formanden oplyste, at bestyrelsen arbejder videre med sagen og vil indkalde til en ekstraordinær generalforsamling med henblik på dennes godkendelse af entreprisen samt bestyrelsens finansieringsforslag. Den ekstraordinære generalforsamling forventes afholdt i efteråret 2010, så entreprisen kan udføres i foråret/sommeren 2011.

Kældervinduerne trænger til at blive udskiftet for at undgå fugt og varmetab. Der forventes en besparelse på 10-20%

Formanden belærte referenten om, hvilken ordlyd der skulle anvendes i referatet med hensyn til formandens beretning. Referenten svarede formanden, at det var referenten og ingen anden, som tog referat og udfærdigede dette.

Spørgsmål fra salen:

1. Er der hulrumsisolering i bygningerne? Svar: Det ved man ikke med sikkerhed. Bygningerne er fra 1944, så dette skal undersøges.
2. Er tilladelsen til olietanken udløbet? Har man evt. søgt om forlængelse af tilladelsen? Svar: Tilladelsen er udløbet, ejerforeningen kører videre uden tilladelse.
3. Hvorfor blev faldstammer ikke nævnt under de projekter, som bestyrelsen arbejder med? Der er øremærket kr. 120.000 til projektet på budgettet. Svar: Faldstammer udskiftes løbende. Det koster ca 100.000 at udskifte faldstamme fra loft til kælder i ½ opgang. Der er ikke indhentet tilbud. Projektet genvurderes efter generalforsamlingen.
4. Hvorfor er der udført en malerentreprise af gamle vinduer og opgange? Svar: Der har været mange klager over vinduernes tilstand og bestyrelsen har vurderet, hvilke vinduer der skulle males. Opgangene trængte til at blive frisket op.
5. Hvorfor har man monteret skinnerne på kældertrapperne så tæt på væggen? Skinnen er monteret for tæt på væggen, så den er ubrugelig både i relation til cykler og barnevogne. Hvorfor har man ikke monteret to skinner, så det er muligt at få barnevogne op og ned uden problemer? Svar: Der er kun monteret en skinne af hensyn til sikkerheden. Montering af

den nuværende skinne vil blive taget med i gennemgangen af fejl og mangler med entreprenøren.

6. En ejer i nr. 8 efterlyste mere handling i relation til en vandskade i 2008 fra overboens lejlighed. Skaden er ikke udbedret og lejlighedsvis drypper det gennem loftet. Administrator/formanden svarede, at det for ham lignede en malerskade. Flere af de fremmødte gav udtryk for, at man burde kunne finde frem til lejlighedens ejer, som fraflyttede i august 2008. Formanden/administrator gav udtryk for, at der ville blive set på sagen.

Søren Stentoft Hansen (24/1000) forlod generalforsamlingen under formandens beretning og inden afstemningen fandt sted. De fremmødte udgjorde herefter 484/1000.

Beretningen blev herefter sat til afstemning. For stemte 267/1000, imod stemte 169/1000 og 48/1000 undlod at stemme

4. Forelæggelse af revideret årsregnskab for 2009 til godkendelse.

Administrator og formand Peter Nellemann fremlagde årsregnskabets hovedtal.

Spørgsmål fra salen:

1. Hvorfor er der anvendt kr. 189.000 på løbende istandsættelse? Svar: der har været udført forskelligt arbejde, herunder en malerentreprise af vinduer udvendigt og opgangene til kr. 120.000.

2. Hvorfor har man sendt opkrævning til kontant indbetaling for postkasser med henvisning til at beløbet ikke stod på budgettet for 2009 når posten så ikke figurerer i regnskabet? Svar: formanden/administrator nægtede at svare og henviste spørgsmålet til dagsordenens pkt. 5.

Regnskabet blev herefter sat til afstemning. For stemte 182/1000, imod stemte 171/1000 og 131/1000 undlod at stemme

5. Forlæggelse af budget for 2010.

Administrator/formand Peter Nellemann gennemgik budgettet.

Spørgsmål til budgettet:

1. Hvorfor har man sendt opkrævning til kontant indbetaling for postkasser med henvisning til at beløbet ikke stod på budgettet, når posten så ikke figurerer i regnskabet? Formanden/administrator nægtede at svare og henviste til formandens beretning.

2. Hvad dækker beløbet til gårdmand på kr. 105.000 ? Svar: Der er lavet en ny aftale og aftalen med ISS er opsagt. Man forventer en besparelse. Samtidig er der ønsker om beplantning i bedene langs parkeringspladsen. Formanden/administrator kom med en længere redegørelse for konsekvenserne af at have udskiftet olieleverandør.

3. En ejer spurgte hvorfor der stadig var tale om at hensætte penge til udskiftning af faldstammer, da dette også blev omtalt på generalforsamlingen i 2005. Ejeren fik ikke svar på sit spørgsmål.

Budgettet blev herefter sat til afstemning. For stemte 206/1000, imod stemte 73/1000 og 205/1000 undlod at stemme ¹

6. Indkomne forslag.

Der var et indkommet forslag. Forslaget lød som følger:

¹ Referentens note: Det vedtagne budget medfører en forhøjelse på i alt kr. 93.000, hvilket svarer til kr. 93,00 pr. fordelingstal 1/1000. Opkrævning finder sted over 4 betalinger, jf. vedtægternes §18, stk. 2.

”Det ekstraordinært opkrævede beløb kr. 915,00 tilbagebetales til de lejlighedsejere, der har foretaget indbetalingen. Forslaget stilles med udgangspunkt i, at den omtalte lov om opsætning af brevkasseanlæg er offentliggjort i 2004, samt i at opsætningen af brevkasseanlæg vedrører ejerforeningens fælles anliggender, hvorfor den bør afholdes som en fællesudgift. Det faktum at udgiften ikke er medtaget på budgettet berettiger ikke ekstraordinær indbetaling fra ejerne, idet ejerforeningen ved generalforsamling i 2009 var formuende”.

Forslaget blev herefter sat til afstemning. For stemte 73/1000, imod stemte 183/1000 og 203/1000 undlod at stemme

Dennis Bakmand (26/1000) forlod generalforsamlingen efter afstemningen. De fremmødte udgjorde herefter 458/1000.

7. Valg til bestyrelsen.

Formand Peter Nellemann var på valg og villig til genvalg (betinget). Betingelsen skulle ses i lyset af bestyrelsens interne udfordringer mht. skriftlig kommunikation. Såfremt en af de fremmødte tilbød sekretærassistance, ville formanden være villig til genvalg. Efter en længere diskussion af sekretærens rolle, funktion og evt. aktindsigt i bestyrelsens forhold, tilbød Thomas Reinholdt sin assistance.

Det blev herefter kort diskuteret, hvorvidt det ville være muligt for en af de fremmødte at stille op som modkandidat til valg til formand. En ejer påpegede, at evt. kandidatur til valg til bestyrelsen skal meddeles skriftligt til bestyrelsen, hvorefter kandidaturen angives på indkaldelsen.

Peter Nellemann blev herefter sat til afstemning til valg til formand. For stemte: 232/1000, imod stemte 24/1000 og 202/1000 undlod at stemme.

Bestyrelsesmedlem Nina Sørensen var på valg og villig til genvalg. **Nina Sørensen blev herefter sat til afstemning til valg til bestyrelsesmedlem.** For stemte: 265/1000, imod stemte 0/1000 og 193/1000 undlod at stemme.

Bestyrelsen er herefter sammensat af:

Formand: Peter Nellemann	- Højagerparken 2, kld. th. (på valg i 2012)
Næstformand: Rita Nøhr	- Højagerparken 4, st. th. (på valg i 2011)
Bestyrelsesmedlem: Nina M. Sørensen	- Højagerparken 10, st. th. (på valg i 2012)

8. Valg af suppleanter.

Søren Stentoft Hansen (Højagerparken 6, st. tv.) var 1. suppleant valgt i 2009. **Søren Stentoft Hansen** var fraværende, men **blev herefter sat til afstemning til valg til 1. suppleant.** For stemte: 361/1000, imod stemte 0/1000 og 97/1000 undlod at stemme.

Michael Engstrøm (Højagerparken 2, st. tv) var 2. suppleant valgt i 2009. Michael Engstrøm erklærede sig villig til genvalg. **Micahel Engstrøm blev herefter sat til afstemning til valg til 2.suppleant.** For stemte: 337/1000, imod stemte 0/1000 og 121/1000 undlod at stemme.

Begge suppleanter er på valg i 2011.

9. Valg af revisor.

Theis Petersen var – in absentia – på valg som revisor valgt i 2009. **Theis Peteren blev herefter** sat til afstemning til valg til revisor. For stemte: 313/1000, imod stemte 0/1000 og 145/1000 undlod at stemme. Revisor er på valg i 2011.

10. Valg af revisorsuppleant

Pia Kløve Jensen (Højagerparken 4, 1. tv) ønskede ikke genvalg som revisorsuppleant.

Jan Ottesen erklærede sig villig til valg som revisorsuppleant. **Jan Ottesen blev herefter** sat til afstemning til valg til revisorsuppleant For stemte: 335/1000, imod stemte 0/1000 og 123/1000 undlod at stemme. Revisorsuppleanten er på valg i 2011.

11. Eventuelt.

Dirigenten gjorde indledningsvis de fremmødte opmærksomme på, at emner behandlet under eventuelt ikke kunne sættes til afstemning, ligesom det ikke ville være muligt at tage en formel beslutning om et givent emne.

Jan Ottesen foreslog bestyrelsen, at den i forbindelse med etablering af fjernvarme også overvejede at **opsætte radiatorer i opgangene**. Radiatorerne skulle kun kunne opvarme til 15 C. Opvarmningen skulle kunne medføre en besparelse på varmeregnskabet i de enkelte lejligheder.

Thomas Reinholdt (TR) bragte følgende emner op til bestyrelsens eventuelle overvejelse:

- **Udskiftning af det eksisterende låsesystem** på dørene til det fri med Rukosystem, hvor nøglerne skulle/kunne være tilpasset således, at de også passede til lejlighederne, da en del ejere formentlig stadig ikke har skiftet til et nyere Rukosystem.
- Etablering af stor **træterrasse** på græsplænen, hvilket bør omfatte, at anlægget af terrassen foretages af entreprenører for at sikre, at den anlægges korrekt.
- Undersøgelse af hvad vi reelt kan anvende **fibernet** til, som blev skudt ind for et par år siden. Dette medførte en diskussion om, hvorvidt der reelt blev tilsluttet fibernet eller om der udelukkende blev tilsluttet elnet.
- Udvidelse af **vasketiderne** så det også ville være muligt at vaske efter kl. 21. Dette medførte en diskussion af, hvor støjsvage vaskemaskinerne er og hvor store støjmæssige gener en udvidelse af vasketiderne ville give for de ejere, der bor ovenpå vaskeriet.

Endvidere spurgte TR hvordan man skulle forholde sig, hvis en **radiatortermostat** skulle **udskiftes** samt hvis man ønskede at **etablere ventilation/udsugning i badeværelset**. I begge tilfælde skulle man rette henvendelse til bestyrelsen. For så vidt angår etablering af ventilation i badeværelset skal der søges om bestyrelsens tilladelse til dette, da etableringen går gennem en ydermur.

Allan B. Pedersen (ABP) omtalte sine yderligere erfaringer med den på generalforsamlingen i 2009 omtalte sag fra foråret 2008 vedrørende **udskiftning af en utæt radiator**. ABP orienterede de fremmødte om, at sagen nu var endt i civilretten efter at have været behandlet i fogedretten samt at han stadig stod registreret i RKI – til trods for, at det ifølge vedtægterne er ejerforeningens forpligtelse at udskifte en utæt radiator. ABP bebrejdede bestyrelsen i stærke vendinger, at den havde været så inaktiv og efterlyste bestyrelsens reaktion på de dokumenter han havde sendt pr. e-mail til administrator i januar 2010. Administrator fremførte, at han ikke havde modtaget dokumenterne, hvortil ABP sagde, at han som svar på sin fremsendelse af

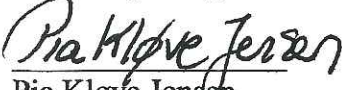
dokumenterne havde modtaget en e-mail fra administrator med ordene "Hvad er det?". Næstformanden gjorde opmærksom på, at hun også havde modtaget dokumenterne og medtaget dem på det seneste bestyrelsesmøde, men at formanden ikke havde ønsket at se dem ved den lejlighed. Formanden/administrator gav udtryk for forbavselse over næstformandens udtalelse og sagde, at det havde ikke været hans opfattelse. Flertallet af de fremmødte gav udtryk for sin støtte til ABP og sin utilfredshed med bestyrelsens håndtering af sagen. ABP orienterede om, at han nu havde en retsfrist til at fremsende en erklæring fra bestyrelsen om, at ejerforeningen kunne og ville dække udgiften til radiatoren. Formanden/administrator fremførte, at det kunne han ikke tage stilling til før end han havde set den forudgående korrespondance i sagen. Dirigenten tilbød at udfærdige erklæringen og at skrive den, så den kunne blive afleveret til næstformanden dagen efter. De fremmødte, der ønskede sagen afsluttet, delte dirigentens synspunkt og en erklæring blev herefter udfærdiget. Formanden/administrator fastholdt sit krav om at se yderligere korrespondance i sagen, hvorefter ABP hentede de fornødne dokumenter.

Finn Baggesen (FB) afleverede en skriftlig anmodning til bestyrelsen om at få kopi af de 3 indhentede tilbud på malerentreprisen. Formanden/administrator anså ikke dette for et problem, men var dog ikke i stand til at træffe en aftale med FB om afhentning af dokumenterne, idet formanden/administrator ikke havde medbragt sin kalender. FB gav udtryk for sin utilfredshed med administrators udførelse af sit hverv som administrator. Administrator fremførte, at såfremt ejerne var utilfredse med administrator, så kunne de jo forlange at der blev indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling med det punkt på dagsordenen, at pålægge bestyrelsen af finde en anden administrator.

Jesper B. Hansen og Jan Ottesen forlod generalforsamlingen under behandlingen af pkt. 11 på dagsordenen.

Dirigenten hævede generalforsamlingen kl. 23.20

Ballerup, den 1. juni 2010
Som dirigent og referent :


Pia Kløve Jensen

Ballerup, den 2010

Peter Nellemann
Formand

Rita Nøhr
Næstformand

Nina M. Sørensen
Bestyrelsesmedlem