



Ulrik Møller (H)
Autoriseret bobestyrer
Certificeret BOLIGadvokat

Nete Dahl-Sørensen (L)
Certificeret BOLIGadvokat

advokat@ulrikmoller.dk
www.ulrikmoller.dk

Associeret med
Advokat John Jantzen
Advokat Torben Lund

REFERAT GENERALFORSAMLING D. 5. MARTS 2013

År 2013 den 5. marts kl. 18:00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Højagerbo, Højagerparken 10, kld. t.h., 2750 Ballerup.

Mødt / repræsenteret var:

Nr. 2, kld. f-tal 25	PN Ejendom ApS
Nr. 2, kld. f-tal 25	PN Ejendom ApS
Nr. 2, st.th. f-tal 34	Susanne Rosenfeldt
Nr. 2, st.tv. f-tal 24	Michael Engstrøm
Nr. 2, 1.th. f-tal 34	Bente & Arne Jørgensen
Nr. 2, 1.tv. f-tal 24	Yasar Dogu Genc
Nr. 2, 2.th. f-tal 34	Kristina Poulsen
Nr. 2, 2.tv. f-tal 24	Benny Petersen
Nr. 4, 1.th. f-tal 24	Jesper Blegholm Hansen
Nr. 4, 2.tv. f-tal 24	Euroform Holding ApS
Nr. 6, st.tv. f-tal 24	Søren Stentoft Hansen
Nr. 6, 1.th. f-tal 24	Eddy Lyons
Nr. 6, 1.tv. f-tal 24	Allan B. Pedersen
Nr. 6, 2.th. f-tal 24	Jan Nordahl Ottosen
Nr. 6, 2.tv. f-tal 24	Betina Stig Falcham
Nr. 8, st.th. f-tal 24	Bjarne Lindow
Nr. 8, 1.th. f-tal 24	Euroform Holding ApS
Nr. 8, 1.tv. f-tal 25	Sinisa Novakovic
Nr. 8, 2.th. f-tal 24	Laszlo Tanko
Nr. 8, 2.tv. f-tal 25	Susan Ata & Erkan Ata



Nr. 10, st.th. f-tal 29 Tina & Morten Müllertz
Nr. 10, st.tv. f-tal 26 Brian Espersen
Nr. 10, 1.tv. f-tal 26 Thomas Mayland Reinholt
Nr. 10, 2.th. f-tal 28 Martin Rene Hansen
Nr. 10, 2.tv. f-tal 26 Dennis Bakmand

Nr. 12, st.th. f-tal 26 Birgit Rehné
Nr. 12, st.tv. f-tal 33 Torben Jensen
Nr. 12, 1.th. f-tal 26 Kim Hansen & Birgit Schæffer
Nr. 12, 2.tv. f-tal 33 Euroform Holding ApS

Endvidere deltog advokat Ulrik Møller.

Ad. pkt. 1 + 2 – Valg af dirigent og referent:

Som dirigent valgtes advokat Ulrik Møller, og til at bistå med udarbejdelse af referat valgtes Helle Niebling, men således at advokat Ulrik Møller udsender referatet fra generalforsamlingen.

Valgene blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten indledte med at oplyse, at generalforsamlingen, efter hans opfattelse, var lovlig varslet og indkaldt, og at dagsordnen var i overensstemmelse med ejerforeningens vedtægter. Peter Nellemann og Michael Engstrøm protesterede mod lovligheden af generalforsamlingen, idet bilag til de punkter, som skulle behandles på generalforsamlingen, ikke var vedlagt indkaldelsen, som man plejede at gøre. Punktet blev debatteret, og dirigenten oplyste, at det af indkaldelsen fremgik, at bilag vedrørende den ordinær generalforsamling kunne ses på ejerforeningens hjemmeside www.hojagerbo.dk eller ved at kontakte enten administrator eller bestyrelsen. Dirigenten bemærkede herudover, at det af ejerforeningens vedtægter § 5, stk. 2 fremgår, at forslag som agtes stillet på generalforsamlingen skal fremgå af indkaldelsen og samtidig med fremlæggelsen skal materialet være til eftersyn for medlemmerne for et på indkaldelsen angivet sted. På den baggrund konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovligt varslet og indkaldt, hvilket de mødende herefter accepterede.

I tilknytning til dette punkt oplyste dirigenten, at administrationen nok fremadrettet skulle sørge for at medsende de bilag, som i hvert fald var tilgængelige på indkaldelsestidspunktet, og så i øvrigt tydeliggøre eventuelle ændringer i hidtidige procedurer.

Ad. pkt. 3 – Formanden beretning:

Formand Kim Niebling aflagde beretning i overensstemmelse med den skriftlige beretning, som der forelå.

Dirigenten efterlyste kommentarer og bemærkninger til formandsberetningen, og Peter Nellemann tilkendegav, at han ikke var enig i formandens beretning for så vidt angår, at aftalen med administrator skulle være taget op til forhandling. Peter Nellemann tilkendegav, at der ikke havde været tale om nogen forhandling, men at de blot havde modtaget en opsigelse på mail. Peter Nellemann oplyste herudover, at det ikke var korrekt, at der var medtaget regninger i 2012 regnskabet, som vedrørte 2011 regnskabet. Han oplyste, at der efter hans opfattelse er lavet et korrekt regnskab i overensstemmelse med gældende regler og normer. Formand Kim Niebling oplyste, at punktet omkring administratorskift var blevet meddelt på et møde, og i øvrigt var han af den opfattelse, at der var flere fakturaer i 2012 regnskabet, som er daterede i 2011, og som ikke tidligere har været opført som skyldige omkostninger. Dirigenten kunne konstatere, at der for så vidt angår disse punkter var uoverensstemmelse, men at begge synspunkter blev tilført referatet.

Med disse bemærkninger godkendtes formandens beretning med applaus.

Ad. pkt. 4 – Forelæggelse af revideret årsregnskab for 2012 til godkendelse:

Formand Kim Niebling gennemgik regnskabet for 2012, der viste et positivt driftsresultat på kr. 87.497 og en egenkapital pr. 31.12.2012 på kr. 204.706.

Regnskabet blev enstemmigt godkendt.

Ad. pkt. 5 – Forelæggelse af budget for 2013:

Formand Kim Niebling gennemgik udkast til budget for 2013 udvisende uændrede ejerfor- eningsbidrag og et forventet driftsresultat på kr. 8.463.

Dirigenten efterlyste spørgsmål, kommentarer eller bemærkninger til budgettet. Peter Nelle- mann bad om ordet og stillede sig uforstående overfor det budget, som var fremlagt fra ejerfo- reningen, idet han tilkendegav, at han var blevet bedt om at lave et budget og det var et budget, som var væsentligt anderledes end det nu fremlagte. Peter Nellemann tilkendegav, at det bud- get han havde udarbejdet var med en nedsættelse af fællesudgifterne fra kr. 800.000 til kr. 600.000, idet man i flere år havde talt om at nedsætte ejerforeningsbidraget.

Dirigenten efterlyste, om Peter Nellemann ønskede det af ham fremsatte budgetforslag sat til afstemning sammen med bestyrelsens budget. Dette ønskede Peter Nellemann, og det af Peter Nellemann udarbejdede budget blev herefter tilrettet med de kendte faktiske udgifter i form af administrationsomkostninger og forsikring. Det budgetforslag, som herefter blev stillet til af-

stemning fra Peter Nellemann's side, viste en forskel på ca. kr. 184.400, som efter den nuværende bestyrelses opfattelse primært svarer til den post, der er til udskiftning af vinduer i kælderen, som er medtaget i bestyrelsens budget på kr. 168.500. Der blev foretaget hemmelig afstemning med følgende afstemningsresultat:

20 medlemmer stemte for bestyrelsens budget
3 medlemmer stemte for det tilrettede budget
2 stemmer var blanke
4 fuldmagter var ikke anvendelige i relation til afstemning omkring budgettet

Dirigenten kunne herefter konstatere, at det af bestyrelsen udarbejdede budget er godkendt.

Ad. pkt. 6 – Indkomne forslag i henhold til vedtægternes § 6:

a. Bestyrelsen foreslår nye vedtægter.

Forud for drøftelsen af dette punkt tilkendegav dirigenten, at en vedtægtsændring i henhold til de nuværende vedtægter kræver kvalificeret vedtagelse, jfr. vedtægternes § 3.

Dirigenten oplyste, at der i alt var repræsenteret 29 lejligheder ud af 38, og der var et samlet fremmødt fordelingstal på 767 ud af 1.000, således at en eventuel vedtægtsændring om fornødent ville kunne gennemføres på en generalforsamling under forudsætning af, at 2/3, både efter antal og efter fordelingstal, stemmer for forslaget.

Dirigenten efterlyste spørgsmål eller kommentarer til de nye vedtægter. Peter Nellemann bad om at få oplyst, hvilke centrale ændringer der var i de nye vedtægter i forhold til de gamle. Dirigenten oplyste, at vedtægterne et langt stykke vej var udarbejdet med afsætning i de gamle vedtægter, men at der var nogle ikke uvæsentlige ændringer, bl.a. omkring sikkerhedsstillelse og også i relation til fordeling af henholdsvis indvendig og udvendig vedligeholdelse, idet eksempelvis radiatorer og radiatorventiler mm. fremadrettet er en udgift, der vedrører den enkelte ejerlejlighed og ikke fællesskabet. Dirigenten henviste til de udarbejdede vedtægter.

Peter Nellemann nævnte i tilknytning til de nye vedtægter, at der burde tages højde for at kunne regulere aconto varmen hvert andet år. Dirigenten bemærkede, at bestyrelsen iht. vedtægternes § 9 har hjemmel til at regulere diverse beløb. Der var et ønske om, at der skrives om varmeregulering på hjemmesiden.

Vedtægterne blev herefter sat til afstemning, idet dirigenten dog inden afstemningen fik generalforsamlingens tilslutning til, at han havde bemyndigelse til at kunne foretage eventuelle mindre tilretninger i vedtægterne til brug for digital tinglysning af vedtægterne i det omfang Tinglysningsretten måtte kræve det.

Den hemmelige afstemning gav følgende afstemningsresultat:

25 for
3 imod
1 blank

Vedtægterne er således endeligt vedtaget.

Ad. pkt. 7 – Valg af formand for bestyrelsen:

Kim Niebling er ikke på valg og fortsætter således som formand for ejerforeningen.

Ad. pkt. 8 – Valg af bestyrelsen:

- a. Thomas M. Reinholt – ikke på valg
- b. Sinisa Novakovic blev foreslået som nyt bestyrelsesmedlem og blev enstemmigt indvalgt i bestyrelsen med applaus.

Ad. pkt. 9 – Valg af suppleanter:

Suppleant Michael Engstrøm og 2. suppleant Peter Nellemann blev begge genvalgt med applaus.

Ad. pkt. 10 – Valg af revisor:

Revisor Ebbe Theis Freese Petersen blev genvalgt med applaus.

Ad. pkt. 11 – Valg af revisor Suppleant:

Søren Stentoft Hansen blev genvalgt med applaus.

Ad. pkt. 12 – Eventuelt:

Arbejdsdage:

Forholdet omkring arbejdsdage i ejerforeningen blev drøftet, og der var et ønske om, at det bliver meldt bedre og klarere ud, så alle er bekendt med arbejdsdagene i god tid inden det skal udføres.

Tv / internet:

Det blev efterlyst, om der kunne laves en fælles aftale omkring tv / internet – bestyrelsen arbejder videre på det.

Parkering:

Parkering ved erhvervslokalet i nr. 2, kld., blev drøftet. Det blev oplyst, at parkering ved det pågældende erhvervslokale var til gene for beboerne, som ikke kan komme forbi ved bommen. Bestyrelsen har modtaget flere klager (4 stk.), og har påtalt det overfor lejeren og via en mail til ejeren af de pågældende erhvervslokaler. Bestyrelsen oplyste, at det ikke er tilladt at parkere på ejendommens område. Peter Nellemann lovede at tale med sine lejere om problemet.

Altaner:

Punktet omkring etablering af altaner blev berørt. Det blev debatteret, og der er ingen tvivl om, at etablering af altaner vil være et godt aktiv for beboelsen, men det skal selvfølgelig undersøges, hvilke regler og hvilken økonomi der er forbundet hermed. Der kan være nogle problemer omkring hæftelse, lån ect., men bestyrelsen arbejder videre på punktet.

Cykler:

I relation til cykler oplyste Michael Engstrøm, at han havde meldt sin cykel stjålet. Den står nok i nr. 12, kld., hvor alle de cykler, hvortil der ikke umiddelbart var en ejermand er blevet sat hen. Politiet har oplyst ejerforeningen om, at de skal gemmes i et år inden de afleveres til politiet. Er der beboere, som mangler deres cykel, skal der opfordres til at man kigger i nr. 12, kld.

Cykelskur:

Der er stadig ønske om et cykelskur, evt. for enden af nr. 12 eller i hakket ved muren ud fra nr. 10. Der skal udarbejdes en ansøgning til Ballerup Kommune. Det blev drøftet om der måske kunne indkøbes materialer og selv bygge et cykelskur på arbejdsdagen. Bestyrelsen arbejder videre med punktet.

Tørretumbler:

Tørretumbleren virker ikke som den skal – service bestilles.

Fælleslån:

Omkring fælleslånene ønsker beboerne at få oplyst, hvornår de udløber, og hvorfor de ikke har fradrag for renter. Bestyrelsesmedlem Sinisa Novakovic har lovet at undersøge forholdet omkring rentefradrag.

Udsendelse af referat:

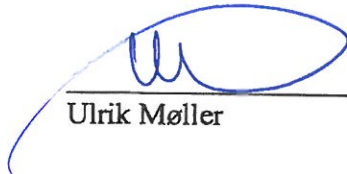
Der er enighed om, at referat skal udsendes til alle beboere på papir.

Vaskekælder:

Vaskekælderen er meget beskidt. Alle skal sørge for at fjerne deres tøj fra maskiner mv. Alle skal fjerne deres eget affald. Der bliver opsat et skilt med priser og regler for vaskekælderen.

Da der herefter ikke forelå yderligere til behandling takkede dirigenten for god ro og orden og gav ordet tilbage til formanden og nedlagde sit hverv som dirigent.

Dato: 13/3-13
Som dirigent



Ulrik Møller

Dato: 13/3-2013
Som formand



Kim Niebling

NB.

Efter gennemgang af restancelisten er det konstateret, at 1 af de fremmødte med fordelingstal 26 var i restance til ejerforeningen, hvorfor denne stemme ikke tæller. Dette ændrer dog ikke på resultatet af afstemningen omkring nye vedtægter.