



Ulrik Møller (H)
Autonseret bobestyrer
Certificeret BOLIGadvokat

Nete Dahl-Sørensen (L)
Certificeret BOLIGadvokat

advokat@ulrikmoller.dk
www.ulrikmoller.dk

Associeret med
Advokat John Jantzen
Advokat Torben Lund

J.nr. 18993 um/ds

REFERAT
fra
GENERALFORSAMLING
i Ejerforeningen Højagerbo
den 10. marts 2014

År 2014 den 10. marts kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Højagerbo, Højagerparken 10, kid. Th., 2750 Ballerup.

Mødt / repræsenteret var:

Nr. 4, 2.tv.	f-tal 24	Euroform Holding ApS
Nr. 6, st.tv.	f-tal 24	Søren Stentoft Hansen v/fuldmagt til formanden
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. 8, st.th.	f-tal 24	Jane Hansen
Nr. 8, 1.th.	f-tal 24	Euroform Holding ApS
Nr. 8, 1.tv.	f-tal 25	Karina og Sinisa Novakovic
Nr. 10, st.th.	f-tal 29	Tina og Morten Müllertz
Nr. 10, 1.tv.	f-tal 26	Thomas Mayland Reinholdt
Nr. 10, 2.tv.	f-tal 26	Dennis Baknand
Nr. 12, st.th.	f-tal 26	Birgit Rehné
Nr. 12, 1.th.	f-tal 26	Kim Hansen og Birgit Schæffer
Nr. 12, 1.tv.	f-tal 33	Euroform Holding ApS
Nr. 12, 2.tv.	f-tal 33	Euroform Holding ApS



✓ Bymidten 36 D, 3500 Værløse
Tlf. 44 48 11 00 – Fax. 44 48 28 48
Bank: 2310 3195 629 659

Centrumgaden 8, 2750 Ballerup
Tlf. 44 97 00 47 – Fax. 44 66 15 57
Bank: 2310 3061 717 098

Formandens ægtefælle, Helle Niebling, var tillige mødt samt administrator og advokat Ulrik Møller.

Ad pkt. 1 og 2 – valg af dirigent og referent:

Som dirigent valgtes advokat Ulrik Møller, og til at bistå med notater til brug for referatet valgtes Helle Niebling, men således at advokat Ulrik Møller udsender referatet fra generalforsamlingen.

Valgene blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten takkede for valget og oplyste, at såvel tidspunktet for indkaldelsen, indkaldelsens indhold var i overensstemmelse med ejerforeningens vedtægter. På dirigentens forespørgsel havde ingen indsigelser imod generalforsamlingens lovlighed og dagsordnen og dirigenten konstaterede herefter generalforsamlingens lovlighed.

Ad pkt. 3 – bestyrelsen / formandens beretning:

Dirigenten oplyste, at formanden i det hele henholdt sig til den forud for generalforsamlingen udsendte skriftlige beretning og der var ikke umiddelbart noget at supplere med. Dirigenten efterlyste spørgsmål og bemærkninger til beretningen.

En enkelt beboer forespurgte til, om ejerforeningen er forsikret rent dækningsmæssigt, hvis en af beboerne kommer til skade i forbindelse med arbejdsdagene. Forholdene bliver undersøgt nærmere af administrator / bestyrelsen.

Beretningen blev herefter enstemmigt godkendt med applaus.

Ad pkt. 4 – Forelæggelse af revideret årsrapport for 2013 til godkendelse:

Dirigenten oplyste indledningsvis, at det regnskab, som er udsendt, grundet personlige forhold, ikke er revideret forud for generalforsamlingen. Dirigenten foreslog, at regnskabet bliver godkendt og evt. så endelig godkendes af generalforsamlingen, men med forbehold for, at revisor forsyner selskabet med blank revisionspåtegning efter gennemgang. Alle tilstedeværende var enige heri.

Sinisa Novakovic gennemgik herefter regnskabet, der rent indtægtsmæssigt lider under, at der ikke var foretaget periodisering af de 3 måneders ejerforeningsbidrag, som blev indbetalt den 1.12.2012, dækkende perioden til og med februar måned 2013. Der henvises til beretningen fra formanden. Regnskabet for 2012 var udarbejdet af den tidligere administrator.

Regnskabet viste samlet indtægter på i alt kr. 741.106,00 og driftsudgifter på kr. 806.560,00, resulterende i et negativt driftsresultat på kr. 65.454,00.

Der er i årets løb sparet væsentligt på vedligeholdelsesomkostningerne, grundet forholdene omkring den manglende periodisering i 2012. Desuagtet kunne det konstateres, at egenkapitalen fortsat er positiv med kr. 139.253,00.

I forbindelse med noterne på side 8 kan det konstateres, at specielt udgifterne til vand og kloak er steget væsentligt i forhold til det budgetterede, hvilket muligvis skyldes en lækage i ejendommens kælder. Der forventes ikke fremadrettet så store udgifter på den post, jfr. herom budgettet.

Der var bemærkninger fra en beboer omkring ejendommens vacuum-anlæg, som gav visse støjgener i lejlighederne ovenpå. Det blev aftalt, at formanden kommer på besøg for nærmere at lytte på forholdene. Det forekommer nok 5 – 6 gange om dagen, men det er aftagende.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad pkt. 5 – budget:

Udkast til budgetforslag 2014 blev gennemgået af Sinisa Novakovic og budgettet forventer at give et driftsmæssigt overskud på kr. 114.550,00.

I budgettet er der medtaget en mulig indtægt i form af et gebyr på kr. 500,00 pr. lejlighed, såfremt en lejlighed ikke deltager i fælles arbejdsdage. Ingen af de tilstedeværende havde nogen protester imod denne ordning, men det blev pointeret, at indkaldelse til arbejdsdage skal sendes til alle ikke-boende ejere og herudover var der et ønske om, at arbejdsdagen skal starte om morgenen og der skal være aftalt en arbejdsplan på forhånd. Endelig skal der gives besked om disse arbejdsdage i god tid, inden det skal udføres.

Det blev oplyst, at der er udlejet flere ekstra kælderrum og det vil fremover blive opkrævet sammen med fællesudgifterne og betales månedsvis.

Det radiatorprojekt, som tidligere har været drøftet, blev ikke til noget i 2013, grundet manglende likviditet. Der er ikke umiddelbart i posten VVS-arbejder kr. 40.000,00 afsat penge til projektet, men der er et udbredt ønske fra beboerne om, at der gøres noget ved radiatorerne. Bestyrelsen blev af generalforsamlingen bemyndiget til – under forudsætning af at likviditeten er til det og der ikke er opstået uforudsete udgifter – at tage projektet op igen i sidste halvdel af 2014. Hensigten er at få udskiftet termostater og evt. radiatorer fra ejers regning, hvorimod foreningen betaler håndværkerudgifterne.

Budgettet blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad pkt. 6 – indkomne forslag:

Ingen.

Ad pkt. 7 – valg af formand:

Den nuværende formand Kim Niebling blev genvalgt med applaus uden modkandidater.

Ad pkt. 8 – valg af bestyrelse:

Den nuværende næstformand Thomas M. Reinholt blev genvalgt med applaus uden modkandidater.

Sinisa Novakovic fortsætter og dette skete med applaus fra generalforsamlingen.

Ad pkt. 9 – valg af suppleanter:

Genvalg af begge med applaus.

Ad pkt. 10 – valg af revisor:

Som ny revisor blev valgt Morten Müllertz, 10, st.th.

Ad pkt. 11 – valg af revisorsuppleant:

Genvalg af Søren Stentoft Hansen.

Ad pkt. 12 – eventuelt:

Tidspunktet for afholdelse af generalforsamling blev drøftet. Der var stemning for, at den skulle holdes kl. 19.00 og andre fandt, at kl. 18.00 var et godt tidspunkt. Der er enighed om, at generalforsamling fremadrettet holdes kl. 18.30. Der var ikke umiddelbart stemning for, at generalforsamlingen skulle holdes andre steder end i selve ejerforeningens lokale, uagtet der var mulighed for at låne gratis lokaler på Tapeten.

Det oplystes, at det er tilladt at udskifte sit gaskomfur med et elkomfur. Det kræver, at der i opgangen trækkes ekstra strøm. Foreningen betaler for at etablere denne ekstra strøm, som kan ske på forespørgsel. Udgiften er ca. kr. 6.000,00 pr. opgang.

Det blev oplyst, at der er kommet 3 nye ejere, nemlig Christian Toft Rasmussen, 4. st.th., Henrik Bo Frederiksen, 4, 1.th. og endelig Mohammad Malik og Samina Nawaz, 12, 2.th. – Alle blev budt velkommen, uagtet de ikke var til stede.

Med hensyn til eventuel etablering af altan oplystes det, at der nu er modtaget et foreløbigt tilbud og der er ligeledes modtaget tegninger fra firmaet Altan.dk. Den skønnede udgift pr. lejlighed ligger i niveauet kr. 70 – 90.000,00.

Stuelejlighederne i nr. 2 – 8 vil desværre ikke kunne få etableret altaner grundet kældertrapperne.

Det blev oplyst, at det materiale, som bestyrelsen har fået, vil blive lagt ud på hjemmesiden, og bestyrelsen arbejder p.t. videre med projektet. Det er ikke sandsynligt, at projektet vil kunne opstartes før tidligst i 2015. Der er enighed om, at etablering af altaner vil øge værdien af lejlighederne betydeligt. Det blev drøftet, om der i forbindelse med opsætning af altaner skulle gives en tilladelse til at opsætte markiser i en vedtaget farve. Tilsvarende for evt. stofafskærmning på altangitter, hvis et sådant etableres, men hvis der etableres glasplader, skal det naturligvis ikke ske. Bestyrelsen bemærkede, at projektet vil være, således at samtlige lejligheder får etableret altaner, ellers bliver der ikke opsat altaner. Der skal være fuld sikkerhed for projektet økonomisk, før det overhovedet sættes i gang. Alle tilstedeværende var umiddelbart meget interesseret i altanerne. Bestyrelsen arbejder videre.

Ved hjælp fra Søren Stentoft Hansen, 6, st.tv. undersøges muligheden for internet med fiber fra GigaBit. Umiddelbart vil omkostningen være kr. 2.000,00 for at føre det ind i ejendommen og herudover skal hver enkelt lejlighed betale for tilslutning. Bestyrelsen arbejder videre på projektet.

Det blev oplyst, at der kan blive påført ejerforeningen advokatombkostninger i forbindelse med, at nogle vinduer ikke opfylder foreningens specifikationer og herudover er der problemer med parkerede biler ved erhvervslejemålet.

For så vidt angår parkeringsforholdene ved erhvervslejemålet blev der fra forsamlingen fremsat et forslag om at opsætte et skilt med brandvej og P-forbudt-skilt. Forholdet behandles nærmere af bestyrelsen, evt. i samarbejde med administrator.

Bestyrelsen har set på nye dørskilte, idet der kunne være et ønske om, at alle har samme skilt som på dørtelefonen. Det koster ca. kr. 2.600,00, hvis alle skilte indkøbes på en gang. Herefter vil det være et krav, at man køber et skilt ved ejer / lejerskifte. Der skal samtidig findes en løsning på ens navneskilte på postkasserne og beboerskilte i opgangene. Alle tilstedeværende synes, det var en god ide.

Det oplystes, at nogle vinduer ikke har den rigtige farve. Foreningen indkøber maling, som ejerne så selv skal male med (eller få en maler til det).

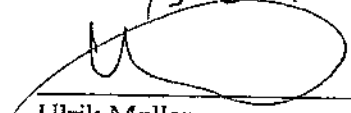
Det oplystes, at der fortsat er ledige kælderrum til udlejning.

Der er fortsat nogen problemer med visse elinstallationer, som skal lovtiggøres, og bestyrelsen arbejder videre på det forhold løbende.


Afslutningsvis oplystes det, at den energirapport, der er udfærdiget på ejendommen - iøvrigt - påpeger en række forhold, som bør udføres for derved at minimere energiforbruget i ejendommen. Bestyrelsen påtænker, at en del af arbejdet kan udføres i forbindelse med den ovenfor nævnte arbejdsweekend, herunder bl.a. efterisolering af varmerør. Alle tiltag, som kan indtjenes indenfor 3 år, vil blive igangsat snarest muligt.

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: 13/3-2017


Ulrik Møller

Dato: 12/3-2014


Kim Nielbling