



Til ejerne i  
Ejerforeningen 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 2017, den 21. marts kl. 18.00 afholdtes ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Højagerbo i lokale A + B, Tapeten, Magleparken 5, 2750 Ballerup.

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

Nr. 2, 1. th.  
Nr. 2, 1. tv.  
Nr. 2. 2. th.  
Nr. 2, 2. tv.  
Nr. 4, st. th.  
Nr. 6, st. th.  
Nr. 6, st. tv.  
Nr. 6, 1. th.  
Nr. 8, st. th.  
Nr. 8, st. tv.  
Nr. 8, 2. th.  
Nr. 10, 1. th.  
Nr. 10, 2. th.  
Nr. 10, 2. tv.  
Nr. 12, st. tv.  
Nr. 12, 2. th.

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

### **Ad. pkt. 1 og 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.

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

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

Dirigenten efterlyste spørgsmål og bemærkninger til beretningen. Peter Nellemann forespurgte til, hvornår isoleringsprojektet forventes afsluttet, herunder noget oprydning. Kim Niebling oplyste, at alle varmerør er klaret, med det som foreningen afventer er, at vvs-manden ordner koldt-vandrør. Det er aftalt, at dette arbejde påbegyndes inden for 14 dage ca.

Formandens beretning blev herefter enstemmigt godkendt med applaus.

**Ad. pkt. 4 – Forelæggelse af revideret årsregnskab for 2016 til godkendelse:**

Sinisa Novakovic gennemgik det udarbejdede regnskab, som opererer med indtægter på kr. 926.250 og udgifter på kr. 1.131.696, altså med et negativt driftsresultat på kr. 205.446. Det bemærkes, at der for 2016 var budgetteret med et underskud, der dog er blevet en anelse større grundet ekstraordinære vedligeholdelsesudgifter, jfr. note 7 i regnskabet – der måtte betales væsentligt mere til Fibernet, idet en leverandør gik konkurs, og der er således betalt et større beløb, og det bliver så sparet i de kommende år.

Egenkapitalen i ejerforeningen er kr. 120.523, men herudover er der en post på kr. 264.682 vedrørende ikke udførte arbejder vedr. hensættelser, således at ejerforeningens økonomi er fornuftig.

**Ad. pkt. 5 – Forelæggelse af revideret budget for 2017 og budget 2018:**

Sinisa Novakovic gennemgik budgettallene med bemærkning om, at budget 2017 blev godkendt på generalforsamlingen sidste år, og det derfor primært er budgettal 2018, som generalforsamlingen skal forholde sig til.

For så vidt angår budget 2017, blev det oplyst, at der skal justeres en anelse i udgifterne, idet ejerforeningen er nødt til at reparere den trappe igen, som er blevet ødelagt pga. hundehold.

Herudover blev det oplyst omkring budget 2017, at alle 1. repoer skal udbedres på ny, og sålbænke er revnet og dermed er der frostspringninger under 15 vinduer, og der kan risikere at trænge vand ind. Sålbænke skal derfor skiftes og murværket repareres. Herudover oplystes det, at der er mange murskader pga. saltning. Der er indhentet 3 tilbud i størrelsesorden kr. 400.000-500.000 + moms.

Der er indhentet tilbud på 1 faldstamme i nr. 10, tv., og udgiften andrager ca. kr. 85.000 for denne ene streng.

Ejerforeningens bestyrelse har besluttet sig for, for så vidt angår faldstammer, at fortsætte med reparationer så længe det er muligt. Det blev oplyst, at der er skiftet nogen faldstammer i ejendommen.

For så vidt angår budget 2018, så opereres der også her med en 2,5% stigning.

Tallene blev gennemgået og budgetterne blev enstemmigt vedtaget.

Dirigenten bemærkede, at fællesbidraget pr. 1. januar 2017 beklageligvis ikke er justeret op med de 2,5%, og dette vil så ske med opkrævningen pr. 1. maj 2017.

**Ad. pkt. 6 – Indkomne forslag:**

Dirigenten oplyste, at der ikke forelå nogen forslag.

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

Formanden er ikke på valg.

**Ad. pkt. 8 – Valg af bestyrelsen:**

Sinisa Novakovic har solgt sin lejlighed og udtræder derfor af bestyrelsen. Som nyt bestyrelsesmedlem stillede Birgit Schæffer op, og hun blev enstemmigt valgt uden modkandidater.

**Ad. pkt. 9 – Valg af suppleanter:**

Der blev enstemmigt foretaget genvalg af Peter Nellemann og Mickal Engstrøm.

**Ad. pkt. 10 – Valg af revisor:**

Sinisa Novakovic blev enstemmigt valgt.

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

Morten Müllertz blev enstemmigt valgt (tidligere revisor).

**Ad. pkt. 12 – Eventuelt:**

Kim Niebling oplyste, at forholdet omkring altaner stadig har en prioritet hos bestyrelsen, og det ikke er skrinlagt, men det er en opgave, som tager meget tid.

Susanne Rosenfeldt forespurgte, om en eventuelt altan i gavlen i stedet for have var en mulighed for alle gavllejlighederne. Bestyrelsen tager det med i sine overvejelser.

Bestyrelsen pointerede, at alle i forbindelse med etablering af lejemål skal huske at sende lejekontrakten til bestyrelsen, og administrator advokat Ulrik Møller oplyste i den forbindelse, at det er vigtigt, at den husorden, som er gældende for ejerforeningen, vedlægges i lejekontrakten,



og at der i lejekontrakten henvises til den pågældende husorden, som en eventuelt lejer er forpligtet til at overholde.

Bestyrelsen oplyste, at man er i gang med at lave en introduktionsfolder til nye beboere.

Pia Kløve Jensen nævnte i forbindelse med skralderum, om der kunne etableres en ekstra container med hængelås til ind og udflytning, men således at den pågældende betaler for tømning. Bestyrelsen har det med i sine overvejelser.

Bestyrelsen oplyste, at den gårdmand, som er tilknyttet ejerforeningen ofte har konstateret, at der hver onsdag er både halve og trekvart tomme containere, så der bør være plads, hvis man lige går og kigger under lågene.

Mickal Engstrøm kom med det forslag, at der skulle opsættes et net, så det ikke er muligt at smide affald over hegnet, hvilket sker jævnligt.

Bestyrelsen oplyste, at det er konstateret, at 2 lejligheder har hund, hvilket ikke er lovligt. Sagerne er overdraget til administrator, idet hundehold medfører et meget stort slid på trapperne, og det giver ekstra vedligeholdelsesomkostninger. Bestyrelsen har overfor alle beboere og alle ejendomsmæglere i Ballerup indskærpet, hvilke regler, som er gældende i ejerforeningen omkring husdyr.

Med hensyn til dørtelefon oplyste bestyrelsen, at de gerne vil have besked, når der er nye lejere i form af kopi af lejekontrakt, og så vil bestyrelsen lave nye labels til dørtelefonerne samt postkasser.

Bestyrelsen oplyste, at nogle ejendomsmæglere havde henvendt sig til ejerforeningen og for så vidt angår dette punkt, henvises til vedlagte kopi af side fra slideshowet, som blev vist på generalforsamlingen.

Punktet videoovervågning blev drøftet, og bestyrelsen oplyser, at det ikke er med i budgettet, men at der er overvejelser i gang, bl.a. pga. henvendelse fra politiet i forbindelse med episoder i området.

Jan Nordahl Ottosen oplyste, at han ønsker en ny hoveddør i sin lejlighed mod egenbetaling, og om der er nogle muligheder i relation hertil. Thomas Reinholt oplyste, at han selv er i gang med at undersøge forholdet, og han vil formidle de oplysninger videre, som han måtte finde frem til.

For så vidt angår hoveddøren spurgte Pia Kløve Jensen, om man kunne overveje at vende døren udad af hensyn til sikkerheden. Michal Engstrøm oplyste, at det er undersøgt, men at denne etablering ikke er muligt grundet brandhensyn.

Det blev på ny oplyst, at der står grå maling til dørene i bestyrelseslokalet. Ejere kan kontakte bestyrelsen, hvis man har brug for noget maling.

I forhold til generalforsamlingen og det forhold, at generalforsamlingen blev afholdt i mødelokalet i dag, oplyste alle tilstedeværende, at de synes det var et godt tiltag, idet forholdene i ejerforeningens kælderlokale ikke er optimale. Det blev oplyst, at man skal undgå generalforsamling på mandage, idet der ofte om mandagen er parkeringsproblemer ved Tapeten.

Administrator og bestyrelsen oplyste, at man til næste år vil forsøge at få lokalet i Sundhedshuset som første valg, idet det ligger tættere på ejerforeningen.

Da der herefter ikke forelå yderligere til debat, takkede dirigenten for god ro og orden og gav ordet tilbage til formanden.

Dato: 29/3-2017  
Som dirigent:

  
\_\_\_\_\_  
Ulrik Møller

Dato: 29/3-2017  
Som formand:

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

## Ejendomsmægler

”10 års plan giver tryghed”

”Mange køber, giver hurtigt salg og gode priser”

”Giga Internet er meget positivt”

”Nemmere at sælge end før”

”Hvad med at få altaner?”

”Video overvågning – kommer det?”

”Husdyr, (hund) god beskrivelse og klar i spyttet”