



Til ejerne i  
E/F Højagerbo

Ulrik Møller  
Advokat Møderet for Højesteret  
Autoriseret bobestyrer  
Certificeret BOLIGadvokat

Nete Dahl-Sørensen  
Advokat  
Certificeret BOLIGadvokat

advokat@ulrikmoller.dk  
cvr.nr. 19085244  
www.ulrikmoller.dk

## GENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2016, den 17. marts kl. 18:00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Højagerbo, Højagerparken 10, kld. th., 2750 Ballerup.

Mødt / repræsenteret var samtlige lejligheder på nær følgende, som ikke var mødt:

Nr. 2, 1.tv.  
Nr. 2, 2.th.  
Nr. 4, st.th.  
Nr. 8, 2.tv.

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 referat 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 dagsorden 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 – Formandens beretning:**

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



Ad. Containerplads:

Peter Nellemann oplyste, at han fra Vestforbrændingen har fået oplyst, at kravet er 125 l. pr. lejlighed, og at det forhold ikke stemmer overens med det, der står i beretningen.

I beretningen er det anført, at kravet er 69,5 m<sup>3</sup> pr. lejlighed, og at der rent faktisk er 75 m<sup>3</sup> pr. lejlighed i kapacitet. Det blev nævnt, at betegnelsen m<sup>3</sup> er en skrivefejl, idet der i beretningen skulle stå liter.

Formanden oplyste, at Vestforbrændingen over for ham har oplyst, at ejerforeningen overholder kravene men indskærper samtidig, at containerne kun er til dagrenovation og ikke stor-skrald. Punktet blev herefter indført til nedenfor, idet Peter Nellemann er fremkommet med et forslag omkring kapaciteten på containerne.

Ad. Fibernet i ejendommen:

Det blev præciseret, at alle i ejendommen får fibernet, og at udgiften hertil bliver opkrævet over fællesudgifterne. Formanden oplyste, at det ikke var muligt at fravælge sig ordningen.

Ad. Renoveringsprojektet:

Peter Nellemann tilkendegav, at han har haft drøftet forholdet omkring vedligeholdelsesplanen med en ejendomsmægler, og at denne har givet udtryk for, at det vil påvirke salget i negativ retning, når der i beretningen nævnes en vedligeholdelse i størrelsesorden kr. 5. millioner.

Forholdet blev drøftet, og i den forbindelse blev det præciseret, at på det tidspunkt, hvor den pågældende beretning var blevet udfærdiget, havde man ikke den egentlige vedligeholdelsesrapport og havde heller ikke de tal, som fremgår nedenfor omkring budgettet, og som er noget mindre end de 5 millioner kr.

Fra Palle Andersens side blev det samtidig tilkendegivet, at det er et væsentligt plus for ejendommen, at det er en ejendom der bliver taget hånd om, og at potentielle købere vil kunne se, at man vedligeholder ejendommen og også, hvad der er af forventet udgifter fremadrettet.

Der var enighed om, at forslaget yderligere bliver debatteret, jfr. nedenfor under budget.

Formandens beretning blev herefter enstemmigt godkendt med applaus.

**Ad. pkt. 4 – Forelæggelse af revideret årsregnskab for 2015 til godkendelse:**

Dirigenten bemærkede, at der forelå et revideret regnskab. Regnskabet blev gennemgået af Sinisa Novakovic, og han kunne konstatere, at regnskabet for 2015 har givet driftsmæssigt overskud på kr. 100.290, og således at egenkapitalen er vokset fra kr. 225.679 til i alt kr. 325.969. Derved nærmer egenkapitalen sig en størrelse, som den bør være ifølge administrator.

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.



**Ad. pkt. 5 – Forelæggelse af budget for 2016 og 2017 samt forslag b.ii., b.iii. og b.iv.:**

Budgetforslag, forholdet omkring fibernet og petanquebane samt den 10 årige vedligeholdelsesplan blev gennemgået, drøftet og indgående debatteret.

Det blev præciseret, at der er mange udfordringer i de kommende år, og at nogle af disse udfordringer er mere presserende end andre. De beløb, som er indikeret, er beløb som den ingeniør, der har udarbejdet rapporten, har anslået, men der foreligger ikke konkrete tilbud på arbejdernes udførelse.

Fibernet lægges ind til alle, og omkostninger til installation og drift er en del af de årlige driftsomkostninger.

Fjernelsen af petanquebanen blev drøftet, og det blev besluttet at udskyde det punkt til eventuel etablering af altaner / haver.

Det blev oplyst, at elinstallationerne flere steder er ulovlige.

Alle på nær 1 lejlighed (nr. 8, 2.th.) har fået skiftet vinduer. De har givet tilsagn om, at de skifter i år. Hermed skulle alle vinduer være nye, og der kan ses på den udvendige vedligeholdelse (maling).

Der var enighed om at prioritere K4'erne fra rapporten, men det er bestyrelsen der står for at beslutte, hvad der skal laves og hvornår. Eksempelvis er faldstammer en K4, men de står efter bestyrelsens opfattelse ikke først for, da det er bestyrelsens vurdering, at der fortsat kan nøjes med reparationer, og at der er andre ting på listen, som er mere presserende.

Det blev oplyst, at der er store udfordringer med fugt, og hvis det ikke bliver udbedret, er der risiko for skimmelsvamp. Der skal derfor tages fat på det forhold snarest.

Ejendommens sålbænke har stor prioritet på grund af de opstået frostskeer i murværket.

Skorstenen er så porøs, at der er fare for nedstyrtning, og den opgave skal igangsættes inden for de kommende 14 dage.

Der fremkom følgende kommentarer fra forsamlingen:

Peter Nullemann oplyste, at de foreslået stigninger i fællesudgifterne giver en samlet stigning på 40% over 10 år. Peter Nullemann forespurgte ved samme lejlighed, om bestyrelsen har tænkt sig at følge ingeniørrapporten, da tallene ikke stemmer overens med budgettallene.

Bestyrelsen besvarede spørgsmålet med, at det er de tal, som er angivet i budgettet, som er gældende, idet ingeniørens tal er eks. moms.

På spørgsmålet om, hvorfor tallene i beretningen ikke stemmer overens med de tal der er i rapporten, bemærkede bestyrelsen – jfr. ovenfor – at beretningen er udarbejdet før rapporten forelå, og bestyrelsen havde fået overslag fra andre håndværkere på nogle af de forhold, som skal udbedres, og hvor ingeniøren har foreslået andre løsninger. Det blev præciseret, at det er tallene i budgettet, som er gældende

Sinisa Novakovic supplerede med, at med alle de forbedringer, som allerede er etableret i ejendommen, bl.a. med isolering, vil alle sandsynligvis spare på udgiften til varmen.

Palle Andersen oplyste, at den rapport, som er udarbejdet, er rigtig god, overskuelig, kort og præcis, og et godt redskab for bestyrelsen at arbejde ud fra. Det er samtidig hans opfattelse, at rapporten er et godt redskab for en potentiel køber.

Pia Kløve oplyste, at grundarealet for ejerforeningens ejendom er 3.118 m<sup>2</sup>.

Pia Kløve oplyste, at der i Ballerup er krav fra Kommunen om at få adskilt regn- og kloakvand. Peter Nellemann oplyste, at regn- og kloakvand på ejerforeningens ejendom allerede er adskilt.

Peter Nellemann udtrykte bekymring for den store stigning i fællesudgifterne, som ville kunne påvirke salgspriserne. Dirigenten bemærkede, at der i andre ejerforeninger ofte blev givet et tilbud om optagelse af et fælleslån i forbindelse med store vedligeholdelsesomkostninger, og således at hver enkelt ejer enten kunne være med i det fælleslån og eventuelt indfri i forbindelse med et salg, eller foretage en kontant betaling i stedet, for at holde fællesudgifterne nede.

Palle Andersen oplyste, at det godt kan påvirke en køber, hvis fællesudgifterne er for høje, men efter hans opfattelse vil en god rådgiver se, at der er et fælleslån, og efter hans opfattelse er det ene ikke bedre end det andet.

Bestyrelsen tilkendegav, at det er deres opfattelse, at der ikke skal optages fælleslån, og at udgiften skal finansieres over fællesudgifterne.

Det blev oplyst, at en stigning på 12,5% i fællesudgifterne vil udgøre kr. 2.400,00 pr. år for en lejlighed med et fordelingstal på 24 – og altså ca. kr. 200,00 om måneden.

Det blev endvidere oplyst, at et lån på f.eks. kr. 24.000,00 vil svare til en årlig stigning på kr. 2.400,00, herudover vil der være etableringsomkostninger, hvilket er forholdsvis meget i forhold til lånets størrelse.

Sinisa Novakovic oplyste, at vi efter et år vurderer, om der fortsat vil være brug for en stigning i fællesudgifterne.

Peter Nellemann opfordrede til at få lavet det vigtigste her og nu, og så tage forholdet op igen om 1 måned og se på det igen.

Bestyrelsen oplyste, at de forventede at bruge pengene løbene og således tage af egenkapitalen.

For så vidt angår fibernet spurgte Birgit Rehne, hvad det vil koste, hvis man vil have 1000/1000. Bestyrelsen svarede, at det nok bliver 1000/1000 fra starten, men ellers skal en ekstraudgift betales direkte til udbyderen (Gigabit).

Dirigenten satte herefter budgetforslaget og bestyrelsens forslag b.ii. og b.iv. til afstemning.

Det præciseredes, og bestyrelsen er enig heri, at vi om 1 år ser på forholdet på ny, og der vil i øvrigt altid være mulighed for at nedjustere.

Mulighederne for optagelse af fælleslånet blev drøftet men er ikke med her og nu, idet udgifterne indtil videre forsøges klaret ved stigning i fællesudgifterne.

Såfremt der er nogen, der synes, at de betaler for meget i a/conto varme, kan administrator eventuelt sørge for en nedregulering af beløbet, således at stigningen i fællesudgifterne ikke føles så store.

Afstemning:

1 stemte imod.

1 stemte blankt.

Resten stemte for forslaget, der herefter er vedtaget.

**Fællesudgifterne vil således stige med 12,5% pr. 1. januar 2016 – reguleres pro rata pr. 1. maj 2016.**

**Pr. 1. januar 2017 stiger fællesudgifterne yderligere med 2,5%.**

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

Peter Nellemann a.i.:

Peter Nellemann har fremsat forslag om opgradering af skraldecontainer-kapacitet fra 69,5 l. til 125 l. pr. lejlighed pr. uge.



Bestyrelsen oplyste, at der efter deres opfattelse samt ifølge Vestforbrændringen pt. ikke er behov for mere kapacitet. Bestyrelsen afventer derfor de nye krav til sortering, før man ændrer på de nuværende forhold.

Peter Nellemann oplyste, at han så sent som samme morgen, har set at containerne står halvt åbent, og at flere andre beboere har konstateret det samme. Der er enighed om, at skraldeproblemet skal løses. Mange har set problemet med overfyldte containere, og det er som regel de 2 containere der står i midten. Der henstilles således til, at man også bruger de øvrige containere, således at affaldet bliver fordelt i alle. Nogle beboere har set stole og papkasser i containerne. Der blev opfordret til at tage billeder af det og sende det til bestyrelsen, som vil tage sig af det.

I og med, at der er fokus på forholdet, og at alle er enige om, at problemet skal løses, trak Peter Nellemann sit forslag tilbage.

#### Peter Nellemann a.ii.:

Storskraldordning vil blive iværksat 1 gang pr. måned fra april.

#### Peter Nellemann a.iii:

Som det også fremgik af beretningen, er isolering næsten færdig og der er tiltag til at få færdiggjort de sidste forhold. Der vil blive lagt en seddel i postkassen hos dem, som skal åbne for kælderrummene, således at arbejdet kan færdiggøres.

Set i lyset af disse oplysninger, trak Peter Nellemann sit forslag tilbage.

#### Peter Nellemann a.iv.:

Samtlige tilstedeværende er 100% enige heri, således at det selvfølgelig er gældende.

#### Bestyrelsen b.i.:

Det pågældende punkt blev ved en beklagelig fejl som sådan ikke behandlet ved generalforsamlingen. Dirigenten bemærker, at der som sådan ikke var tale om et egentligt forslag, mere en orientering.

Som bekendt har generalforsamlingen tidligere vedtaget en parkeringsaftale med Ejerforeningen Højagerparken. Der var også enighed om, at denne aftale burde tinglyses, og Ejerforeningen Højagerparken's advokat har forsøgt at tinglyse den pågældende aftale, men er støt på store og vanskelige problemer i den forbindelse. Ejerforeningen Højagerparken har besluttet, at de ikke vil ofre mere tid og penge på at få aftalen tinglyst, men vil i det hele efterleve aftalen. Det kan konstateres, at der vil skulle afholdes ikke ubetydelige udgifter til kortmateriale etc. og måske vil det så fortsat være vanskeligt at få den pågældende aftale tinglyst.

Ejerforeningens bestyrelse vil efterleve aftalens indhold, som er juridisk gældende, og tinglysningen er i princippet kun teoretisk i tilfælde af, at naboejendommen som helhed skulle skifte ejer, hvilket jo ikke er sandsynligt. Nærværende er således meddelt til orientering, og måtte nogen ejere ønske forholdet yderligere debatteret, må det medtages på et punkt i forbindelse med kommende generalforsamlinger.

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

Der blev foretaget genvalg af Kim Niebling med applaus.

**Ad. pkt. 8 – Valg af bestyrelsen:**

Der blev foretaget genvalg af næstformand Thomas Reinholt med applaus.

**Ad. pkt. 9 – Valg af suppleanter:**

Genvalg af Michael Engstrøm og Peter Nellemann med applaus.

**Ad. pkt. 10 – Valg af revisor:**

Genvalg af revisor Morten Müllertz.

**Ad. pkt. 11 – Valg af revisor suppleant:**

Genvalg af Søren Stentoft Hansen.

**Ad. pkt. 12 – Eventuelt:**

Altan / have:

Det blev oplyst, at bestyrelsen fortsat arbejder med altanprojektet, og i den forbindelse arbejder bestyrelsen på, at alle i stueetagen får en lille have i stedet for altaner. Der hvor der ikke er altandør i dag, vil der blive etableret en dør i vinduespartiet, og det vil være en del af projektet. De altaner som bestyrelsen ser på, er på 5 til 6 m<sup>2</sup>.

Der er fortsat en positiv tilkendegivelse af projektet, som bestyrelsen arbejder videre på.

Hoveddør:

Det blev forespurgt, om det er tilladt at udskifte sin hoveddør. Bestyrelsen svarede, at faktisk har politiet spurgt, om der i ejendommen er sikringsdøre, så det kunne være en god ide at få dem udskiftet, men der skal i så fald være tale om en godkendt branddør.

Defekt kælderlys:

Det blev oplyst, at kælderlyset i nr. 2 ikke virker. Bestyrelsen er klar over problemet med kontakterne, jfr. beretningen, og det er således under udbedring og lamperne vil også blive flyttet.

Vasketøjskurve:

Der blev henstillet til, at alle henter deres vasketøj og ikke tager kurvene med op. Bestyrelsen oplyste, at de køber 4-8 kurve om året, og de påtænker at skrue kurvene fast i stativerne, så de ikke kan fjernes fra kælderen.

Vasketider:

Der er enighed om, at man gerne må booke 2 vasketider efter hinanden. Skal man ikke bruge hele den anden tid, så sæt eventuelt en streg midt i, så andre kan komme til.

Maling af hoveddør:

Med hensyn til maling af de grå hoveddøre blev det oplyst, at maling står i mødelokalet og kan bruges af alle. Det er en god ide at male hele døren for at undgå farveforskelle.

Træer:

Der er nogle store træer, hvor der måske kunne være risiko for, at de kan vælte ind i bygningerne. Bestyrelsen ser nærmere på det forhold.

Andet mødelokale:

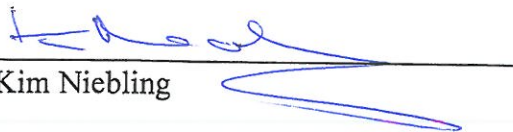
Dirigenten opfordrede til, at fremtidige generalforsamlinger afholdes i et af de gratis lokaler, som Kommunen stiller til rådighed for foreninger, idet rigtig mange møder op i denne ejerforening, og forholdene for de tilstedeværende er ikke optimale. Der kan bl.a. lånes gratis lokaler i Sundhedshuset (tidligere Parkskolen). Bestyrelsen er enig heri og vil tage initiativ hertil i forbindelse med kommende generalforsamlinger.

Dirigenten nedlagde herefter, ca. kl. 20:15, sit hverv som dirigent og takkede for god ro og orden samt for det store fremmøde og gav ordet tilbage til formanden.

Dato: 29.03.16  
Som dirigent:

  
\_\_\_\_\_  
Ulrik Møller

Dato: 29/03-2016  
Som formand:

  
\_\_\_\_\_  
Kim Niebling