

Advokatfirmaet Ternstrøm

Møderet for højesteret

Hovedgaden 423 • Postbox 19 • 2640 Hedehusene • Tlf 46 56 00 65 • 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

2016

Referat

af

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

LØRDAG D. 10. SEPTEMBER 2016 KL. 13.30

på

Høje-Taastrup Gymnasium

Aulaen, Frøgård Allé 2

EJERFORENINGEN GADEVANG

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING

DEN 10. SEPTEMBER 2016

År 2016, den 10. september kl. 13.30 afholdtes på Høje-Taastrup Gymnasium ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gadevang.

Til stede var 144 ejerlejligheder repræsenteret, heraf 41 ved fuldmagt, svarende til i alt 32.338 stemmer/fordelingstal.

ad 1. Velkomst:

Ejerforeningens formand, Tom Andersen, bød velkommen og henviste til den i generalforsamlingsindkaldelsen optrykte dagsorden:

ad 2. Valg af dirigent:

På formandens forslag blev advokat Steen Ternstrøm valgt som dirigent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

ad 3. Forretningsorden:

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen godkendte den med indkaldelsen udsendte forretningsorden som grundlag for generalforsamlingen.

Som referent udpegede dirigenten advokat Uno Ternstrøm.

ad 4 Bestyrelsens beretning:

Formand Tom Andersen omtalte de mange igangværende projekter med nyt billigt internet til alle og igangsætning af lovliggørelse af svømmehal. Ombygning af varmesystemet er påbegyndt og snart skiftes lamper i alle opgangene. I løbet af året vil de to modtagestationer i Spaden og Saven blive ombygget efter samme model som Leen og Saksen. Herefter påbegyndes renovering af tage. Det er 20 år siden, tagene blev renoveret og renoveringen vil omfatte 2 blokke om året. Stigestrenger bliver udskiftet fremover med 2 blokke om året.

Fjernvarmeprojektet er igangsat med udskiftning af ventiler i alle lejligheder. Det medfører stor ulempe for mange at skulle give adgang til lejlighederne over flere dage. Men processen er nødvendig. Et rådgivningsfirma står for projektet. Alle må forstå vigtigheden af arbejdets udførelse. Hvis der ikke skaffes adgang til alle lejligheder opnås ikke det optimale flow i varmesystemet og dermed den optimale udnyttelse af varmen. Hvis vi ikke opfylder fjernvarmeverkets krav om temperatur på returvandet, vil vi fremover hvert år modtage en ekstra regning på op til kr. 750.000,00. Hvis en beboer ikke giver adgang til lejligheden, kan det blive nødvendigt at gennemtvinge adgang og så skal hele processen med aftapning, påfyldning og udluftning gentages. Det er beregnet, at en sådan operation vil koste kr. 13-14.000,00 pr. lejlighed. Husk at arbejdet udføres for at sikre varmforsyning i lejlighederne i mange år fremover.

De næste etaper i projektet bliver ombygning af de varmecentraler, der er i kælderen under hver blok, samt nedgravning af nye forsyningsrør mellem blokkene.

Der har været en del drøftelser med kommunen vedr. affaldssortering. Igangsætning forventes at ske snart. Selve sorteringen bliver ikke meget anderledes, end det vi allerede gør. Vi kommer til at sortere papir, pap, glas, metal og husholdningsaffald. Der er fast pris på alt, bortset fra husholdningsaffald, hvor der betales efter vægt. Det er derfor sidstnævnte sted vi kan spare penge ved at reducere mængden af husholdningsaffald. Jo mere vi kan pille ud af vores husholdningsaffald, jo mere kan vi spare.

Da aftalen med YouSee udløb i år, modtog bestyrelsen for et par dage siden oplæg til ny kontrakt. Der tilbydes uændrede priser på grund-, mellem- og fuldpakkerne, samt reduceret pris på leje af boks til frit valg-tv. Det er svært at få øje på andre muligheder end YouSee, men formanden opfordrede de fremmødte til at kommentere bestyrelsens forslag om at fortsætte med YouSee i en ny 2-årig kontrakt.

Bestyrelsen foreslår uændret fællesbidrag. Formanden henviste til, at fællesbidraget faldt en hel del i juli 2015, da garagekælderrenoveringen var afsluttet og byggelån blev optaget til indfrielse af byggekredit. I november 2015 blev månedsydelsen så noget højere, fordi vi opkræver et års udgifter over regnskabsårets sidste 8 måneder.

På den ekstraordinære generalforsamling i juni 2016 vedtog vi projekt om fjernvarme m.v. og besluttede, at den sidste del af finansieringen på ca. kr. 500.000,00 skulle opkræves via fællesbidraget. I dag foreslår bestyrelsen, at vi betaler præcis det samme fremover som betales nu.

Formanden omtalte den nye Facebook gruppe, der bliver flittigt brugt med gensidig hjælp, gode råd og kritik af bestyrelsen. Facebook er dog ikke et forum, hvor man kan stille spørgsmål til bestyrelsen, men udelukkende kontakt beboerne imellem.

Afslutningsvist omtalte formanden hærværk på tennisbanen, i p-kældre og kældergange og henstillede til en bedre tone overfor foreningens personale. I den forbindelse

takkede formanden personalet for den store indsats, der udføres hver dag, og som er medvirkende til at gøre Gadevang til et dejligt sted at bo.

Steen Larsen beklagede, at udskiftning af radiatorventiler forløb over hele 3 dage. Det burde kunne klares på 2 dage.

John Heikendorf forklarede fremgangsmåden i forbindelse med udskiftningen og tiltrådte, at det bør kunne udføres på 2 dage. Der kan have været tale om visse startvanskeligheder.

Steen Larsen var ikke begejstret for YouSee og spurgte om man ikke skulle tale med Århus Bolignet om tv-leverance i stedet for.

Tom Andersen oplyste, at det ikke har været muligt at finde en TV-leverandør, der kunne tilbyde produkter, der er konkurrencedygtige med YouSee, og at bestyrelsen derfor foreslår, at vi indgår en ny 2-årig aftale med YouSee.

Bjørn Hansen havde bemærkninger til fremgangsmåden i forbindelse med udskiftning af ventiler. Mange er utrygge ved at aflevere nøglen til kontoret, og der var lang ventetid, når man fik oplyst, at udskiftningen ville foregå en dag kl. 8-17. Han beskrev udførelsen i egen lejlighed og efterlyste orientering om, hvor man kunne få kontakt med vvs-mesteren, når der var fyldt på. Han beskrev en episode, hvor ventilen ikke var ordentligt lukket efter påfyldning, og hvor der var stort behov for hurtig kontakt til vvs-mester.

Tom Andersen bekræftede, at bestyrelsen lytter til alle input. Han var enig i, at der burde kunne gives varsling med et kortere interval på nogle få timer. Bestyrelsen forsøger hele tiden at optimere processen.

Kaj Rasmussen efterlyste bedre information om fremgangsmåden ved udluftninger og nævnte, at nogle kan have problemer med utilstrækkelig fingerkraft. John Heikendorf bemærkede til det sidste, at forsigtig brug af tang er mulig.

Michael Sørensen bekræftede, at der netop er igangsat bedre kontakt med håndværkerne, med hvem der er aftalt bedre information.

På spørgsmål om forventningerne til tilbageløbstemperatur og om dette medførte en bonus til foreningen oplyste John Heikendorf, at der ikke kan forventes nogen bonus i det første års tid. Efterhånden som finindstillinger foretages, kan det forventes til næste år og i de følgende år. I øvrigt vil nye termostatventiler foretage en bedre regulering, og dette vil alene medføre en varmebesparelse på 5% eller derover.

Da der ikke var yderligere bemærkninger til beretningen, konstaterede dirigenten, at der ikke var fremkommet kommentarer til bestyrelsens forslag om en 2-årig aftale med YouSee, og at generalforsamlingen tog beretningen til efterretning.

ad 5. Regnskab:

a. Driftsregnskab:

Bent Bordin gennemgik på bestyrelsens vegne resultatopgørelse med balance og noter. Han henviste til, at der ikke var væsentlige udsving i forhold til budgetforventninger.

Da der ikke var spørgsmål eller bemærkninger til regnskabet, konstaterede dirigenten, at regnskabet enstemmigt blev godkendt.

b. Regnskab P-kælder:

Bent Bordin henviste til regnskabets afsluttende note om driftsregnskab for p-kælder og fremhævede, at den budgetterede udgift til støvsugning af p-kældrene var udsat til næste regnskabsår.

Da der ikke var spørgsmål eller bemærkninger til p-kælderregnskabet, konstaterede dirigenten, at forsamlingen enstemmigt godkendte dette.

ad 6. Indkomne forslag:

6.1. Forslag om stedsegrøn beplantning:

Forslagsstiller Hans Peter Hansen henviste til det i indkaldelsen anførte om behov for mere grønt i vinterhalvåret.

Michael Sørensen accepterede behovet herfor og bekræftede, at der vil blive arbejdet med mere stedsegrøn beplantning. Derimod var Michael ikke glad for den del af forslaget, der omfattede udlægning af flis i bede for at undgå ukrudt. Han bemærkede, at flis gør det dobbelt svært at fjerne ukrudt og henviste til, at denne sommers vejrlig har været god for ukrudtet, som har krævet stor arbejdsindsats. Michael var enig i, at ukrudtsbekæmpelsen kan blive bedre.

Ellen Nielsen havde spørgsmål til, hvad foreningen skal stå for i forbindelse med de nye bede.

Michael Sørensen besvarede dette med at oplyse, at de nye lave bede i gårdene mellem C og D blokkene, samt de bede, der for enden af samme blokke blev anlagt i forbindelse med reoveringen, til dagligt passes af Svend Bech.

Efter denne debat frafaldt forslagsstiller forslaget.

6.2. Forslag om mur ved opgange i B-blokke:

Forslagsstiller Lone Gudmandsen begrundede som anført i indkaldelsen og forklarede, at det for de omtalte beboere var af stor betydning. Der var flere indlæg om udførelsen af omtalte mur og Tom Andersen fremhævede, at det var et problem, når udgiften til opførelsen af de omtalte mure ikke var kendt. Formanden foreslog derfor udarbejdelse af en plan med henblik på arbejdets omfang, materialevalg og især pris herfor. Hvis der var tale om en bagateludgift, var bestyrelsen positiv indstillet.

Efter disse bemærkninger frafaldt forslagsstiller forslaget.

6.3. Forslag om lukning af svømmehal:

Forslagsstiller var ikke tilstede og dirigenten henviste til, at emnet ofte var behandlet på generalforsamlinger. Dirigenten foretog derfor en vejledende afstemning, der udviste, at et stort flertal var imod lukning af svømmehallen.

Efter enkelte bemærkninger om økonomien i aktivitetscentret konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen tog debatten til efterretning.

6.4. Forslag om spærreanordning i bunden af blomsterkummer:

Der blev talt om risikoen ved nedsivende mudder fra altankasserne, hvis ikke der blev etableret dræn ved afløbshullet i kummen.

Michael Sørensen opfordrede til brug af rustfri stålrør og nærmere orientering om dette kan fås på kontoret.

Dirigenten henviste til husordenens § 13,2, hvorefter brug af altankummer ikke må være til gene for andre. Der var behov for at finde frem til en ordning, der kunne stemmes om, og emnet bør derfor nærmere vurderes.

Generalforsamlingen tog disse bemærkninger til efterretning.

6.5.1. Forslag om ændring af regnskabsåret til kalenderåret:

Forslagsstiller begrundede forslaget med et personligt ønske om at komme til at arbejde i bestyrelsen, og at august måned som feriemåned var en uheldig tid at forberede generalforsamling og regnskab.

Tom Andersen bemærkede, at omlægning vil medføre en del besværligheder, og at der ikke vil blive opnået nævneværdige fordele. Der skulle i den forbindelse også tages stilling til, om vand- og varmeregnskabsåret skulle omlægges.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at der var tale om et forslag der medførte en vedtægtsændring, og at vedtagelse af et sådant forslag forudsatte et kvalificeret flertal på 2/3 af alle stemmer.

Herefter foretog dirigenten en vejledende afstemning ved håndsoprækning. Afstemningen udviste, at et stort flertal forkastede forslaget.

6.5.2. forslag om udarbejdelse af vedligeholdelsesplan:

Forslagsstiller begrundede forslaget med, at en vedligeholdelsesplan i højere grad kan forberede på, hvad der skal udføres i de kommende år.

Tom Andersen var principielt enig men fandt det uheldigt at udarbejde en sådan plan lige efter garagerenoveringens afslutning, og hvor vi nu er påbegyndt med fjernvarmeanlægget og herefter skal fortsætte med reovering af tage. Udgifterne tilstræbes dækket over driften, således at der tages et par blokke om året, hvor denne fremgangsmåde er mulig. På den måde undgås ny låneoptagelse i videst mulige omfang. Det er ikke hensigtsmæssigt at lade fællesudgifterne stige, hvilket en vedligeholdelsesplan kunne medføre.

Kaj Rasmussen var enig i, at tidlig planlægning ofte bliver ødelagt af uforudsete vedligeholdelsesbehov og at det derfor ikke er hensigtsmæssigt, at bruge tid og penge på udarbejdelse af en sådan plan.

Bjørn Hansen fortalte om sit mangeårige ejerskab af ejerlejlighed i Gadevang og var enig i, at det ofte er sket, at planer måtte ændres. Bebyggelsen har en særlig arkitektonisk værdi og han opfordrede til forsigtighed med at ændre heri med at etablere mure eller lignende som kunne ændre byggeriets karakter. Han havde økonomiske betragtninger med prioritering, igennem hvilket der kan fremskaffes midler til at bevare bygningerne, så der kan opnås skattemæssigt fradrag med henblik på lånerenter.

Dirigenten præciserede, at rentefradrag kun opnås i forbindelse med ejerforeningens låneoptagelse.

Tom Andersen henviste til oplysninger i regnskabet.

Dirigenten gennemførte afstemning ved håndsoprækning. Et flertal forkastede forslaget.

6.6. forslag om administration af kælderrum:

Forslagsstiller begrundede forslaget og forklarede om sin opfattelse af brugen af kælderrummene. Ejerforeningen burde have bedre styr på dette og hun henviste til en tinglyst ejendomsret, som den enkelte ejer skulle besidde. Hun foreslog, at foreningen i forbindelse med overdragelser fremover sikrede ejendomsretten til kælderrum.

Tom Andersen bemærkede, at bestyrelsen 2 gange i de sidste 5 år er blevet præsenteret for dette problem. Han fandt det derfor tvivlsomt, hvor stort problemet i realiteten var. Der var flere indlæg og debat om rettigheder til kælderrum. Uno Ternstrøm bemærkede, at der i de seneste 45 år ikke har været taget hensyn til trykte fortegnelser over hvilke kælderrum de enkelte lejlighedsejere har brugsret til. Det reelle problem er derfor, hvorledes man får tilvejebragt en fortegnelse, der dokumenterer og sikrer hvilket kælderrum den enkelte ejer kan benytte.

Bjørn Hansen bemærkede, at manglende kendskab til, hvilken ejer der disponerer over et bestemt kælderrum, kan medføre et sikkerheds problem.

Der var indlæg om at benytte Facebook gruppen, så man i hver opgang kunne tale sammen om kælderrum og om, hvorledes problemet kunne løses.

Forslagsstiller anbefalede etablering af en arbejdsgruppe med frivillige og evt. repræsentanter fra bestyrelsen, og forslagsstiller var absolut enig i, at fællesudgiften ikke skulle stige af denne grund.

Der var bemærkninger om, at det antages, at der henstår aflåste kælderrum med indhold, der ikke tilhører nogen af de nuværende beboere i Gadevang. Der kan være tale om fraflyttede lejere eller evt. ejere, der har mistet deres ejerlejlighed på tvangsauktion, som ikke har medtaget effekter i kælderrum og efterlader dette med lås på. Der var enighed om, at disse kælderrum skal fremfindes.

Dirigenten bemærkede, at gamle Danske Lov foreskriver et objektivt ansvar for den, der opbevarer genstande for en anden. Der var derfor tilkendegivelser om, hvorledes fremgangsmåden med tømning af kælderrum skulle foregå, så foreningen ikke efterfølgende kunne gøres erstatningsansvarlig.

Dirigenten bemærkede, at han opfattede forslagsstillers anbefaling om etablering af en arbejdsgruppe som et ændringsforslag, som blev sat under afstemning, hvorefter det kunne konstateres, at en enig generalforsamling vedtog, at bestyrelsen arbejder videre med dette emne med henblik på at finde en acceptabel og forholdsvis omkostningsfri løsning.

6.7. Forslag om udskiftning af tagventilatorer:

Tom Andersen forsikrede, at forslaget ikke vil medføre stigning i fællesudgiften. Forslaget indebar, at generalforsamlingen bemyndigede bestyrelsen til at optage et lån på ca. kr. 4.mill., som en forhøjelse til lånet vedr. fjernvarmeprojektet.

Dirigenten satte forslaget under afstemning. Generalforsamlingen vedtog med et stort flertal at bemyndige bestyrelsen til at forøge lånet til fjernvarmeprojektet med kr. 4. mill.

6.8. Forslag om opsparing til foreningens 50 års jubilæum i 2022:

Bestyrelsen foreslog, at hver bolig betalte kr. 10,00 månedligt til afholdelse af jubilæum.

Der var mange indlæg om forslaget, herunder blev det foreslået, at billetsalg kunne finansiere jubilæet, således at det er de ejere, der deltager, som betaler.

Liva Nielsen spurgte, hvor meget 40 års jubilæet kostede, og Tom Andersen svarede, at det beløb sig til ca. kr. 300.000,00.

Der var flere indlæg om, hvad de opsparede penge i så fald skal bruges til, og Niels Petersen redegjorde for, hvad der skete, da der var 40 års jubilæum. Dirigenten foretog en vejledende afstemning, der udviste, at et stort flertal stemte for afholdelse af jubilæum. Herefter fremkom der flere bemærkninger om, at det måske var hensigtsmæssigt i stedet for en ny opsparing til jubilæum at bruge de afsatte midler til jule- og fastelavnsarrangement til jubilæet. Jule- og fastelavnsarrangement har i de senere år haft et faldende deltagerantal. Pegah Dehestani bemærkede, at den begrænsede deltagelse formentlig skyldes konkurrence fra skole og børneinstitutioner, der afholder tilsvarende arrangementer, og hvor børnene gerne vil deltage.

Der var flere bemærkninger om nytænkning med hensyn til evt. afholdelse af Halloween fest og lign. Ulla Heigendorf bemærkede, at tiden nok er løbet fra jule- og fastelavnsarrangementerne.

Dirigenten bemærkede, at dette emne reelt vedrørte indkaldelsen punkt 6.9, der således behandles sammen med punkt 6.8.

Dirigenten foranledigede vejledende afstemning om afholdelse af jule- og fastelavnsarrangementer, og der var kun få ejere, der gik ind for afholdelse af disse arrangementer. Derefter satte dirigenten forslaget under afstemning, at de beløb, der i budget er afsat til afholdelse af jule- og fastelavnsarrangementer, i stedet for hensættes til jubilæumsopsparing. Et stort flertal stemte for dette, der således var besluttet.

Ad 6.9. Forslag om debat vedr. jule- og fastelavnsarrangementer:

Forslaget er behandlet ovenfor under punkt 6.8.

Ad 7. Budget:

a. Driftsbudget:

Bent Bordin henviste kort til det i regnskabet optrykte budget for kommende regnskabsår.

Ingen havde bemærkninger eller spørgsmål.

Dirigenten satte forslaget under afstemning. Budgetforslaget blev enstemmigt vedtaget.

b. P-kælder-budget:

Bent Bordin gennemgik kort det i regnskabet optrykte budget for parkeringskældrene med fremhævelse af, at den månedlige betaling også i denne henseende fortsætter uændret.

Steen Larsen havde spørgsmål vedr. den reducerede udgift til vagter, og spurgte, om det betød, at vagttjenesten var begrænset.

Inspektøren oplyste, at denne udgiftspost ikke havde noget at gøre med antallet af vagter, men at udgiften alene vedrører den særlige omkostning, der er forbundet med alarmudkald. Udgiften er i overensstemmelse med de lovpligtige regler.

Dirigenten konstaterede, at der ikke var øvrige bemærkninger eller spørgsmål til p-kælder-budgettet, der således blev enstemmigt vedtaget.

Ad 8. Valg af bestyrelse og suppleanter:

Dirigenten bemærkede, at 3 bestyrelsesmedlemmer var på valg, og at der derfor skulle vælges 3 bestyrelsesmedlemmer for en 2 årig periode.

I anledning af, at tidligere bestyrelsesmedlem Haroon Ali efter eget ønske var fratrukket bestyrelsen, skulle yderligere vælges et bestyrelsesmedlem for et år.

Med generalforsamlingens godkendelse tilkendegav dirigenten, at de 3 personer der får flest stemmer, anses for valgt til bestyrelsen i 2 år, medens den 4. kandidat, der får færrest stemmer af de 4 valgte, anses for valgt til bestyrelsen for en 1 årig periode.

Som kandidater til bestyrelsesposten foresloges følgende:

John Heikendorf, Bent Bordin og Niels Petersen var villige til at modtage genvalg. Som nye emner foresloges Steen Larsen og Jens Ottosen.

Dirigenten anordnede skriftligt afstemning, der udviste følgende afstemningsresultat:

1. John Heikendorf	26.954 stemmer/fordelingstal
2. Bent Bordin	26.232 stemmer/fordelingstal
3. Niels Petersen	23.766 stemmer/fordelingstal
4. Steen Larsen	16.498 stemmer/fordelingstal
5. Jens Ottosen	16.482 stemmer/fordelingstal

De 3 førstnævnte var herefter genvalgt til bestyrelsen for 2 år, og Steen Larsen valgt for 1 år.

Bestyrelsen består herefter af:

Tom Andersen, John Heikendorf, Bent Bordin, Niels Petersen og Steen Larsen.

Som 1. suppleant valgtes Jens Ottosen.

Som 2. suppleant valgtes Pegah Dehestani.

Som 3. suppleant valgtes Kjeld Hansen.

Som 4. suppleant valgtes Ellen Nielsen.

Som 5. suppleant valgtes Hasse Hansen.

Som 6. suppleant valgtes Allan Tolberg.

ad 9. Valg af administrator:

Dirigenten bemærkede, at det iflg. vedtægterne er bestyrelsen der udpeger administrator, men da det fremgik af dagsordenen, konstaterede dirigenten herefter, at forsamlingen genvalgte Advokatfirmaet Ternstrøm.

ad 10. Valg af revisor:

Som revisor genvalgtes BDO-Scan Revision A/S.

ad 11. Eventuelt:

Der fremkom alene en henstilling til, at husordensreglerne overholdes, og at bestyrelsen følger op på dette med bl.a. oprydning og udhængning af vasketøj.

Tom Andersen bekræftede, at bestyrelsen arbejder på dette, men at der i denne tid er stor travlhed med hensyn til de igangværende og forestående projekter.

Da ingen yderligere ønskede ordet, konstaterede dirigenten, at dagsordenen var udtømt og takkede for god ro og orden.

Formand Tom Andersen takkede for fremmødet og hævdede herefter generalforsamlingen.

Som dirigent:

Steen Ternstrøm

Som formand:

Tom Andersen