

REFERAT
AF
ORDINÆR GENERALFORSAMLING
I
E/F HØJAGERPARKEN II

Mandag den 26. maj 2014 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 1801/6553 og 24 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 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 det sker.

Ad punkt 2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år

Bestyrelsesformand Søren Kastholm aflagde beretning som følger:

Bestyrelsen har gennemført et billigt år for ejerforeningen. Der er sparet på alt af hensyn til de kommende større vedligeholdelsesarbejder.

Der er foretaget en lappeløsning på asfalten på parkeringspladsen. Asfalt er meget dyrt, og derfor har bestyrelsen valgt at reparere de bestående overflader.

Efterårets storme har ikke medført de store skader på ejendommen. Der er nogle enkelte aluplader på gavlene, der er sprunget op – disse er repareret.

På legepladsen er bunddækket udskiftet og gyngestativet er repareret. Gyngestativet viste sig at være råddent i bunden af stolperne. Der er nu skiftet til en træsort, der er mere langtidsholdbar.

Træerne omkring Lundegårdsstien er blevet gennemgået. Der er fjernet en række træer, og stien fremstår nu forholdsvis fin.

Bænkene rundt omkring er repareret. Der er tale om småopgaver, men alligevel! Bænkene bruges jævnligt af ejendommens beboere.

Bestyrelsen startede et garageprojekt til maskinparken. Det vil være hensigtsmæssigt at beskytte maskinparken bedre. Det viste sig imidlertid, at et ordentligt anlæg ville koste ca. 500.000,00 kr. Det er bestyrelsens vurdering, at foreningen ikke på nuværende tidspunkt har råd hertil, og derfor må man leve videre med de eksisterende forhold.

Der har været en række klager over skimmelsvamp. Byggeriet er fra 1973. Der er ikke ved opførelsen af byggeriet foretaget den isolering, som man ville foretage i dag. Ejerforeningen udbedrer ikke skimmelsvampangreb. Det er op til den enkelte ejer at sørge for at lufte ud og undlade at sætte møblement m.v. op af de vægge, der kan være særlig udsat for skimmelsvampeangreb.

I den kommende periode vil bestyrelsen sammen med viceværterne se på træbevoksningen på ejendommen. Det skal undersøges, hvilke træer, der skal fjernes p.g.a. alder og forfald, således at anlægget fremstår pænt.

Bestyrelsen vil ligeledes undersøge muligheden for at installere nye varmemålere. Man vil se på et alternativt, der indeholder muligheden for fjernaflæsning.

Efter besvarelse af enkelte spørgsmål, blev den aflagte beretning taget enstemmigt til efterretning.

Ad punkt 3. Forelæggelse af årsregnskab for 2013 med revisors påtegning til godkendelse

Formand Søren Kastholm gennemgik den udsendte årsrapport i hovedtræk. Resultatet er et overskud på ca. kr. 88.000,00 mod et budgetteret underskud på ca. kr. 27.000,00. Der er forskellige besparelser, der ligger til grund herfor. Foreningens egenkapital udgjorde pr. 31. december 2013 kr. 575.000,00.

Søren Kastholm bemærkede, at det er en fordel for foreningen at have en vis egenkapital og et driftsmæssigt overskud når man formentlig skal gå i forhandling med banker og kreditinstitutter om optagelse af lån til de større vedligeholdelsesarbejder.

Det aflagte regnskab blev enstemmigt vedtaget.

Ad punkt 4. Forelæggelse af vedligeholdelsesplan for ejendommen til godkendelse samt drøftelse af rapport vedrørende facaderenovering udarbejdet af Rådgivende Ingeniørfirma Vagn Duer

Under denne del af mødet deltog ingeniør Torkil Duer og arkitekt Morten Sørensen.

Bestyrelsesformand Søren Kastholm gennemgik plancher med de forskellige forslag til udskiftning af facadeelementer med vinduer og døre. Projektet befinder sig stadig på undersøgelsesniveauet. Deltagerne i generalforsamlingen fik lejlighed til at spørge om funktioner, valgmuligheder m.v. Ved en gennemførelse af projektet forventes det, at udgiften vil andrage ca. 7,8 mio. kr. incl. moms. Beløbet skal finansieres ved optagelse af et fælleslån. Bestyrelsesformand Søren Kastholm gennemgik et overslag på de økonomiske konsekvenser for 3 lejlighedstyper ved optagelse af et sådant 20-årigt fælleslån med en forrentning på 4,9%. Beløbene gengives ikke i referatet, da der

alene er tale om et uforpligtende overslag til orientering.

Facadetegninger kan hentes på foreningens hjemmeside: www.hp2.dk

Efter gennemgangen tilkendegav forsamlingen, at bestyrelsen skal arbejde videre med projektet.

Ad punkt 5. Forslag

Intet til behandling.

Ad punkt 6. Forelæggelse af budget for 2014 til godkendelse

Bestyrelsesformand Søren Kastholm gennemgik det med indkaldelsen fremsendte forslag til budget.

Budgettet indebærer, at fællesudgifterne for 2014 fastholdes i samme niveau pr. fordelingstal som fællesudgifterne for 2013, nemlig kr. 277,00.

	<u>Regnskab 2013</u>	<u>Budget 2013</u>	<u>Budget 2014</u>
Indtægter:			
Aconto E/F-bidrag	1.837.767,00	1.684.196,00	1.815.181,00
Vaskeriindtægter	17.567,00	18.900,00	17.500,00
Leje kælderrum	67.860,00	66.300,00	67.860,00
Parkering/garage/carport	19.050,00	19.237,00	18.825,00
Tomgang	-1.800,00	-2.175,00	-1.800,00
Andre Indtægter	12.104,00	0,00	0,00
I alt	<u>1.952.548,00</u>	<u>1.786.458,00</u>	<u>1.917.566,00</u>
Renteindtægter	898,00	1.200,00	800,00
Indtægter i alt	<u>1.953.446,00</u>	<u>1.787.658,00</u>	<u>1.918.366,00</u>
Udgifter:			
El og gas	86.266,00	115.000,00	100.000,00
Vand	234.229,00	300.000,00	250.000,00
Renovation	148.537,00	148.537,00	148.061,25
Forsikringer	107.801,00	110.000,00	115.000,00
Abonnementer incl. Kabel-tv	218.198,00	145.000,00	185.000,00
Vicevært incl. feriepengeforpligtelse	373.039,00	315.000,00	375.000,00
Renholdelse , incl. container	86.362,00	70.000,00	70.000,00
Snerydning	3.677,00	5.000,00	5.000,00
Energimærkning	0,00	0,00	0,00
Adm. Honorar incl.moms	119.631,00	119.631,25	120.552,50
Revision	17.000,00	15.000,00	16.500,00
Udarbejdelse af varmeregnskab	47.843,00	48.000,00	50.000,00
Diverse, bankgebyr, mødeudgifter, telefon	22.821,00	9.000,00	9.000,00
Løbende vedligeholdelse	177.362,00	350.000,00	350.000,00
Løbende vedligeholdelse maskiner	18.044,00	50.000,00	50.000,00
Afskrivning maskiner	5.733,00		
Større vedligeholdelsesarbejder	86.988,00	0,00	0,00
Teknikerhonorar (facererenovering)	111.903,00	15.000,00	0,00
	<u>1.865.434,00</u>	<u>1.815.168,25</u>	<u>1.844.113,75</u>
Årets overskud/underskud	88.012,00	0,00	74.252,25

Fællesudgifter pr. fordelingstal 2013

277,00

Fællesudgifter pr. fordelingstal 2014 foreslås uændret

277,00

Det fremsatte budgetforslag blev enstemmigt vedtaget.

Ad punkt 7. Valg af formand for bestyrelsen

Søren Kastholm blev enstemmigt genvalgt.

Ad punkt 8. Valg af andre medlemmer til bestyrelsen

Anni Mortensen blev enstemmigt genvalgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Søren Kastholm, bestyrelsesformand – på valg i 2016

Anni Mortensen, bestyrelsesmedlem – på valg i 2016

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

Intet til referat.

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

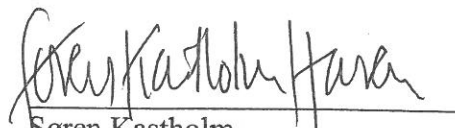
Som dirigent og referent:



Carl H. Petersen

Tiltrådt af E/F Højagerparken II:

Dato::



Søren Kastholm