



Til ejerne i
E/F Højagerbo

Ulrik Møller (H)
Autoriseret bobestyrer
Certificeret BOLLIGadvokat

Nete Dahl-Sørensen (L)
Certificeret BOLLIGadvokat

advokat@ulrikmoller.dk
www.ulrikmoller.dk

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2015, den 26. marts kl. 18:00 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Højagerbo, Højagerparken 10, kld. th., 2750 Ballerup.

Mødt / repræsenteret var:

Nr. 2, kld. tv.	PN Ejendom ApS
Nr. 2, kld. th.	PN Ejendom ApS
Nr. 2, st.tv.	Michael Engstrøm
Nr. 2, st.th.	Susanne Rosenfeldt
Nr. 2, 2.th.	Kristina Poulsen
Nr. 4, st.tv.	Finn Baggesen
Nr. 4, 1.tv.	Pia Kløve Jensen
Nr. 4, 1.th.	Henrik Bo Frederiksen
Nr. 4, 2.tv.	Euroform Holding ApS
Nr. 6, 1.th.	Eddy Lyons
Nr. 6, 2.tv.	Bettina Stig Falcham
Nr. 6, 2.th.	Jan N. Ottosen
Nr. 8, st.tv.	Niels Madsen
Nr. 8, st.th.	Jane Lindow
Nr. 8, 1.tv.	Karina & Sinisa Hassenberg
Nr. 8, 1.th.	Euroform Holding ApS
Nr. 10, st.th.	Tina & Morten Müllertz
Nr. 10, 1.tv.	Thomas Mayland Reinholt
Nr. 10, 2.tv.	Dennis Bakmand
Nr. 12, st.th.	Birgit Renhe



Nr. 12, 1.tv. Euroform Holding ApS
Nr. 12, 2.tv. Euroform Holding ApS

Formandens ægtefælle, Helle Niebling, var tillige mødt samt administrator 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 konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet, og at dagsordenen var i overensstemmelse med ejerforeningens vedtægter. På dirigentens forespørgsel havde ingen indsigelser mod generalforsamlingens lovlighed og dagsorden, og dirigenten konstaterede herefter generalforsamlingens lovlighed.

Ad. pkt. 3 – Bestyrelsen / formandens beretning:

Formand Kim Niebling læste den, forud for generalforsamlingen udsendte, skriftelige beretning op. Dirigenten efterlyste spørgsmål og bemærkninger hertil. Følgende spørgsmål / punkter blev berørt:

Arbejdsskadeforsikring:

Bør der tegnes arbejdsskadeforsikring i forbindelse med arbejdsdage, jfr. i øvrigt referatet fra sidst. Det blev oplyst, at i det omfang der blev udført arbejder, som er mere omfattende end sædvanligvis, bør der tegnes en arbejdsskadeforsikring. Bestyrelsen ser på forholdet.

Opkrævninger for manglende deltagelse i arbejdsdag:

Der var livlig debat om forholdet, og bestyrelsen var af den opfattelse, at forholdet var nævnt på sidste års generalforsamling, og at betalingerne hjælper foreningen med at spare på diverse småopgaver, og at det i øvrigt er et fælles gode, at ejendommen forbedres.

Efter en omfattende debat var der enighed om, at der ikke havde været fremsat et dissideret forslag på en generalforsamling, hvor forholdet er godkendt, og derfor måtte det konstateres, at der ikke er grundlag for opkrævning af beløbene – se i øvrigt nedenfor omkring regnskab og budget.

Der blev foretaget en vejledende afstemning om arbejdsdagen med følgende resultat:

8 Stemte for, at arbejdsdagen skal droppes
12 stemte for at arbejdsdagen skal være frivillig
0 stemte for, at de der ikke deltog skulle betale.

Isolering:

Der blev fra beboernes side påpeget, at der fortsat var rester af isolering i kælderen. Bestyrelsen ser på forholdet.

Egenkapital:

Fra salen blev der stillet spørgsmål til, hvorfor ejerforeningen skulle opbygge en stor egenkapital, jfr. sidste afsnit i formandens beretning. Bestyrelsen oplyste, at bl.a. ejendommens faldstammer og gamle vandinstallationer kan medføre store omkostninger, og det er derfor bestyrelsens holdning, at der bør være midler til at imødestå sådanne omkostningsfulde reparationer / udskiftninger. Der var herefter enighed om, at fortsætte drøftelser om det punkt, når vi nåede til regnskab / budget.

Containere:

Flere påpegede, at de overfyldte skraldecontainere kunne have årsag i, at containerne ikke har den kapacitet der er nødvendig i forhold til de antal boliger, der er i ejerforeningen. Peter Nellemann oplyste, at det var hans opfattelse, at der skal være 127 L. pr lejlighed pr. uge. Bestyrelsen undersøger forholdet nærmere.

I tilknytning til dette punkt oplystes det, at Jørgen (gårdmanden) har tilkendegivet, at han har observeret, at der tit er pap fra erhvervslejemålet, der fylder meget i containeren. Bestyrelsen bad Peter Nellemann om at tale med sin lejer om dette forhold.

Det blev på ny pointeret, at containerne kun er til køkkenaffald.

Beretningen blev herefter enstemmigt godkendt med applaus.

Ad. pkt. 4 – Forelæggelse af revideret årsregnskab for 2014 til godkendelse:

Det blev påpeget, at det regnskab, som var sendt ud sammen med indkaldelsen, ikke var revideret, hvilket det skal være i henhold til ejerforeningens vedtægter. Bestyrelsen kunne dog fremvise et underskrevet revideret regnskab.

Der var indledningsvis fortsat protester mod forholdet, og dirigenten var herefter af den opfattelse, at generalforsamlingen måtte stoppes. Efter debat om det forhold, blev det enstemmigt besluttet, at fortsætte generalforsamlingen under den forudsætning, at det revideret regnskab udsendes sammen med referatet.

Regnskabet blev gennemgået af Sinisa Novakovic, og indtægten ved arbejdsdagene blev påpeget. Regnskabet blev i sin helhed godkendt, dog således at indtægtsposten fra arbejdsdagene udgår, og det blev besluttet at tilbagebetale kr. 500,00 til de, som var blevet opkrævet beløbet.

For så vidt angår de regnskabsmæssige tal henvises i det hele til regnskabet samt formandens beretning.

Ad. pkt. 5 – Forelæggelse af budget for 2015:

Udkast til budgetforslag 2015, som bestyrelsen har udarbejdet, blev gennemgået af Sinisa Novakovic. Forslaget opererer med en stigning i fællesbidrag og et forventet positivt driftsresultat på kr. 140.000,00.

Budgettet blev indgående debatteret, herunder det under beretningen berørte forhold omkring opsparing i ejerforeningen.

Peter Nellemann stillede spørgsmål til administrationsaftalen, hvad den indeholder, idet han mente, at omkostningerne var høje. Dirigenten oplyste, at det havde være rart, om Peter Nellemann forud for generalforsamlingen havde forberedt dirigenten på det spørgsmål, idet han ikke kan huske administrationsaftalens indhold i detaljer. Det blev aftalt, at dirigenten sender en kopi af aftalen.

I forhold til budgettet og det af bestyrelsen fremsatte forslag, blev der efter drøftelse af det forhold, tilrettet således i budgettet, at der i bestyrelsens forslag opereres med et uændret ejerforeningsbidrag kr. 800.000,00 og at indtægtsposten vedrørende fællesarbejde på kr. 10.000,00 udgår. I budgettet udgår desuden posten ”vinduespudsning”, men til gengæld udgiftsføres tilbagebetalingen af tidligere opkrævet indtægter vedrørende arbejdsdag.

Peter Nellemann ønskede at fremsætte forslag om, at ejerforeningsbidraget blev nedsat til kr. 710.000,00, således at driftsresultatet bliver 0,00.

Budgetforslagene blev stillet til afstemning med følgende resultat:

17 stemmer for bestyrelsens forslag – vedtaget.

4 stemmer for Peter Nellemanns forslag.

Ad. pkt. 6 – Godkendelse af aftale om parkering:

Forholdet blev drøftet og debatteret, og i den forbindelse blev det oplyst, at årsagen til at punktet er med på generalforsamlingen er begrundet i, at ejerforeningen har ønsket at aftalen tinglyses, for at sikre ejerforeningens rettigheder iht. aftalen fremadrettet. Aftalen blev enstemmigt godkendt af generalforsamlingen.

Ad. pkt. 7 – Altaner, fremlæggelse af forslag:

Det blev oplyst, at bestyrelsen har indhentet 2 konkrete forslag, men der forefindes på nuværende tidspunkt ikke nogen endelige priser.

Nogle beboere gav udtryk for, at de ikke var interesseret i altaner – både på grund af udgifterne og fordi nogle lejligheder i stueetagen ikke har mulighed for at få en altan på grund af kældertrapper. De der ytrede sig herom var imod, at bestyrelsen brugte mere tid på det projekt. Bestyrelsen oplyste i tilknytning til diskussionen, at de vil forsøge og undersøge, om de der bor i stuen evt. ville kunne få brugsret til en have ud mod græsplænen.

Bestyrelsen vil gå videre med projektet og holde et informationsmøde, hvor man har mulighed for at komme med ideer til tilretningen, inden projektet tages op på en ekstraordinær generalforsamling.

Det er bestyrelsen opfattelse, at altanerne vil give en ikke uvæsentlig værdistigning af lejlighederne og frem for alt også større salgbarhed.

Der blev foretaget en vejledende afstemning med følgende resultat:

12 var interesseret i altaner

6 var imod altaner

Ad. pkt. 8 – Internet Gigabit og TV, ny leverandør:

Det blev oplyst, at der var indhentet et tilbud fra Gigabit med en gratis installation men med en pris på kr. 2.880,00 + moms pr. måned med binding i 3 år, og det medfører, at alle beboere kan få 100/100 MB. Der er mulighed for, at hver beboer kan tilknytte ekstra, og der er mulighed for TV pakker.

Der var stor interesse for det forslag, og det blev aftalt, at bestyrelsen arbejder videre med forslaget og forsøger at indhente et konkret tilbud.

Ad. pkt. 9 – Honorar til projektleder af større opgaver, Ala Altan Projektet:

Bestyrelsen orienterede om, at der i forbindelse med fremtidige store projekter, som f.eks. et radiatorprojekt, skal bruges omkostninger til en projektleder, idet et sådan projekt giver urimelige store byrder for bestyrelsen. Det blev diskuteret, om der kunne være tale om honorering af et bestyrelsesmedlem, hvilket der umiddelbart ikke var opbakning omkring. Dirigenten påpegede også visse problemer i den konstellation, så der bør være tale om ekstern bistand. Sådanne udgifter skal fremgår af det budget, som bliver udarbejdet i forbindelse med sådanne projekter og således også vedtages i forbindelse med selve projektets vedtagelse.

Ad. pkt. 10 – Bestyrelsens fortolkning af vedtægterne, herunder stævning af Christian Toft Rasmussen, nr. 4, st.th.:

Det blev oplyst, at Christian Toft Rasmussen, som har solgt sin lejlighed, har stævnet ejerforeningen. Sagen omhandler arbejder, der er foretaget som følge af

utæt vandrør i Christian Toft Rasmussens lejlighed. Det blev aftalt med den pågældende ejer, at ejerforeningen ville dække materialeudgifterne i forbindelse med en udskiftning, og ejeren selv skulle betale den arbejds løn, som var forbundet med udskiftningen. Bestyrelsen vurderede, at den udgift som ejerforeningen ville få, beløb sig til ca. det samme, som de reparationer – uden nye installationer – sædvanligvis beløber sig til.

Der er tale om en mindre sag, og det blev derfor diskuteret, hvorvidt det var hensigtsmæssigt at gå videre med den, men på den anden side var det også bestyrelsens opfattelse, at hvis man blot giver efter, kan det medføre noget presedens fremadrettet. Bestyrelsen har valgt ikke at bruge advokatomkostninger, og de forestår således selv det videre forløb.

Det blev oplyst, at der er aftalt et telefonisk retsmøde med Retten i Glostrup og Christian Toft Rasmussen til afholdelse den 7. maj 2015.

I tilknytning til dette punkt pointerede bestyrelsen på ny, at når der er mulighed for reparation, så er det alene den udgift der dækkes af ejerforeningen, idet bestyrelsen har tolket vedtægterne på den måde, og forvaltet i overensstemmelse hermed.

Ad. pkt. 11 – Indkomne forslag i henhold til vedtægternes §6:

Ingen forslag til behandling.

Ad. pkt. 12 – Valg af formand for bestyrelsen:

Formand Kim Niebling er ikke på valg.

Ad. pkt. 13 – Valg til bestyrelsen:

Næstformand Thomas Mayland Reinholt er ikke på valg.

Bestyrelsesmedlem Sinisa Novakovic var på valg og blev genvalgt med applaus.

Ad. pkt. 14 – Valg af suppleanter:

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

Ad. pkt. 15 – Valg af revisor:

Revisor Morten Müllertz blev genvalgt.

Ad. pkt. 16 – Valg af revisor suppleant:

Søren Stentoft Hansen blev genvalgt.

Ad. pkt. 17 – Eventuelt:

Fugt:

Det blev påpeget, at fugt i kælderen har stor prioritet. Der er udskiftet vinduer og lavet luftkanaler i disse. Bestyrelsen har lånt professionelt udstyr til fugtmåling (Thomas Reinholt), som er opsat flere steder. Ud fra de målinger, som foretages, vurderes det, hvad der videre skal ske af tiltag. Der er indtil videre indkøbt 1 af-fugter. Det er dog et kendt problem med fugt efter skift fra olie til naturgas.

Vedligeholdelsesplan:

Det blev drøftet, om der ikke burde udarbejdes en vedligeholdelsesplan for 5 eller 10 år. Bestyrelsen ser på det forhold, men udgiften hertil skal selvfølgelig også budgetteres i ejerforeningens budget – i så fald for 2016.

Opgaver:

- Det blev oplyst, at der er flere af den opfattelse, at der hund i opgang nr. 6.
- Flere påpegede, at der var lugt af kat fra nr. 4.
- Der skal ske oprydning efter isolering i kælderen.
- Lyset i kælder nr. 2 og 4 slukker ikke automatisk.
- Rørreparation i nr. 4 1.th.

Bestyrelsen opfordrede til, at der bliver givet besked, såfremt man opdager, at der er ting der skal ordnes, således at det repareres hurtigst muligt.

Radiatorer:

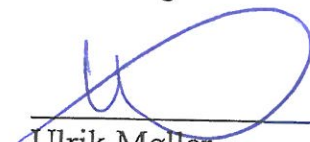
Birgit Rene gav udtryk for, at hun var rigtig glad for de nye radiatorer og flere tilkendegav, at der var stor tilfredshed for den indsats, der har medført bedre og konstant varme i lejlighederne.

Cigaretskodder:

Forholdet omkring cigaretskodder blev også nævnt, herunder ved nr. 2 og nr. 12, og alle bedes drage omsorg for, at der ikke smides cigaretskodder på ejerforeningens arealer.

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: 7/5-15
Som dirigent:


Ulrik Møller

Dato: 30/4-2015
Som formand:


Kim Niebling