

**Carl H. Petersen**

H. C. Andersens Boulevard 5 2. etg.  
1553 København V  
Tlf. (+45) 88286293

Sydbank 6725 1018204  
CVP nr. 14656448

[www.carlhd.dk](http://www.carlhd.dk)

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

---

Mandag den 3. juni 2024 kl. 17.00 afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Højagerparken I i Festlokalet, Højagerparken 27, kld., 2750 Ballerup.

På generalforsamlingen var repræsenteret 16 medlemmer med et fordelingstal på 1.177/7.484.

Bestyrelsesformand Morten Mørk bød velkommen.

Forsamlingen rejste sig og holdt et øjeblikks stilhed til ære for bestyrelsesformand Tue Hold og bestyrelsesmedlem Nikola Bibovski, der begge er afgået ved døden i det forgangne år.

Der foretoges herefter dagsorden i henhold til indkaldelsen som følger:

**Ad punkt 1 - valg af dirigent og referent:**

Som dirigent og referent valgtes uden modkandidater advokat Carl H. Petersen.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig varslet og beslutningsdygtig, samt at ingen i forsamlingen havde indvending at gøre herimod.

Dirigenten oplyste, at der udarbejdes et beslutningsreferat. Beslutningsreferatet gengiver alene de beslutninger, der træffes under dagsordenens enkelte punkter men ikke den i forbindelse med behandlingen gennemførte debat. Såfremt en deltager på generalforsamlingen ønsker et synspunkt ført til referat, da meddeles dette til dirigenten, som herefter sikrer, at det sker.

**Ad punkt 2 - formandens aflæggelse af beretning og gennemgang af revideret årsregnskab 2023 til godkendelse:**

Bestyrelsesformand Morten Mørk aflagde beretning som følger:

"Året 2023/2024 har båret præg af 2 medlemmers for tidlige død - vi, i bestyrelsen, kondolerer på vegne af Ejerforeningen og de fremmødte og opfordre til at vi rejser os op og holder et øjeblik stilhed i respekt for de afdøde.

#### **Øjeblik stilhed.**

Derudover har der været følgende projekter som er blevet udført og færdiggjort i 2023/2024:

- Nye vaskemaskiner og tørretumblere samt en opfriskning af vaskerummet.
- Nye "pyntemure" ved de fleste opgange er afsluttet - der udestår fortsat muren ved blok 5, trappe nedgang ved blok 1 og støttemuren ved blok 1
- Afslutning af fibernet installationen inkl. Fejl udbedringer
- Ladestandere ved nr. 32 til ladning af el/hybridbiler

Set i lyset af årets begivenheder har der været en del opgaver som ikke er blevet fulgt til dørs - dette håbes at kunne gøres i løbet af 2024 - det drejer sig blandt andet om:

- Altan inddækninger
- Etablering af vejbump
- Udskiftning af mur + trappenedgang ved blok 5 (forslag er blevet stillet af bestyrelsen til denne generalforsamling)

Vicevært service går godt - vi, i bestyrelsen, har også et indtryk af at beboerne er glade for den service som Herluf Have & Anlæg yder for os.

Til sidst vil jeg gerne slå et slag for at melde sig til bestyrelsen som menigt medlem, da det bliver min første og sidste generalforsamling som formand og min sidste generalforsamling som menigt bestyrelsesmedlem vil der være ledige pladser både som suppleant og mening medlem."

Den aflagte beretning blev taget enstemmigt til efterretning.

Dirigenten gennemgik den med indkaldelsen udsendte årsrapport for foreningen for 2023.

Årsrapporten indeholder en revisionspåtegning uden forbehold.

Resultatet af foreningens virke i regnskabsåret er et overskud på kr. 303.653,00.

Foreningens likvide beholdning pr. statusdagen den 31. december 2023 udgjorde kr. 5.373.437,00.

Foreningens egenkapital udgjorde pr. statusdagen kr. 5.210.781,00.

Den fremlagte årsrapport blev enstemmigt godkendt.

#### **Ad punkt 3 - forelæggelse af budget for 2024:**

Dirigenten gennemgik det med indkaldelsen udsendte forslag til budget, som herefter blev enstemmigt godkendt.

Budgettet indebærer en stigning i fællesudgifterne pr. fordelingstal for 2024 fra kr. 285,00 til kr. 294,00.

Opkrævningen iværksættes med virkning pr. 1. september 2024 med tilbagevirkende kraft pr. 1. januar 2024.

Budgettet har herefter følgende indhold:

	Regnskab 2023	Budget 2023	Budget 2024
<b>Indtægter</b>			
Aconto E/F bidrag	2.109.171	2.132.940	2.200.296
Carporte/drift af parkeringsareal (Højagerbo)	78.194	82.000	82.000
Kælderrum	22.146	23.000	23.000
Vaskeriindtægter	64.810	61.000	15.000
Udlejning beboerlokale/diverse leje	0	2.000	2.000
Leje tab	0	0	0
<b>Indtægter i alt</b>	<b>2.274.321</b>	<b>2.300.940</b>	<b>2.322.296</b>
<b>Ejendomsskatter og afgifter i alt</b>			
El	106.066	190.000	150.000
Vand	400.221	420.000	405.000
Renovation	240.832	200.000	280.000
<b>Ejendomsskatter og afgifter i alt</b>	<b>747.119</b>	<b>810.000</b>	<b>835.000</b>
<b>Forsikringer og abonnementer</b>			
Ejendomsforsikring/selvrisko/forsikringsmægler	239.802	250.000	250.000
Andre abonnementer incl. graffitirens/Elektrolyse	24.833	10.000	10.000
Service - legeplads	0	2.500	2.500
Småanskaffelser	220	0	0
<b>Forsikringer og abonnementer i alt</b>	<b>264.855</b>	<b>262.500</b>	<b>262.500</b>
<b>Renholdelse og viceværtsservice</b>			
Mobil/hjemmeside	1.787	5.000	6.000
Rengøring trappevask incl. Vaskeri	116.152	95.000	108.000
Vinduespolering incl. rengøringsmaterialer	13.743	13.000	13.500
Rengøring vaskeri	0	22.000	0
Container incl. vask	1.500	10.000	0
Viceværtsservice	420.000	420.000	460.000
Vejsalt- & snerydning	30.375	35.000	45.000
<b>Renholdelse og vicevært i alt</b>	<b>583.557</b>	<b>600.000</b>	<b>632.500</b>
<b>Administrationsudgifter</b>			
Revision	18.025	18.000	19.000

Advokathonorar	0	10.000	10.000
Administrationshonorar	162.863	163.000	163.000
Honorar bestyrelse	15.371	15.200	15.200
Udarbejdelse af varmeregnskab	41.636	41.600	43.000
Bank og Nets gebyr	11.257	11.000	11.500
Kontorartikler /kørselsgodtgørelse	0	250	1.000
Generalforsamlingsudgifter & bestyrelsesmøder	1.878	6.000	8.000
Tab	1.506	0	0
Øvrige omkostninger incl. kørselsgodtgørelse	172	5.000	5.000
<b>Administrationsudgifter i alt</b>	<b>252.708</b>	<b>270.050</b>	<b>275.700</b>

Løbende vedligeholdelse			
Terræn/kloak/brønde/asfalt	0	30.000	30.000
Reparation låse incl. nøgler	4.147	5.000	5.000
Murerarbejde	26.456	200.000	100.000
Malerarbejde	45.875	5.000	5.000
Glarmester	0	2.500	2.500
Faldstammer/afløb	10.600	10.000	10.000
Vandinstallationer	12.618	20.000	20.000
Tømrer	0	10.000	10.000
Elanlæg	29.259	20.000	20.000
Belysningsanlæg/lamper	0	5.000	5.000
Indkøb af småmateriel	0	5.000	5.000
Andet til fællesareal	2.619	3.000	3.000
Reparation og vedligeholdelse af vaskeri	0	0	0
Anden vedligeholdelse bygninger incl. rep. Gadedøre	0	20.000	20.000
Afskrivning	20.000	0	20.000
Grønne områder incl. skadedyrsbekæmpelse	6.343	10.000	10.000
<b>Vedligeholdelse i alt</b>	<b>157.917</b>	<b>345.500</b>	<b>265.500</b>

Renter			
Renter bank	35.482	0	35.000
<b>Renteindtægter i alt</b>	<b>35.482</b>	<b>0</b>	<b>35.000</b>

<b>Resultat</b>	<b>303.653</b>	<b>12.890</b>	<b>86.096</b>
-----------------	----------------	---------------	---------------

Større vedligeholdelsesarbejder			
Hensættelse til vedligeholdelsesplan/uforudsete udg.	0	12.890	0
<b>Større vedligeholdelsesarbejder i alt</b>	<b>0</b>	<b>12.890</b>	<b>0</b>

Fællesudgifter pr. fordelingstal 2023	285	
Fællesudgifter pr. fordelingstal 2024	7484	294

#### Ad punkt 4 – forslag:

- 1) Bestyrelsen bemyndiges til at gennemføre renovering af støttemure til kældernedgange ved blok 5 mv. for et beløb på op til kr. 1.500.000,00. Udgiften finansieres af foreningens frie reserver og likvide beredskab og får ikke indflydelse på den enkelte ejers ejerfor- eningsbidrag.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med samtlige stemmer.

Forslag fra Hannelore:

- 2) Jeg vil gerne stille forslag om et bordbænkesæt (med ryglæn) til brug ude foran nr. 23-25 ved cyklerne og ønsker det kommer til afstemning ved næste generalforsamling.

Forslaget blev motiveret.

Det besluttes, at der indhentes pris på et bordsæt.

Der indkøbes et sæt, der placeres foran nr. 23-25 og på baggrund af prisen overvejes det om der skal fremsættes forslag om efterfølgende udskiftning af samtlige sæt.

Der indhentes pris på etablering af en fast bæk ved parkeringspladsen.

Hannelore fremsatte følgende forslag:

- 3) Jeg vil gerne stille forslag om at undersøge, hvad det vil koste at få optimeret vores energimærke med eventuel facadeisolering (som lige pt. ikke er særlig god), og om vi kunne låne penge til det, samt hvad det vil koste.

Grunden til dette forslag er, at der på sigt nok kommer klimaafgifter på boliger som vores og det vil give mening at bruge de penge på vores boliger i stedet for på klimaafgifter i fremtiden og det vil også gøre området mere attraktivt at få et mere moderne udtryk for nye købere.

Forslaget blev debatteret.

Bestyrelsen tog forslaget til efterretning og vil arbejde videre med det.

Peter Skaanning fremsatte følgende forslag:

- 4) Dørpumper på hoveddør (øpgang 26,2) er tung at åbne og kælderdørene er ligeledes tunge at åbne. Forslaget går ud på at få skiftet/justeret disse dørpumper.

Bestyrelsen bemærkede, at viceværten får besked om at iværksætte arbejdet.

Nicla Ursin fremsatte følgende forslag:

- 5) Jeg vil gerne stille forslag om at få beskåret træerne (måske 1 – 3m) langs Lundegårdstien. De tager meget lys – især ud for nr. 23 + 25, da de står tæt på lejlighederne.

Der var enighed om, at bestyrelsen tager forslaget til efterretning og undersøger behandling/beskæring af træerne.

Sonja fremsatte følgende forslag:

- 6) 1. Kan bestyrelsen overveje at renovere vores fælleslokale, med nye køkkenskabe, nyt køkkenbord og ny vægbeklædning? Eventuelt finpudsning af et hul i væggen ved døren ude i gangen, til venstre for køkkenet.

2. Udskiftning af loftplader i det store lokale og eventuelt ny belysning.

Det blev besluttet, at bestyrelsen tager forslagene til efterretning og indhenter tilbud på de nævnte arbejder, således at disse kan behandles på en generalforsamling.

#### **Ad punkt 5 – valg af formand for bestyrelsen:**

Som ny formand for bestyrelsen valgtes John Hegelund.

#### **Ad punkt 6 – valg af andre medlemmer til bestyrelsen:**

Som medlemmer af bestyrelsen valgtes med samtlige stemmer

Pernille Terp  
Andreas Marco Carl

idet Rageh Mohamed Ahmid blev genvalgt.

#### **Valg af suppleanter:**

Som suppleanter valgtes Martin Andersen og Hannelore Løhndorf.

#### **Bestyrelsen består herefter af:**

Bestyrelsesformand John Hegelund  
Bestyrelsesmedlem Rageh Mohamed Ahmid  
Bestyrelsesmedlem Pernille Terp  
Bestyrelsesmedlem Andreas Marco Carl

**Suppleanter:** Martin Andersen og Hannelore Løhndorf.

#### **Ad punkt 7 – valg af revisor:**

Kreston CM Statsaut. Revisionsinteressentskab blev enstemmigt genvalgt.

**Ad punkt 8 – eventuelt:**

Det bør overvejes at trimme hækken ved indkørslen til Nygårdsvej og samtidig etablere et overvågningsspejl ved indkørslen.

Pernille Terp forelagde ideen for foreningen om fællesspisning, der har været en succes i det forgangne år:

"Vi er en lille gruppe, der gerne vil afholde fællesspisning én gang om måneden. Første gang vil blive meldt ud senere. For at høre nærmere kan du kontakte:

Pernille Terp  
Tlf. 50 41 73 84

Hannelore Løhdorf  
Tlf. 31 25 07 99

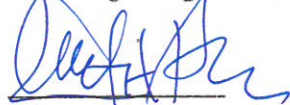
Sonja Regina  
Tlf. 31 51 24 34"

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

ooo0ooo

Ordinær generalforsamling i 2025 søges gennemført den 18. marts 2025 kl. 17.00 i foreningens lokaler.

Som dirigent og referent:



Carl H. Petersen

Tiltrådt af formanden for bestyrelsen:

Dato: 12/6 = 24



Morten Mørk