

# 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 (L)*

**Steen Ternstrøm** *advokat (L)*

J. nr. 10003450 UT/SA

2013

## Referat

af

---

# EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

---

LØRDAG D. 15. JUNI 2013 KL. 13.30

på

Høje-Taastrup Gymnasium  
Aulaen, Frøgård Allé 2

# EJERFORENINGEN GADEVANG

## REFERAT AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

**DEN 15. JUNI 2013**

År 2013, den 15. juni kl. 13.30 afholdtes på Høje-Taastrup Gymnasium, Frøgaard Allé 2, Taastrup, ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gadevang.

Til stede var 111 ejerlejligheder repræsenteret, heraf 44 ved fuldmagt. Dagsorden var i henhold til udsendt indkaldelse således:

### **ad 1. Velkomst:**

Bestyrelsesformand Tom Andersen bød velkommen og gjorde opmærksom på, at det udsendte udkast til vedtægter i et vist omfang var omfattet af lovgivning og derfor lå forholdsvis fast, medens udkastet til husorden indeholdt en række regler, som bestyrelsen ønskede en nærmere drøftelse om. Formanden orienterede om det omfattende arbejde, som en gruppe beboere har deltaget i, og han takkede deltagerne for deres indsats.

### **ad 2. Valg af dirigent:**

Formanden præsenterede Laurids Christensen, som han foreslog valgt som dirigent. Laurids Christensen blev valgt og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

### **ad 3. Forretningsorden:**

Dirigenten kunne som det første konstatere, at den med indkaldelsen udsendte forretningsorden uden bemærkninger blev godkendt som grundlag for generalforsamlingen. I den forbindelse udpegede dirigenten administrator, Advokat Uno Ternstrøm, som referent og bestyrelse og administrator som stemmeudvalg. Forsamlingen godkendte dette.

### **ad 4. Forslag om ny vedtægt:**

Dirigenten gennemgik forslaget til nye vedtægter. Der var ingen bemærkninger til § 1 - § 5. Til § 6,3 oplyste Tom Andersen, at udvalg og bestyrelse havde haft en omfattende drøftelse om spørgsmålet om afgivelse af stemme i henhold til fuldmagt. Personligt mente han ikke, at § 6,3 burde vedtages.

Der var et par indlæg om, at forslag om begrænsning i stemmeafgivning i henhold til fuldmagt burde vedtages og Keld Jensen beklagede, at der manglede omtale af de bestemmelser, der falder bort, idet han havde vanskeligt ved at sammenholde det nye forslag til vedtægter med de bestående vedtægter. Dernæst havde Keld Jensen flere

bemærkninger om kvalificeret flertal og bestyrelsesmedlemmernes holdning til forslaget, ligesom han efterlyste to kolonner, hvor den ene indeholdt bestående regler mens den anden indeholdt forslaget om nye regler.

Tom Andersen præciserede, at vedtægtsudkastet erstatter alle tidligere versioner, hvilket medfører, at forsamlingen alene skal forholde sig til det nye udkast til vedtægter og er meget velkomne til at fremkomme med eventuelt ændringsforslag eller forslag om tilføjelser. Der var enkelte indlæg for og imod forslaget.

Dirigenten fortsatte vedtægtsgennemgangen og Christina Engstrøm foreslog, at der i § 8,3 blev indføjet ordet "midlertidig" vedrørende en suppleants eventuelle indtræden i bestyrelsen. Endvidere spurgte Christina Engstrøm, om de i § 9,4 anførte ordensregler, husorden m.v. skal godkendes af generalforsamlingen. Dirigenten bekræftede, at § 9,4 angav, at alle ændringsforslag til husorden og lignende skal godkendes af generalforsamlingen, således som det står angivet i slutningen af bestemmelsen.

Keld Jensen fandt § 9,4 overflødig, idet han henviste til, at den slags vedtagelser altid besluttet af generalforsamlingen, og han tilføjede, at § 9,9 om bestyrelsesansvarsforsikring burde bortfalde. Det sidste frarådede Tom Andersen bestemt. Endvidere præciserede Tom Andersen forskellen mellem beslutninger om ændringer af vedtægt, der kræver kvalificeret flertal, og beslutninger om ændringer af husordensregler, der altid kan besluttet af det simple flertal, der på en generalforsamling måtte stemme for.

Steen Andersen gjorde opmærksom på en trykfejl i § 16,2, hvor der henvises til § 15,1, hvilket rettelig skal være en henvisning til § 16,1. Tom Andersen bekræftede trykfejlen, der straks bliver rettet.

Christina Sørensen spurgte til § 16,5 og 16,6 om, hvem der fører tilsyn med det i disse bestemmelser anførte, herunder især vedrørende vedligeholdelse af haver og lignende.

Tom Andersen oplyste, at bestyrelsen har bedt gårdmændene om at holde opsyn og at foretage indberetninger til bestyrelsen, hvorefter der i det fornødne omfang meddeles pågældende ejere henstillinger og senere påbud om at vedligeholde og rydde op. I værste fald kan en sådan sag ende i Retten, hvis pågældende ejer ikke efterkommer anvisningerne.

Lise Ernstsén gjorde med henvisning til § 16,5 opmærksom på, at der med forbuddet mod at opsætte paraboler ikke var taget hensyn til tidligere generalforsamlingsbeslutning, der tillod opsætning af de firkantede boks-antennener.

Tom Andersen bekræftede, at det ikke var hensigten med den anførte bestemmelse at forbyde de omtalte bokse. Generalforsamlingens tidligere beslutning herom står efter bestyrelsens opfattelse fast. Dette indføres i husordenens § 13.

Keld Jensen mente, at § 17,2 var i modstrid med § 17,4 vedrørende bemærkningen om enkelte værelser.

Tom Andersen præciserede, at en ejer, som udlejer sin ejerlejlighed, har pligt til at fremsende kopi af lejekontrakt til ejerforeningens kontor eller til administrator, hvorfor der i sådanne tilfælde ikke er tale om udlejning til ubestemte personer.

Christina Engstrøm foreslog, at ”af enkelte værelser og udlejning” udgår af denne bestemmelse.

Steen Andersen spurgte om ejernes ansvar for udlejning med henvisning til, at det ofte er udlejningsbureauer, der forestår dette, ligesom han var i tvivl om, hvorvidt kommunen kunne disponere over enkelte lejligheder. Ejer ved ofte ikke, hvordan lejer opfører sig, hvilket eventuelt kan medføre problemer.

Tom Andersen præciserede, at den udlejende ejer altid har det fulde ansvar for en lejers optræden.

Der var enkelte indlæg om udlejning af værelser, kommunens holdning til ubeboede lejligheder og om forståelsen af § 17,4.

Dirigenten kunne konstatere, at der ikke var spørgsmål eller bemærkninger til vedtægtsudkastets afsluttende bestemmelser § 18 - § 21.

Dirigenten satte herefter de fremkomne ændringsforslag under afstemning. Alle afstemninger gennemførtes ved håndsoprækning og følgende blev besluttet:

Om § 6,3 ”Fuldmagter” vedtog et stort flertal forslaget, således som det var optrykt i udkastet.

Om § 8,3 vedrørende suppleants indtræden i bestyrelsen vedtog et stort flertal, at ordet ”midlertidig” indføres i 2. linje efter ordet ”suppleant”.

Om § 9,4 om generalforsamlingens godkendelse af ordensregler forkastede et stort flertal forslaget om, at denne bestemmelse skulle udgå.

Om § 16,5 vedrørende boks-paraboler bekræftede Tom Andersen, at der i husordenens § 13 bliver indføjet en ny bestemmelse om, at det er tilladt at opsætte de firkantede paraboler, hvilket generalforsamlingen tog til efterretning.

Om § 17,2 vedrørende udlejning til en ubestemt personkreds præciserede Tom Andersen, at bestyrelsen foreslog, at ordene ”af enkelte værelser og udlejning” udgår. Et stort flertal vedtog dette, idet ingen stemte imod.

Der var i denne forbindelse en kort debat om § 17,1, om hvorvidt enkeltværelser skulle indføjes, hvilket bestyrelsen ikke kunne anbefale. Et stort flertal vedtog § 17,1 således som det var foreslået i det udsendte udkast.

Christina Engstrøm mente ikke, at det af § 17,3 klart fremgik, om der skulle betales gebyr kr. 2.000 ved udlejning af enkeltværelser. Bestyrelsen tilkendegav, at det aldrig har været praksis ved privat udlejning af et værelse at opkræve gebyr. Derefter vedtog et stort flertal at bevare § 17,3 som anført i udkastet.

Om § 17,4 vedrørende udlejning af enkelte værelser eller hele lejligheder vedtog et stort flertal at bevare bestemmelsen som foreslået.

Tom Andersen spurgte efter vedtægts gennemgangen, om nogen havde noget at tilføje og om noget eventuelt var glemt.

Keld Jensen tilkendegav, at han ikke havde forstået gennemgangen, men derudover var der ikke yderligere indlæg.

Dirigenten satte herefter vedtægtsforslaget med førnævnte vedtagne ændringer under samlet afstemning. Afstemningen fandt sted ved håndsoprækning og udviste, at et meget stort flertal vedtog forslaget, idet kun fire stemte imod. Dirigenten kunne således med sikkerhed konstatere, at mindst 2/3 af de fremmødte stemte for det ændrede vedtægtsforslag. Dernæst oplyste dirigenten, at da der ikke var fremmødt 2/3 af samtlige ejere på nærværende generalforsamling, skulle det hermed ændrede vedtægtsudkast til afstemning på en ny ekstraordinær generalforsamling, hvor det kun kan vedtages endeligt, såfremt 2/3 af de fremmødte stemmer for forslaget. Dirigenten understregede, at den kommende ekstraordinære generalforsamling vil blive en afstemningsgeneralforsamling med meget begrænset adgang til debat, fordi der på den nye ekstraordinære generalforsamling ikke kan stilles ændringsforslag, men alene stemmes for eller imod det i dag tilrettede udkast til nye vedtægter.

#### **ad 5. Forslag om ny husorden:**

Dirigenten gennemgik udkast til husorden for hvert afsnit.

Der var ingen bemærkninger til § 1 og 2 og til § 3,2 bad Sonni Nørlev om præcisering af "andre ætsende stoffer". Der var flere indlæg om, hvorledes man kunne rense afløb. Tom Andersen anbefalede brug af kogende vand og hvis det ikke hjælper, må man tilkalde VVS-mester. Der var andre forslag til rensningsmetoder og debatten resulterede i, at bestyrelsen foreslog, at ordene "og andre ætsende stoffer" udgik af bestemmelsen. Dette tiltrådte generalforsamlingen.

Til § 4 om anvendelse af barnevognsrum var der mange indlæg om, at der tillige må opbevares handicapkørestole, rollator og lignende. Tom Andersen understregede, at bestyrelsen altid giver tilladelse til dette.

Der var ønske om også at kunne henstille el-cykel i barnevognsrummet og der var forslag om i stedet at lægge tag over tørregården og herefter anvende denne delvis til formålet. Der var tvivl om, hvorvidt sidstnævnte forslag var hensigtsmæssigt, fordi der kunne opstå problemer om konstruktionsforhold, ligesom der var ønske om at bevare tørregården til sit oprindelige formål.

Debatten resulterede i bestyrelsens forslag om tilføjelse af en ny bestemmelse, som § 4,3 med følgende ordlyd: ”Hvis der i opgangene er enighed, kan der parkeres cykler i det omfang, der er plads.”

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen tiltrådte denne nye bestemmelse.

Svend Aage Muusfeldt kunne tiltræde, at man kunne anvende barnevognsrummene til flere formål, når der er enighed i opgangene, men han efterlyste oprydning af gamle og uvedkommende effekter, der fortsat henstår og fylder i barnevognsrummene.

Til § 5 om cykler og knallerter var der indlæg om parkeringsproblemer og mangel på cykelstativer. Tom Andersen berigtigede, at knallerter ikke må henstilles i kælder-rummene og foreslog derfor, at bestemmelsen ændres ved, at ordene ”enten i kældrene” helt udgik.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen godkendte denne ændrede formulering.

Der var ikke bemærkninger til § 7 om fællesarealer og § 8 om grill-stegning m.m.

Til § 9 om dyrehold var der mange indlæg. Der var ønsker om, at katte blev ført i snor, hvorom nogle mente, at dette var urealistisk, og Per Rasmussen følte sig generet af en nabos fuglebur på terrassen, ligesom der var indlæg om løse hunde, der skræmte børn, samt mange indlæg om hundeejernes svigt med hensyn til fjernelse af hundenes efterladenskaber. Der fremkom forslag om skiltning i området for at synliggøre problemet.

Tom Andersen henviste til lovgivning om mark- og vejfred og fremhævede, at det væsentligste med denne bestemmelse var at gøre opmærksom herpå. Efter yderligere en del indlæg om hundetoiletter, kommunens område og katte i snor, afrundede dirigenten debatten med at konstatere, at generalforsamlingen godkendte § 9 som foreslået.

Der var ikke bemærkninger til § 10, men vedrørende § 11 om motorkøretøjer var der mange indlæg. Ali Kartal efterlyste lempelse med hensyn til parkering under P-kælderrenoveringen.

Tom Andersen beklagede, at det var nødvendigt at fastholde de gældende regler af hensyn til udrykningskøretøjer og renovationskørsel.

Der var beklagelse over, at der er ejere, der uretmæssigt parkerer bilen på Handicap-plads. Tom Andersen opfordrede til at rette henvendelse til Politiet og anmelde dette.

Christina Engstrøm foreslog til § 11,1, at ordet "øvre" udgik som overflødig. Bestyrelsen erklærede sig enig heri og dirigenten konstaterede, at forsamlingen tiltrådte denne ændring.

Christina Sørensen gjorde opmærksom på parkering af biler uden nummerplade. Dette var der flere indlæg om og Tom Andersen præciserede, at det ikke er muligt for bestyrelsen at formå Politiet til at fjerne biler på privat grund og at bestyrelsen ikke må flytte en sådan bil ud på offentlig vej.

Der var ligeledes debat om kørsel mellem bygningerne, herunder aftale om, at udrykningskøretøjer altid kører på bagsiden af bygningen, og der var forslag om, at § 11,3 blev tilføjet "andre køretøjer".

Dirigenten gjorde opmærksom på, at § 11,3 vedrørende forbud mod knallertkørsel mellem blokkene også gælder andre køretøjer i medfør af Færdselslovens regler.

Lise Ernstsens syntes, det var rimeligt, såfremt man kunne lade en bil uden nummerplade henstå på den P-plads i kælderen, man betalte for. Tom Andersen henviste til, at dette emne skal der tages stilling til i forbindelse med eventuel vedtagelse af reglement for P-kældre.

Dirigenten konstaterede, at forsamlingen tiltrådte at fjerne ordet "øvre" i § 11,1. I øvrigt blev § 11 godkendt.

Til § 12,1 foreslog Christina Engstrøm den ændring, at musikken fredage og lørdage skal dæmpes til kl. 24, medens det for øvrige dages vedkommende skal være kl. 22. Keld Jensen spurgte, om denne bestemmelse om støj kun gælder for beboerne og om den ikke tillige burde gælde for gårdfolkene. Karl Blaaberg foreslog, at "bør ikke" i § 12,2 ændres til "må ikke". Bestyrelsen erklærede sig enig heri.

Carsten Nielsen gjorde opmærksom på støj i forbindelse med P-kælder-renoveringen.

Tom Andersen bekræftede, at bestyrelsen havde givet tilladelse til, at håndværkerne startede kl. 7 om morgenen. Bestyrelsen håbede på beboernes forståelse, fordi foreningen er i en presset situation og alle ønsker, at garagerenoveringen afsluttes så hurtigt som muligt. Eventuelt forslag om, hvad bestyrelsen kan give tilladelse til, må udskydes til behandling på ordinær generalforsamling, idet den foreliggende husorden primært gælder for beboerne.

Dirigenten konstaterede, at forsamlingen med et stort flertal godkendte § 12 med de foreslåede tilføjelser, således at sidste sætning i § 12,1 lyder: "Musikken skal dæmpes

fredage og lørdage efter kl. 24 og andre dage kl. 22", og ordet "bør" i § 12,2 ændres til "må".

Til § 13 om altaner og terrasser foreslog formanden et nyt punkt 13,12, som skal omhandle tilladelse til boks-antenne, således at bestemmelsen får den ordlyd, der for nogle år siden blev godkendt af generalforsamlingen.

Der var herefter enkelte indlæg om "Til salg"-skilte, mange forskellige former for plankeværk og låger og spørgsmål, om det var tilladt at beklæde terrassevæggen med murstensskaller som tidligere.

Tom Andersen understregede, at eventuelle nye regler først gælder fra den dag, de bliver vedtaget, således at reglerne ikke gælder med tilbagevirkende kraft. Da tidligere bestyrelser ikke har beskæftiget sig med regler for plankeværk og lignende, og da opsætning af murstensskaller på terrassevægge tidligere er blevet godkendt, må disse forhold uændret fortsætte, idet alle beslutninger træffes fremadrettet.

Forsamlingen tog formandens bemærkning om en ny § 13,12 til efterretning og godkendte i øvrigt bestemmelsen.

Der var ikke bemærkninger til § 14 om tøjtørring og § 15 om vinduer m.v.

Til § 16 fremkom der forslag om, at det blev præciseret, at der ikke måtte ryges i opgangene, og Niels Petersen lovede på bestyrelsens vegne, at der bliver opsat skilte herom.

Keld Jensen mente, at § 16,4 var uklar, og at ordet "regelmæssigt" bør udgå. Keld Jensens forslag blev nedstemt, idet der kun var én stemme for forslaget, medens øvrige deltagere stemte imod. § 16 blev således godkendt i henhold til forslaget.

Keld Jensen spurgte, om bestemmelsen om oversættelse af vedtægter m.v. i § 17 også gælder, hvis en ejer sælger sin lejlighed.

Tom Andersen tilkendegav, at mulighederne for overholdelse af en sådan bestemmelse i en salgssituation ikke er realistiske. Bestyrelse og administration har typisk ikke kontakt med sælger eller køber før nogen tid efter købsaftalen er indgået og det må i øvrigt altid være en ny ejers eget problem og ansvar at kunne sætte sig ind i de regler, der er gældende i foreningen. Der var herefter ingen indvendinger mod forslaget til § 17, der i øvrigt var en gentagelse af tidligere generalforsamlingsbeslutning.

Dirigenten satte herefter forslaget til husorden med de førnævnte tilføjelser og ændringer under afstemning. Afstemningen viste, at et meget stort flertal godkendte forslaget. Dirigenten opsummerede herefter, at husordenen dermed var vedtaget og kan renskri-ves og udsendes til ejerne.



Som bilag til husordenen var Regulativ for måling og afregning af vand- og varmebrug vedlagt med forslag om ændring i § 2a, 3. afsnit, hvor der blev foreslået indføjel-  
se af ordene ”vandbaseret” og ”håndklædetørre”.

Dirigenten konstaterede, at alle fremmødte var enige i denne ændring.

Herefter fremkom der indlæg vedrørende Regulativ for Vinduer og Facader. Der var forslag om ændring af nogle bestemmelser.

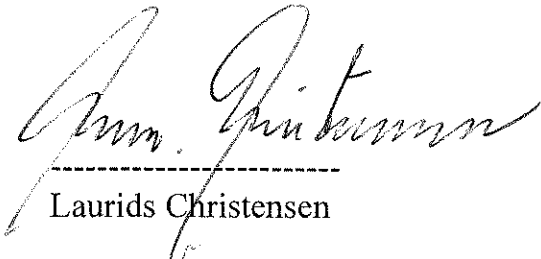
Tom Andersen tilkendegav, at Regulativ for Vinduer og Facader ligesom tillægget til lejekontrakt for længst er besluttet af generalforsamlingen og disse bilag var ikke med-  
sendt med henblik på at foreslå ændringer eller overhovedet at foreslå, at bilagene  
skulle nærmere behandles, bortset fra de nye bilag om P-kældre og briksystemet.

Efter enkelte indlæg om både vinduer og P-kældre måtte bestyrelsen beklage, at der  
var sket en fejl, fordi indkaldelsens dagsorden ikke angav behandling af bilagene vedr.  
P-kælder og briksystemet, således at de ejere, der ikke var fremmødt på generalfor-  
samlingen, ikke kunne have kendskab til, at disse bilag blev behandlet på generalfor-  
samlingen. Bestyrelsen trak derfor forslag om P-kælder og briksystem tilbage med  
henblik på genfremsendelse på den ordinære generalforsamling.

Efter disse bemærkninger konstaterede dirigenten, at dagsordenen var udtømt og tak-  
kede for god ro og orden.

Formand Tom Andersen takkede for fremmødet og hævdede generalforsamlingen.

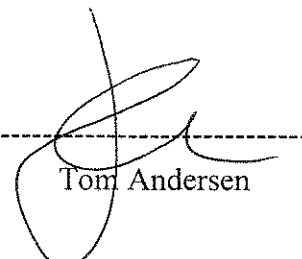
Som dirigent:

  
-----  
Laurids Christensen

Som referent:

  
-----  
Uno Ternstrøm

Som formand:

  
-----  
Tom Andersen