



Til ejerne i  
E/F Højagerbo

**Ulrik Møller (H)**  
Møderet for Højesteret  
Autoriseret bobestyrer  
Beneficeret forsvarer  
Certificeret BOLI-Gadvokat

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

## GENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2018, den 3. april kl. 18:00 afholdtes ordinær generalforsamling i lokale A, Tapeten, Magleparken 5, 2750 Ballerup.

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

Nr. 6, st. th. – Hanne Dam  
Nr. 10, 2. tv. – Dennis Bakmand  
Nr. 12, 1. tv. – Satvir Rooprai  
Nr. 12, 2. th. – Mohammad Malik

Administrator advokat Ulrik Møller samt formandens ægtefælle Helle Niebling var ligeledes mødt.

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

På sædvanlig vis valgtes advokat Ulrik Møller som dirigent og referent. Til at bistå med notater til brug ved referatet valgtes Helle Niebling, men også som vanligt, således at Ulrik Møller udsender referatet fra generalforsamlingen.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt varslet, og at dagsorden var i overensstemmelse med ejerforeningens vedtægter.

På dirigentens forespørgsel var der ingen indsigelser mod generalforsamlingens lovlighed og dagsorden, og dirigenten konstaterede herefter generalforsamlingens lovlighed.

Dirigenten oplyste, at der ikke var nogen der var i restance pr. 31.03.2018, og at generalforsamlingen i øvrigt er beslutningsdygtig i forhold til de fremsatte forslag, idet 34 ud af 38 lejligheder var mødt / repræsenteret.

### **Ad. pkt. 3 – Formandens beretning:**

Formand Kim Niebling læste den skriftlige beretning op, hvilken beretning var udsendt forud for generalforsamlingen.



Dirigenten efterlyste spørgsmål og bemærkninger til beretningen.

Eddy Lyons, 6, 1. th., spurgte ind til, om kortbetaling i vaskekælder ikke kunne overvejes. Bestyrelsen oplyste, at en sådan løsning er alt for dyr, men at der er mulighed for at skifte til et kortbetalingssystem fremadrettet.

Pia Kløve Jensen, nr. 4, 1. tv., undrede sig over, at der ved kogevaske kom damp ud af sæbeskålen. Bestyrelsen ser på forholdet. Bestyrelsen mindede samtidig om, at der skal tilgå bestyrelsen besked, hvis der er forhold i ejerforeningen der kræver, at der tages aktion på det.

Andreas Brask Larsen, nr. 6, st. tv., oplyste, at han af og til havde problemer med tørretumbleren. Bestyrelsen ser på forholdet.

Jan Ottosen, nr. 6, 2. th., forespurgte, om det ikke var muligt at ændre timesedlen til at omhandle et 2 timers interval. Bestyrelsen ser på forholdet.

Der efterlystes oplysninger om nye hoveddøre. Thomas Reinholdt oplyste, at han havde fået en pris på ca. kr. 18.000,00 (3-punktsdør).

En beboer spurgte, om det ikke var muligt, at vi anvender datoer i stedet for uge nr. på vasesedlerne. Bestyrelsen ser på det.

Peter Nellemann oplyste, at måtterne ikke bliver gjort ordentlige rene. Bestyrelsen oplyste, at årsagen hertil bl.a. var, at der ikke var stikkontakt til støvsugeren, men det forhold er nu blevet løst, og bestyrelsen har ligeledes fokus på rengøringen.

Med hensyn til trappevask var der flere der tilkendegav, at trapperne var meget våde efter vask. Bestyrelsen ser på forholdet.

Peter Nellemann efterlyste – på ny – at få foretaget færdigarbejder omkring isolering af rørene – og Peter Nellemann efterlyste en dato herfor. Det blev oplyst, at tilbud er blevet indhentet via Thomas Reinholdt.

Det kan supplerende hertil oplyses, at isoleringen og oprydning i kælderrummet nu er udført. Thomas Reinholdt har i forbindelse med afslutningen af isoleringsprojektet spurgt isolatøren, om der er asbest i den gamle isolering. Svaret er, at der **ikke er asbest**, hverken i isoleringen eller bøjningerne, hvor det nogle gange blev anvendt i gamle bygninger.

Peter Nellemann spurgte bestyrelsen om, hvorfor der ikke var indkaldt en suppleant som led i, at der var en fra bestyrelsen, der var flyttet. Det blev oplyst, at bestyrelsen ikke havde skønnet det var nødvendigt, og at der ikke var blevet holdt egentlige bestyrelsesmøder efter fraflytningen.

Med hensyn til fugt i kælderen blev det oplyst, at flisebelægningen omkring bygningerne lå forkert. Bestyrelsen har fokus på problemet. Det vil være meget dyrt at få lagt fliserne om, og bestyrelsen overvejer derfor at få etableret en form for dræn i stedet.

Formandens beretning blev herefter godkendt med applaus.

**Ad. pkt. 4 – Forelæggelse af revideret årsregnskab for 2017 til godkendelse:**

Kim Niebling gennemgik i hovedtræk det udarbejdede regnskab, som viste indtægter på kr. 944.724 og udgifter på kr. 904.938 – resulterende i et driftsmæssigt overskud på kr. 39.786 mod et budgetteret underskud på kr. 86.975.

Egenkapitalen er pr. 31.12.2017 i henhold til regnskabet kr. 160.309 mod kr. 120.523 pr. 31.12.2016.

Peter Nellemann spurgte ind til, hvorfor indtægten er større end udgiften til internet. Undervejs i generalforsamlingen blev det oplyst, at årsagen til det forhold skal søges i, at der har været en del etableringsomkostninger i 2016, hvilket beløb løbende skal dækkes af indtægten.

Det kan supplerende hertil oplyses, at udgiften til internet er 100% afholdt af foreningen. Fællesudgifterne er ikke steget (udover aftalt % stigning) pga. internet-installationen eller driften. De kr. 100,00 som fremgår af den månedlig opkrævning af fællesudgifterne er alene til brug for de beboere, der får godtgjort internet af deres arbejdsgiver.

Peter Nellemann ønskede at posten ”anden gæld” blev opdelt i opsparing og gæld. Revisor ser på det i forhold til at tilrette regnskabet fremadrettet.

Med disse bemærkninger blev regnskabet enstemmigt godkendt.

Dirigenten anmodede om, at specifikke spørgsmål til regnskabet så vidt muligt fremsendes til formanden og administrationen forud for generalforsamlingen, således at der er mulighed for at kunne besvare spørgsmålene og eventuelt finde relevante bilag frem. Dirigenten bemærkede, at denne anmodning tidligere har været fremsat.

**Ad. pkt. 5 – Forelæggelse af revideret budget for 2018 samt budget for 2019:**

Kim Niebling gennemgik budgetforslaget. Budgettet indeholder en årlig stigning på 2,5% til dækning af 10 års vedligeholdelsesplanen.

Kim bemærkede, at der bliver sparet op, således at der kan blive råd til de forbedringer, der skal ske i ejerforeningen.

Kim bemærkede herudover, at de faste udgifter stor set er status quo.

Forholdet omkring fugt blev på ny berørt, og Kim pointerede, at problemet med vandet er, at flisebelægningen omkring bygningerne ligger 7-10 cm. for højt og hælder forkert.

Budgettet blev enstemmigt godkendt.

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

a. Tilføjelse til vedtægterne v/Peter Nellemann:

Dirigenten gav ordet til Peter Nellemann, som begrundede sit forslag med, at der bl.a. er for lang svartid på de spørgsmål, der rettes til bestyrelsen, og Peter Nellemann gav udtryk for, at det ville være bedre, hvis formanden bor i ejendommen.

Palle Andersen bad om ordet og oplyste, at det vigtigste er, at bestyrelsen har lysten og evnen til at gøre arbejdet, og ved en sådan vedtægtsændring vil ejerforeningen blive begrænset fremadrettet, og han pointerede, at det efter hans opfattelse er ligegyldigt hvor man bor, det vigtigste er, at det er de bedste personer, der er i bestyrelsen, Han gav tillige udtryk for, at han havde stor tillid til den nuværende bestyrelse.

Herudover blev det pointeret, at det forhold at være i bestyrelsen kræver rigtig mange timer, og det er også vigtigt, at der i bestyrelsen sidder nogle personer, som interesserer sig for, hvordan tingene fungerer.

Pia Kløve Jensen gav udtryk for, at man får et bedre forhold til ejendommen / bebyggelsen, når man bor der og bedre får løst akutte problemer.

Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning, idet ingen krævede en skriftlig afstemning. 8 stemte for og resten stemte imod, og dirigenten kunne herefter konstatere, at forslaget var forkastet.

b. Altaner og Have projekt v/bestyrelsen:

Kim Niebling redegjorde for forslaget og fremviste billedemateriale, økonomioversigter etc.

Forholdet blev indgående debatteret, herunder forholdet omkring haver og udgange til haver, radiatorer, spørgsmål til økonomien om, hvorfor nogle altaner var dyre end andre, og hvad nu hvis der var nogle beboere, der ikke havde råd.

Afstemningsmulighederne blev drøftet, og der var enighed om i første omgang at foretage en afstemning om, hvorvidt bestyrelsen i det hele taget skal arbejde videre med projektet, eller om det skal stoppes for nærværende – bl.a. begrundet i, at priserne for altaner pt. er meget høje. Kim Niebling oplyste under gennemgangen, at der var kommet omkostninger op mod 1 million eller mere på, siden bestyrelsen sidst havde fået et tilbud.

Forslaget blev sat til afstemning ved håndsoprækning, og 13 stemte for og 18 stemte imod, og dirigenten kunne herefter konstatere, at altanprojektet for nærværende er afsluttet.

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

Formand Kim Niebling var på valg. Dirigenten forespurgte, om der var andre der ønskede at stille op. Pia Kløve Jensen ønskede tillige at stille op, og hun pointerede, at hun tidligere havde været formand.

Der blev foretaget afstemning ved håndsoprækning, idet ingen insisterede på en skriftlig afstemning. 9 stemte for Pia Kløve Jensen 1 stemte blankt og 22 stemte for Kim Niebling, som herefter blev genvalgt som formand.

**Ad. pkt. 8 – Valg af bestyrelsen:**

Thomas Reinholdt var på valg og herudover opstiller, som nyt bestyrelsesmedlem, Ken Wisler-Poulsen. Dirigenten efterlyste, om andre ønskede at stille op, hvilket ikke var tilfældet, og begge blev enstemmigt valgt med applaus.

**Ad. pkt. 9 – Valg af suppleanter:**

Mickal Engstrøm og Eddy Lyons blev begge valgt som suppleanter.

Bestyrelsen har herefter følgende sammensætning:

Formand Kim Niebling (2018+2019)  
Best.mdl. Thomas Reinholdt (2018+2019)  
Best.mdl. Ken Wisler Poulsen (2018+2019)  
Suppleant Mickal Engstrøm (2018)  
Suppleant Eddy Lyons (2018)

**Ad. pkt. 10 – Valg af revisor:**

Sinisa Novakovic blev genvalgt.

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

Morten Müllertz blev genvalgt.

**Ad. pkt. 12 – Eventuelt:**

Det blev oplyst, at ca. 20 lejligheder er udlejet. Kim Niebling mindede om, at der skal indsendes kopi af lejekontrakt til administrator, og dirigenten oplyste herudover, at det er bestyrelsen, som godkender udlejning, og at det af lejekontrakten skal fremgå, at foreningen har samme beføjelse over for en eventuel lejer, som de har overfor ejeren iht. vedtægterne. Se vedtægternes bestemmelse inden udlejning.

En beboer oplyste, at der lugter af røg i nogle opgangene. Det blev pointeret, at det ikke er tilladt at ryge i opgangene.

Det blev herudover pointeret, at affald skal fjernes fra kælderskakt og kældergange – man kan evt. spørge gårdmand Jørgen om hjælp (det bemærkes dog, at det er uden for hans pligter).

Med hensyn til storskrald blev det oplyst, at hvis der er behov for det, så skal der gives besked til bestyrelsen, og nogle beboer efterlyste, at man fik besked om storskrald i god tid. Bestyrelsen bemærkede, at der som regel er en kort frist fra Vestforbrændingen, men ønsket er noteret.

Ved nye beboere eller ved ud- og indflytninger, skal der gives besked til administrationen og bestyrelsen, således at der bliver lavet nye labels til dørtelefonen og postkassen. Bestyrelsen opfordrer til at have tålmodighed med at få tingene skiftet ud, idet det ikke sker fra dag til dag.

Med hensyn til varmeregnskab oplyste nr. 2, st. th. og nr. 4, st. tv., at de ikke havde fået noget varmeregnskab. Advokat Ulrik Møller hører sin medarbejder Stine Jensen om forholdet, og hvis andre ikke har fået varmeregnskabet fremsendt pr. mail, så kontakt venligt Stine Jensen hos Advokatfirmaet Ulrik Møller.

Såfremt nogen ønsker at få ændret a/conto varmebidraget, så kan det drøftes med Stine Jensen hos Advokatfirmaet Ulrik Møller.

Da der herefter ikke forelå yderligere til behandling, takkede dirigenten for god ro og orden og gav ca. kl. 20:20 ordet tilbage til formand Kim Niebling.

Dato: 27/5-18  
Som dirigent:

  
\_\_\_\_\_  
Ulrik Møller

Dato: 26-4-2018  
Som formand:

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