

REFERAT
AF
ORDINÆR GENERALFORSAMLING
I
E/F HØJAGERPARKEN II

Tirsdag, den 2. april 2013, kl. 19.00, 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 1774/6553 og 21 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 tillige, at ingen i forsamlingen havde indvendinger at gøre herimod.

Dirigenten oplyste, at der udarbejdes et beslutningsreferat. Referatet gengiver alene de beslutninger generalforsamlingen træffer under behandlingen 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 indgår i referatet.

Ad punkt 2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år

Bestyrelsesformand Søren Kastholm aflagde beretning som følger:

Fjernvarmeprojektet er nu gennemført, og vi er lidt over halvvejs igennem det første varmeår med levering af fjernvarme. Resultatet kan endnu ikke opgøres, men prognoserne tyder på, at foreningens medlemmer trods den hårde vinter opnår en besparelse.

Faldstammerne trænger til en udskiftning.

Radiatorerne i lejlighederne har formentlig også i vidt omfang udstået deres levetid. Bestyrelsen vil undersøge mulighederne for at anskaffe mere tidssvarende og forhåbentlig billigere radiatorer i forbindelse med den løbende udskiftning.

VVS-udgiften er en dyr post i foreningens regnskab. Bestyrelsen har derfor forhandlet med den faste leverandør, Barslund VVS. Der er opnået en rabat på 10 %. Vi er glade for Barslund VVS, idet

de er fagligt dygtige. Den opnåede rabat forudsætter, at arbejder af almindelig karakter samles på én dag om ugen.

Forsikringer er en stor post i foreningens regnskab. Søsterforeningen Højagerparken 1 har modtaget en fordobling af præmien fra selskabet. Forsikringsselskaberne er blevet meget opmærksomme på, om en anmeldt skade er dækket af forsikringen eller kan betragtes som et resultat af en manglende vedligeholdelse.

Foreningen har etableret sin egen hjemmeside. Arbejdet er udført af Martin, som modtager stor tak herfor.

Foreningens hjemmeside er

www.HP2.dk

Der findes på foreningens hjemmeside allerede nu en hel række oplysninger. Hjemmesiden vil løbende blive bearbejdet og forbedret.

Går man ind på hjemmesiden, vil man kunne tilmelde sig et nyhedsbrev. Nyhedsbrevet udsendes efterhånden som bestyrelsen finder, at der er materiale til dette.

Bestyrelsen har brugt betydeligt af ressourcer på overvejelser omkring ejendommens facadesituation. Emnet er på dagsordenen under et særskilt punkt, der vil blive behandlet her.

Efter besvarelse af uddybende spørgsmål og kommentarer, blev den aflagte beretning enstemmigt godkendt.

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

Formand Søren Kastholm gennemgik det foreliggende udkast til regnskab. Udkastet viser et overskud på kr. 40.000,00 mod budgetteret ca. kr. 65.000,00. Overskuddet er blevet en anelse mindre som følge af en uventet pumpereparation.

Det fremlagte årsregnskab blev enstemmigt godkendt.

Ad punkt 4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse, herunder orientering om evt. facaderenovering

Formand Søren Kastholm redegjorde for de 3 punkter, bestyrelsen vil have fokus på i indeværende regnskabsår omkring vedligeholdelsen.

Punkt 1 er drænpumperne i kloakerne. Drænpumperne vil løbende trænge til udskiftning, og det er af væsentlig betydning for ejendommens beståen og brugbarhed, at pumperne holdes i orden.

Punkt 2 er etablering af en garage til maskinerne. Maskinernes levetid vil forlænges betydeligt ved, at der etableres en garage, hvor det bl.a. vil være muligt at rense dem for salt og skidt i forbindelse med brugen.

Punkt 3 er ejendommens facader.

De umiddelbare og helt direkte problemer viser sig dels ved hoveddørene i de lejligheder, der har adgang direkte til det fri, og dels ved de såkaldte pudsealtaner. Gennem årene er der repareret på dørene, men vi må se i øjnene, at der ikke findes holdbare løsninger til reparation af de eksisterende

døre. For pudsealtanerne er underpartierne til skydedørene mange steder så rådne, at man kan frygte, at ristene vil falde igennem.

På mange partier og døre skaller malingen af i en sådan grad, at en indsats heroverfor er meget påtrængende. Der er overvejet følgende løsninger:

Utætte hoveddøre:

- At udskifte dørpartierne alene eller
- at udskifte hele facadepartiet.

Utætte skydedøre:

- At udskifte hele facadepartiet.

Bundkonstruktioner ved skydedøre:

- At fiksure bundristene med ekstra beslag eller
- at udskifte hele facadepartiet.

Det skal selvfølgelig undersøges, om der er andre smartere og især billigere løsninger end dem, der på nuværende tidspunkt er overvejet.

Med hensyn til udførelse af opgaver ser bestyrelsen følgende muligheder:

- At udføre udskiftningen løbende,
- at foretage en udskiftning af alle hoveddøre, der ligger ud til det fri, eller
- at foretage udskiftning af alle elementer.

Om økonomien mener bestyrelsen:

Finansieringen kan principielt ske ved

- At foreningen sparer op til udskiftningen,
- at der optages et fælleslån,
- at indkræve ekstrabetaling hos beboerne, eller
- en kombination af de ovenstående.

Så vidt bestyrelsen ved, at der p.t. ikke støtteordninger, hvor der kan søges midler.

Om beslutningsprocessen er bestyrelsen af følgende opfattelse:

På en generalforsamling skal punktet tages op som diskussionspunkt. Det sker nu. Formålet er at lodde stemningen blandt beboerne til de mulige løsninger, som bestyrelsen præsenterer.

Herefter udarbejdes et konkret forslag indeholdende finansieringsoplæg, og dette forslag behandles derefter på en ekstraordinær generalforsamling.

Efter debat om emnet tilkendegav forsamlingen, at bestyrelsen bør arbejde videre med det, der kaldes en totalløsning, hvor facadepartierne på den nordlige og østlige side udskiftes. Desuden blev det foreslået at undersøge, hvad en udskiftning af facader på alle sider ville koste.

Ad punkt 5. Forslag

- a) Bestyrelsens forslag (bestyrelsen fremsætter ingen forslag)
- b) Andre forslag (Forslag fra Steen Spuur Hansen, Højagerparken 47, st., om forhøjelse af fællesudgifterne med 10 %)

Steen Spuur Hansen motiverede sit forslag om forhøjelse af fællesudgifterne med 10 %.

Efter debat blev forslaget sat under afstemning.

Mod forslaget stemte 13 stemmer med i alt 961 enheder efter fordeling.

For forslaget stemte 7 stemmer med i alt 737 enheder efter fordeling.

Forslaget var herefter bortfaldet.

Ad punkt 6. Forelæggelse af budget til godkendelse

Formand Søren Kastholm gennemgik det med indkaldelsen udsendte forslag til budget.

Budgettet indebærer en stigning i fællesudgifterne til kr. 277,00 pr. fordelingstal med virkning pr. 1. januar 2013.

Indtægter:

| | |
|--------------------------|---------------------|
| Aconto E/F-bidrag | 1.684.196,00 |
| Vaskeriindtægter | 18.900,00 |
| Leje kælderrum | 66.300,00 |
| Parkering/garage/carport | 19.237,00 |
| Tomgang | -2.175,00 |
| Andre indtægter | 0,00 |
| I alt | <u>1.786.458,00</u> |
| Renteindtægter | 1.200,00 |
| Indtægter i alt | <u>1.787.658,00</u> |

Udgifter:

| | |
|---|------------|
| El og gas | 115.000,00 |
| Vand | 300.000,00 |
| Renovation | 148.537,00 |
| Forsikringer | 110.000,00 |
| Abonnementer incl. Kabel-tv | 145.000,00 |
| Vicevært | 315.000,00 |
| Renholdelse | 70.000,00 |
| Snerydning | 5.000,00 |
| Energimærkning | 0,00 |
| Adm. honorar incl.moms | 119.631,25 |
| Revision | 15.000,00 |
| Udarbejdelse af varmeregnskab | 48.000,00 |
| Diverse | 9.000,00 |
| Løbende vedligeholdelse | 350.000,00 |
| Hensat til gamle forsikringsager (Dan Ejd.) | 0,00 |
| Løbende vedligeholdelse maskiner | 50.000,00 |

| | |
|--|---------------------|
| Større vedligeholdelsesarbejder | 0,00 |
| Teknikerhonorar vedr. fjernvarme | 15.000,00 |
| Udgifter i alt | <u>1.815.168,25</u> |
| Årets underskud | <u>-27.510,25</u> |
| Fællesudgifter pr. fordelingstal 2013 | <u>277,00</u> |

Det fremsatte budgetforslag blev vedtaget med overvejende flertal, idet 1 medlem meddelte, at vedkommende ville stemme imod.

Ad punkt 7. Valg af formand for bestyrelsen i lige år

Formanden er ikke på valg i 2013.

Ad punkt 8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Annie Weidich og Ib Marker modtog enstemmigt genvalg.

Bestyrelsen består herefter af:

Søren Kastholm, bestyrelsesformand – på valg i 2014

Anni Mortensen, bestyrelsesmedlem – på valg i 2014

Annie Weidich, bestyrelsesmedlem – på valg i 2015

Ib Marker, bestyrelsesmedlem – på valg i 2015.

Ad punkt 9. Valg af suppleanter til bestyrelsen

Dion Kejlberg og Martin Ryhl Kærn modtog enstemmigt genvalg.

Ad punkt 10. Valg af revisor

Grant Thornton blev enstemmigt genvalgt.

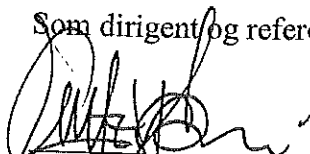
Ad punkt 11. Eventuelt

Under dette punkt blev en række forhold behandlet. Væsentligst er, at det indskræpes, at foreningens husorden skal overholdes. Det gælder i det hele taget, men ikke mindst, reglerne om støjende adfærd og henkastning af affald på ejendommen.

Medlemmerne opfordres til at sikre renholdelse, herunder oprydning efter dem selv og i det hele taget overholdelse af husordenen.


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

Som dirigent og referent:


Carl H. Petersen

Tiltrådt af E/F Højagerparken II:

Dato: 17. maj 2013


Søren Kastholm