

**REFERAT
AF
ORDINÆR GENERALFORSAMLING
I
E/F HØJAGERPARKEN II**

Tirsdag, den 24. april 2012 kl. 19.00.00 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Højagerparken II.

Generalforsamlingen blev afholdt i Ældresagens lokaler, Præstevænget 20, 2750 Ballerup.

Ved generalforsamlingen var repræsenteret medlemmer, der udgjorde et fordelingstal på 1485/6.553 og 20 medlemmer af 93.

Bestyrelsesformand Søren Kastholm bød velkommen.

Der foretoges dagsorden i henhold til indkaldelsen som følger:

Ad punkt 1 – Valg af dirigent og referent.

Som dirigent og referent valgtes advokat Carl H. Petersen der konstaterede, at generalforsamlingen var indkaldt i overensstemmelse med vedtægtens bestemmelser herom, samt at de på dagsordenen værende punkter alle ville kunne afgøres ved almindelig stemmeflerhed. Dirigenten konstaterede, at ingen i forsamlingen havde indvending at gøre herimod.

Dirigenten oplyste, at referatet udarbejdes som et beslutningsreferat, der alene gengiver de beslutninger generalforsamlingen træffer under behandling af de enkelte punkter, men ikke den i forbindelse med behandlingen gennemførte debat. I det omfang et medlem ønsker et synspunkt ført til referat, da meddeles dette til dirigenten, der herefter sikrer, at synspunktet føres til referat.

Ad punkt 2 – Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.

Bestyrelsesformand Søren Kastholm aflagde beretning som følger:

I forbindelse med gennemførelse af fjernvarmeprojektet er de gamle skorstene nu fjernet fra ejendommen. Projektet er næsten i hus, således at fjernvarmesystemet stort set er tilsluttet. Der mangler endnu lidt finjusteringer, herunder de sidste tilretninger i fyrrummet. Det forventes, at installationen afsluttes inden udgangen af april. På et tidspunkt var der mangel på varmt vand, men dette skyldtes ikke en fejl i fjernvarmeinstallationen, men en fejl i den elektriske installation, som efterfølgende er rettet.

Fyrrummet fremstår nu meget flot, og det bliver spændende at se, om forventningerne til besparelsen bliver indfriet.

Budgettet for gennemførelse af projektet holder. Der er optaget et byggelån, som bliver konverteret til et almindeligt lån, når det endelige byggeregnskab foreligger. Ejerne får mulighed for at vælge mellem at indbetale deres andel kontant, eller ved at tilslutte sig lånet.

I juli måned blev ejendommen som så mange andre ramt af skybrud. Vi konstaterede, hvor godt ejendommen er rustet til at modtage så store mængder vand. Ejendommens kloakker fungerer tilfredsstillende. Afløbene holdt, men der var en enkelt grundvandspumpe, som ikke fungerede, og den er nu skiftet. Der opstod vandskader i nogle af lejlighederne i blokken, der vender ud mod Klokkehaven. Ved gennemgang har det vist sig, at der er fejl i nogle fuger, ligesom de små rør, der ligger i karmbunden, skal være rensset, således at vandet kan løbe ud herigennem.

I forbindelse med skybruddet var der nogle vandrette faldstammer i kældrene, der blev ødelagt. Disse er udskiftet, og udgiften hertil lå i størrelsesordenen på kr. 80.000,00.

Bestyrelsen har som aftalt på sidste generalforsamling vurderet mulighederne for, at gennemføre et pilotprojekt på udskiftning af yderdøre. Projektet viser sig at være mere kompliceret end som så. Udskiftning af dør og dørramme alene vil koste mellem kr. 17.000,00 – 20.000,00, og udskiftning af hele facadeelementet vil koste kr. 35.000,00 pr. dør. Der er 51 udvendige døre, og det er derfor en betragtelig omkostning for foreningen, at gennemføre en fuldstændig udskiftning.

Bestyrelsen vil i indeværende år arbejde videre med henblik på at finde en anbefalingsværdig løsning, som herefter kan forelægges på en generalforsamling.

Postkasserne er nu udskiftet, og der er opsat alle de postkasser, der kræves i henhold til loven. Der har været lidt småproblemer med færdiggørelsen, men projektet er nu gennemført.

Pudsealtanerne er i relativ dårlig forfatning. Særligt er der problemer med den kant, hvori skydedøren løber. I denne kant kan der stå vand, hvilket vil indebære, at træet under kanten vil rådne. Herefter vil altanen blive usikker. Foreningens ingeniør har set på problemet, og bestyrelsen søger efter en fornuftig og prisbillig løsning.

Der er anledning til at påpege, at ved forstoppelser af afløbsrør betaler ejerforeningen for rensning af de lodrette stammer. Den enkelte ejer skal selv betale for rensning af forstoppelser, der er konstateret i de vandrette rør i lejligheden.

Der har været en enkelt sag med skimmelsvamp, og i denne forbindelse skal det understreges, at det er den enkelte ejers egen opgave at afhjælpe et skimmelsvampangreb. Det anbefales, at man ikke hænger skuffearrangementer, reoler o.s.v. direkte op på ydervægge.

Da ejendommen blev opført i 1971 isolerede man ikke særlig godt. Derfor kan der opstå kuldebroer og fugtdannelse, som kan give anledning til skimmelsvamp.

Der har været en enkelt sag med væggelusangreb. Et væggelusangreb er et problem, som den enkelte ejer selv skal sørge for afhjælpning af straks efter, at det er konstateret. Ejerforeningen betaler ikke for udryddelse af væggelus.

I det forløbne år har der været et problem med hundes ophold på ejendommen. Det har været et fast princip, at der var tilladelse til hundehold, så længe hundene ikke generede de øvrige beboere.

Bestyrelsen planlægger at lave regler for, hvor store hunde der kan tillades, idet der har været utryghed i forbindelse med, at lejere har haft større kamphunde på ejendommen.

Med henblik på at løse problemet omkring opbevaring af cykler, åbnes de gamle skraldekældre, således at disse kan anvendes som cyklekældre. Der må ikke stå cykler i opgangene.

Den aflagte beretning blev enstemmigt godkendt.

Ad punkt 3 – Forelæggelse af årsregnskab for 2011 med revisors påtegning til godkendelse.

Formand Søren Kastholm gennemgik det med indkaldelsen udsendte udkast til årsrapport.

Der blev redegjort for årsagerne til det konstaterede underskud, og årsrapporten blev herefter enstemmigt godkendt.

Ad punkt 4 – Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse.

Formanden Søren Kastholm gennemgik planen for 2011 og oplyste, at planen for 2012 i hovedpunkter indeholder følgende:

1. Afhjælpning af problemer ved pudsealtanerne.
2. Forslag til gennemførelse af renovering yderdøre.
3. Reparation af udendørslys og husnummerlys
4. Undersøgelse af mulighederne for prisbillig vedligeholdelse af asfaltbelægningerne.

Ad punkt 5 – Forslag.

Der var ikke indkommet forslag, hverken fra bestyrelsen eller fra medlemmer.

Ad punkt 6 – Forelæggelse af budget for 2012 til godkendelse.

Formand Søren Kastholm forelagde det med indkaldelsen udsendte budget, som herefter blev enstemmigt godkendt.

Ad punkt 7 – Valg af formand for bestyrelsen.

Formand Søren Kastholm modtog enstemmigt genvalg.

Ad punkt 8 – Valg af andre medlemmer til bestyrelsen.

Annie Mortensen modtog enstemmigt genvalg.

Ad punkt 9 – Valg af suppleanter til bestyrelsen:

Dion Kejlberg og Martin Ryhl Kærn modtog enstemmigt genvalg.

Ad punkt 10 – Valg af revisor:

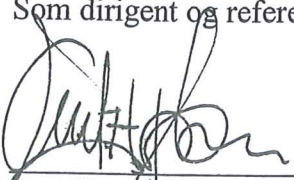
Theill Andersen Statsaut. RevisionsPartnerselskab blev enstemmigt genvalgt.

Ad punkt 11 – Eventuelt.

Under ”Eventuelt” blev det bemærket, at ejendommens husorden skal overholdes. Medlemmerne opfordres til at gennemgå husordenen, og være særlig opmærksom på reglerne for afspilning af musik og reglerne for hundehold.

Da dagsordenen herefter var udtømt, takkede dirigenten for god ro og orden, og nedlagde sit hverv.

Som dirigent og referent:



Carl H. Petersen