

Advokatfirmaet Ternstrøm

Møderet for Højesteret

Hovedgaden 423 • Postbox 19 • 2640 Hedehusene • Tlf 46 56 00 65 • Giro 5 06 66 46 • Fax 46 59 00 66 • e-mail advokaterne@ternstrom.dk

Uno Ternstrøm *advokat (H)*

Mette Ternstrøm *advokat*

Steen Ternstrøm *advokat (L)*

J. nr. 10003450 UT/SA

2012

Referat

af

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

ONSDAG D. 6. JUNI 2012 KL. 18.30

på

**Høje-Taastrup Gymnasium
Aulaen, Frøgård Allé 2**

EJERFORENINGEN GADEVANG

REFERAT AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

DEN 6. JUNI 2012

År 2012, den 6. juni kl. 18.30 afholdtes på Høje-Taastrup Gymnasium, Frøgaard Allé 2, Taastrup, ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gadevang.

Til stede var 227 ejerlejligheder repræsenteret, heraf 76 ved fuldmagt, svarende til i alt 51.930 stemmer/fordelingstal.

Formand Tom Andersen bød velkommen og henviste til den med indkaldelsen af 25. maj 2012 udsendte dagsorden:

ad 1. Valg af dirigent:

På formandens forslag blev advokat Steen Ternstrøm valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Som referent valgtes Advokat Uno Ternstrøm.

ad 2. Forslag om reovering af P-kældre:

Tom Andersen indledte med henvisning til generalforsamlingens tidligere truffne beslutning om igangsætning af P-kælder-reovering med en låneramme på 90 mill. kr. Formanden fremhævede, at dette ikke er udtryk for den endelige pris, men alene den låneramme, Nordea Bank har stillet til rådighed. Derudover anvendes foreningens opsparing på ca. 15-16 mill. kr. samt de 7 mill. kr., der årligt opspares frem til projektets afslutning. Kældrene er ikke ved at styrte sammen, men de trænger til istandsættelse.

Tom Andersen gennemgik de i indkaldelsen beskrevne to modeller, som bestyrelsen ønskede generalforsamlingens beslutning om.

Bestyrelsens anbefaling er model B. Dette er baseret på de tekniske rapporter, der er udarbejdet og medsendt som bilag i indkaldelsen. Efter bestyrelsens opfattelse er model B økonomisk set den mest forsvarlige, fordi der i fremtiden vil opstå behov for andre reoveringsarbejder, herunder faldstammer og reovering af kloaker. Derfor finder bestyrelsen det ikke nødvendigt at bruge flere penge på P-kældrene end højst nødvendigt.

Model B er en fuldt forsvarlig løsning. Det drejer sig primært om at få standset ned-sivning af vand, som skader konstruktionen. Uanset hvilken model, der vælges, vil man om 20-30 år igen have behov for renovering af overfladen.

Bestyrelsen har indkaldt til denne generalforsamling for at informere og for at anmode om, at der træffes beslutning om valg af fremgangsmåde, da det i sidste ende er ejerne, der skal betale herfor.

Formanden præsenterede Lasse Andersen, Nordea og J. P. Nielsen, Rådg. Ingeniør samt inspektøren med opfordring til forsamlingen at stille spørgsmål.

Karl Blåberg spurgte, om den solidariske hæftelse vedrørende byggelånet skulle opfat-tes således, at man hæfter én for alle og med alt, hvad man ejer.

Lasse Andersen understregede på vegne Nordea, at der er tale om en formssag. Det er primært foreningen, der hæfter og en forudsætning for, at den enkelte ejer kunne komme til at hæfte for hele lånet var foreningens konkurs, hvilket i øvrigt ville medføre en langt ringere stilling for de enkelte ejere. Spørgsmålet er derfor af teoretisk ka-rakter.

Dirigenten supplerede med henvisning til ejerforeningens sikkerhed i de enkelte ejer-lejligheder, der om end den er begrænset medfører, at foreningen i et vist omfang bli-ver dækket på tvangsauktion, såfremt en ejer ikke betaler løbende ydelser. Den solida-riske hæftelse er et sædvanligt fænomen, når en ejerforening optager lån.

Svend Aage Musfeldt anbefalede forsamlingen at stemme for model B på grund af den væsentlige økonomiske forskel, der var mellem forslagene. Der kommer i fremtiden andre store renoveringsopgaver og han henviste til, at foreningen i 80'erne havde brugt ca. 35 mill. kr. på renovering af P-kældre. Heraf havde man fra bygherren opnået er-statning på ca. 12,5 mill. kr., men hver ejer måtte herefter optage et individuelt lån, hvilket medførte en betydelig vanskeliggørelse af salg af ejerlejligheder i foreninger. Den nye store merudgift til renovering af P-kældrene medfører igen vanskeligheder med hensyn til salg. Det er ikke nødvendigt at gennemføre et prestigeprojekt, som Saksens P-kælder er blevet til.

Konesan gav udtryk for, at der ud over de to modeller var en tredje mulighed. Man kunne afvente og udføre projektet på et senere tidspunkt.

Tom Andersen henviste til ingeniørrapporter, der anbefalede, at man hurtigst muligt igangsatte renoveringen. "Hurtigst muligt" er i rapporterne angivet som 2010. Der skal under alle omstændigheder udføres flere ting på nuværende tidspunkt. Saksens P-kælder skal i øvrigt afvikles økonomisk og venter foreningen tre-fire år, risikerer man at

få en dyrere løsning til den tid. Nu har man valgmuligheden for at standse nedbrydningen på en af de anførte måder.

Kaj Storustovu gav udtryk for, at han var af den opfattelse, at den leje, man månedligt betalte for P-kælder var øremærket til reovering heraf. Han spurgte, hvad indbetalingerne ellers blev anvendt til.

Tom Andersen oplyste, at de månedlige betalinger for leje af P-plads kun dækker den årlige vedligeholdelse og indeholder ikke opsparing til reovering. Formanden henviser til det årlige regnskab, der indeholder et selvstændigt regnskab for P-kældre. Indbetalingerne anvendes til vedligeholdelse, herunder el- og vandforbrug, en sjælden fejning af kældrene og ellers udskiftning af døre, låse m.v.

Jens Elkjær spurgte, hvorfor man ikke fra starten havde valgt Plan B og efterlyste desuden oplysning på, om man fra starten havde indhentet tilbud på hele projektet, således at man evt. ikke kunne standse dette, men måske var bundet af en entreprenør. Han spurgte endvidere, om der er tegnet bestyrelses-ansvarsforsikring.

Tom Andersen meddelte, at bestyrelsen ikke på det foreliggende grundlag kan vide, hvad der lå til grund for valget af den fremgangsmåde, der blev anvendt for Saksens P-kælder. Han bemærkede, at betonpriserne på daværende tidspunkt kan have været billigere, og at der kunne have foreligget andre faktiske prisoplysninger. Formanden bekræftede, at ejerforeningen har tegnet sædvanlig bestyrelses-ansvarsforsikring. Foreningen er ikke forpligtet overfor nogen entreprenør. Entreprisen med Saksen er udført som en selvstændig entreprise og den følgende reovering skal gives i nyt udbud.

Finn Christoffersen oplyste, at han som bruger af P-plads i Saksen havde konstateret vandgennemtrængning flere steder og spurgte derfor om opfølgning på det udførte arbejde.

Ingeniør J. P. Nielsen oplyste, at aflevering af Saksens P-kælder endnu ikke er sket i fuldt omfang, og at der i øvrigt er tilbageholdt 10 % af entreprisensummen, hvilken sikkerhed henstår indtil etårgennemgang. Entreprisen står i øvrigt inde for sit arbejde i fem år. Der er fokus på det udførte arbejde.

Ole Steenberg Olesen gjorde opmærksom på, at der tidligere var indhentet flere tilbud og at et af tilbudene indeholdt en option med et afslag på 2 – 4 %. Bestyrelsen har valgt ikke at bruge dette, hvorfor bestyrelsen må svare for, hvorfor det skal være så meget dyrere.

Steen Andersen bad om en oversigt over hver lejligheds pro rata-hæftelse.

Martin Petersen havde forståelse for dette ønske og anførte, at bestyrelsen havde valgt ikke at tage det med i indkaldelsen, som var kompliceret nok i forvejen.

Dirigenten tilkendegav, at han opfattede bemærkningerne således, at de indeholdt en anbefaling til bestyrelsen om at udsende oplysning herom senere.

Karl Blåbjerg bad om, at disse oplysninger udsendes sammen med referat af nærværende generalforsamling, og at dette ønske blev gengivet i referatet.

Dette tiltrådte Martin Petersen på bestyrelsens vegne og tilføjede, at beløbsangivelserne kun vil blive et overslag, svarende til det godkendte budget. Den endelige pris vil først foreligge præcist, når projektet er gennemført.

Da ingen yderligere ønskede ordet, satte dirigenten forslaget under afstemning under håndsoprækning. Kun få ejerlejlighedsejere stemte for model A, medens stort set alle øvrige tilstedeværende ejerlejlighedsejere stemte for model B. Model B var derfor vedtaget med et meget stort flertal.

ad 3. Tinglysning af deklaration om kabelanlæg på fællesarealet:

Dirigenten redegjorde for DONG's ønske om at få adgang til vedligeholdelse og reparation af kabelanlæg på fællesarealet ved Léen. Ønsket er begrundet med de vanskeligheder, som det nye tinglysningssystem frembyder. Den i deklarationsteksten anførte oversigtsplan var ved en fejl ikke vedhæftet indkaldelsen. Oversigtsplanen blev omdelt til de fremmødte.

Dirigenten understregede, at forslaget indeholdt generalforsamlingens bemyndigelse til ejerforeningens bestyrelse til at godkende og underskrive deklarationen, således at den kan tinglyses på ejendommen. DONG har påtaget sig fuld vedligeholdelses- og retableringsforpligtelse i det omfang, anlægget måtte volde skade på arealet. Der er kun tale om en formssag, der er blevet nødvendig med det nye tinglysningssystem.

Herefter satte dirigenten forslaget til afstemning ved håndsoprækning. Der var ingen stemmer imod forslaget, og alle tilstedeværende stemte for forslaget, der således blev enstemmigt vedtaget. Med forsamlingens godkendelse præciserede dirigenten, at ejerne giver ejerforeningen bemyndigelse til at godkende tinglysning af deklaration om kabelanlæg på fællesarealet af matr. nr. 6 ac Høje-Taastrup By, Høje-Taastrup.

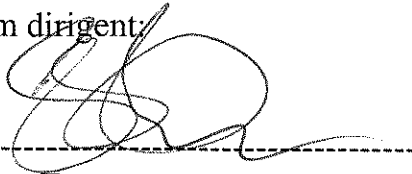
Dirigenten erklærede herefter dagsordenen for udtømt og takkede for god ro og orden.

Formand Tom Andersen oplyste, at etablering af gårdmiljøet ved Saksens P-kælder påbegyndes i næste uge. Dernæst takkede formanden beboerne i Saksen for den store

opbakning og tålmodighed. Arbejdet i Saksen er endnu ikke afsluttet, men nu varer det forhåbentlig ikke længe.

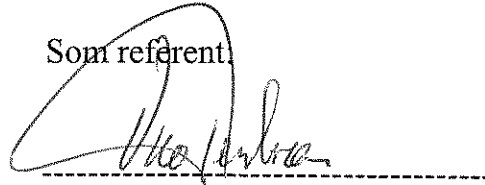
Formanden takkede for fremmødet og hævdede generalforsamlingen.

Som dirigent:



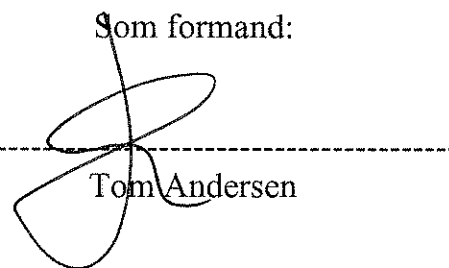
Steen Ternstrøm

Som referent:



Uno Ternstrøm

Som formand:



Tom Andersen