

J.nr. 10003450

2014

Referat

af

**ORDINÆR
GENERALFORSAMLING**

LØRDAG D. 13. SEPTEMBER 2014 KL. 13.30

på

Høje-Taastrup Gymnasium

Aulaen, Frøgård Allé 2

EJERFORENINGEN GADEVANG

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING

DEN 13. SEPTEMBER 2014

År 2014, den 13. september kl. 13.30 afholdtes på Høje-Taastrup Gymnasium ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gadevang.

Til stede var 107 ejerlejligheder repræsenteret, herunder 28 ved fuldmagt, svarende til i alt 24.230 stemmer/fordelingstal.

ad 1. Velkomst:

Ejerforeningens formand, Tom Andersen, bød velkommen.

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 henviste til den med indkaldelsen udsendte forretningsorden, der blev vedtaget som grundlag for generalforsamlingen.

Som referent udpegede dirigenten advokat Uno Ternstrøm.

ad 4. Bestyrelsens beretning:

Formand Tom Andersen supplerede den skriftlige beretning med orientering om P-kælderrenoveringens gennemførelse. Det er forventningen, at projektet kan afsluttes i løbet af efteråret.

Den forventede ramme på 90 mill. kr. ser ud til at holde. Alle ejere vil fra administrators kontor modtage tilbud om at indfri ejerlejlighedens andel af det nye tyveårige lån, der som planlagt skal optages. Optagelsen af det nye lån skulle herefter ikke medføre yderligere udgifter for ejerne og således ingen forhøjelse af fællesudgiften, hvilket

formanden fandt meget tilfredsstillende og tilføjede, at vi kan være stolte over, at det er lykkedes at gennemføre projektet som planlagt.

Formanden talte om projekter for fremtiden og nævnte bl.a. belysning generelt i foreningen og særdeles på parkeringspladserne. Sidstnævnte er medtaget i det nye budget og vil blive udført i år.

Kommunen har lavet et oplæg til udvikling af Gadehavekvarteret, som er en fællesbetegnelse for vores område, der tæller Hallandsparken, Olufsborg, Gadehavegård og Gadevang. Ejerforeningen er gået ind i deltagelse og debat og dette blev i søndags indledt med en kvarterfest, hvor ca. 1.000 mennesker var til stede og hvor der var en særdeles god stemning. Dette projekt søges gentaget fremover. Formanden rettede en særlig tak til Camilla og Niels for deres indsats i denne sammenhæng, ligesom der var tak til klubberne DropNed og Akvarieklubben for disses deltagelse.

Med udgangspunkt i foreningens nye vedtægter og husorden, og med den netop vedtagne tilføjelse om gebyr, vil der blive arbejdet med "normalisering" af Gadevang. Det betyder, at der vil blive arbejdet med forskønnelse af vores bebyggelse bl.a. ved at håndhæve de aftaler, vi har lavet i form af vedtægter og husorden.

Endelig rettede formanden en tak til foreningens personale for deres indsats gennem året, bestyrelsens medlemmer og administrationen for et rigtig godt samarbejde.

Da ingen ønskede ordet til beretningen, konstaterede dirigenten, at beretningen blev taget til efterretning.

ad 5a – Regnskab 2013/2014:

Kasserer Bent Bordin gennemgik det udsendte driftsregnskab med balance og noter.

Ellen Nielsen spurgte om årsagen til at ejerforeningens kontorlejlighed havde så lav en værdi, idet pågældende mente, at tilsvarende beboelsesejerlejligheder var langt mere værd.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at Ejerforeningens ejerlejlighed blev betragtet som en udlejningslejlighed, der typisk har en noget lavere vurdering end ejerlejligheder til beboelse, og at det rent regnskabsteknisk er sædvanligt, at ejerforeningens lejlighed værdiansættes i henhold til den offentlige vurdering.

På spørgsmålet om, hvorfor den samlede udgift til P-kælderprojektet var større end de før omtalte 90 mill. kr., der skal optages som lån, svarede Tom Andersen, at forskellen sammen med løbende renteudgifter er dækket af den årlige indbetaling på 7 mill. kr., hvormed fællesudgiften blev forhøjet på generalforsamlingen i 2010.

Steen Larsen spurgte til anvendelse af grundfondsmidler til vedligeholdelse, hvortil Tom Andersen orienterede om, at der i årets løb var opstået helt uforudsete problemer i svømmehallen, således at man stod overfor at måtte lukke svømmehallen, med mindre man gennemførte de nødvendige reparationer, der ikke var indeholdt i det af generalforsamlingen godkendte budget, hvorfor grundfondsmidlerne blev anvendt. I øvrigt tilføjede formanden, at det er hensigten at lade 200.000 af årets overskud indgå på grundfond, medens resten af overskuddet skal anvendes til belysning på stisystemet.

Tom Andersen kunne på forespørgsel i øvrigt oplyse, at udgiften til Taastrup Låseservice skyldtes behovet for udskiftning af samtlige låse i bygninger og bomme, da der er alt for mange systemnøgler i omløb, som ingen ved hvor er.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamling enstemmigt godkendte årsrapporten 2013/2014.

ad 5 b. Regnskab 2013/2014 – P-kælder:

Bent Bordin gennemgik kort P-kælderregnskabet med bemærkning om, at bestyrelsen foreslår overskuddet overført til opsparingen.

På spørgsmål om lønudgifter vedr. P-kælderen oplyste Tom Andersen, at der alene er tale om en teknisk opdeling af lønudgifterne og således ikke om, at ansatte får ekstra løn i forbindelse med arbejde i P-kælder.

Dernæst konstaterede dirigenten, at P-kælderregnskabet enstemmigt blev godkendt af P-kælderejerne.

6. Indkomne forslag:

1. Forslag om ændring af husordenen § 13,7

Forslagsstiller Jens Ottosen henviste til det i indkaldelsen anførte, hvorefter plankeværk eller hegn skulle være max. 180 cm højt og der skulle være frihed m.h.t. materialevalg for den enkelte beboer.

Irene Jepsen anførte, at hun gerne så, at hækken også mindst blev 180 cm høj, hvis der skulle være tilladelse til individuelle plankeværker.

Forslagsstiller tiltrådte bemærkningen med præcision af, at hækken altid bør være højere end plankeværket.

Tom Andersen bemærkede, at gårdfolkene klipper og holder hækken i den korrekte højde, hvorefter en ejer ikke må klippe hækken yderligere ned. Formanden tilføjede, at hvis hækken var fjernet, har den pågældende ejer pligt til at plante en ny.

Der var flere indlæg om hækkens højde, fordi nogle mente, at hækkene faktisk klippes ned til en højde på 160 cm – evt. 170 cm. Debatten udmundede i, at dirigenten konstaterede, at forsamlingen kunne tiltræde, at forslaget medfører, at husordenen tilføjes en bestemmelse om, at hæk klippes i en højde på 160 cm eller 170 cm efter bestyrelsens skøn, og således at plankeværk indenfor hækken ikke må have højde, der overstiger hækhøjden.

Med denne formulering blev forslaget sat under afstemning og vedtaget med et stort flertal.

2a. Forslag om belysning af udearealer

Forslagsstiller Ali Kayhan begrundede forslaget med bemærkning om, at der flere steder i bebyggelsen er meget mørkt og derfor skabes utryghed.

Tom Andersen henviste til beretningen, der angiver, at bestyrelsen har en plan vedr. belysning, men formanden tilføjede, at det nok først bliver til næste år, fordi der ikke er penge til dette i det kommende regnskabsår.

Forslagsstiller påviste på kort de mørke områder og formanden kommenterede dette ved at orientere om kommende belysning på hovedstier og mellemblokke.

Forslagsstiller erklærede sig tilfreds og henstillede til, at emnet blev taget op af bestyrelsen, så snart der var økonomi hertil.

Tom Andersen bemærkede, at udgiften til forbedring af denne belysning forventes at kunne beløbe sig til ca. 2 mill. kr., hvilket han håbede, at foreningen havde råd til til næste år og på forespørgsel lovede formanden endvidere at forbedre belysningen på stien fra stationen.

På det foreliggende grundlag kunne dirigenten med forslagsstillers godkendelse erklære, at emnet og debatten blev taget til efterretning med forventning om, at bestyrelsen arbejder videre med belysningsproblemerne, så snart der findes mulighed herfor.

2b. Forslag om belysning i opgange

Forslagsstiller Ali Kayhan mente, at foreningen kunne spare mange penge ved installation af anordninger, således at lyset ikke brænder uafbrudt i opgange. Forslagsstiller omtalte sit kendskab til en anden forening, hvor man havde udskiftet til LED-belysning og derved opnået store besparelser. I den pågældende forening vurderede man, at anlægsudgiften var betalt over et par år og forslagsstiller opfordrede bestyrelsen til at udarbejde et projekt med økonomiske beregninger.

Tom Andersen orienterede om, at generalforsamlingen for nogle år siden nedsatte et energiudvalg, der udførte et stort arbejde og fremkom med en konklusion om, at det dengang ikke kunne betale sig. Imidlertid skal der ske en vis udskiftning af belysnin-

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

2014

Referat

af

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

LØRDAG D. 13. SEPTEMBER 2014 KL. 13.15

på

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

EJERFORENINGEN GADEVANG

REFERAT AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

DEN 13. SEPTEMBER 2014

År 2014, den 13. september kl. 13.15 afholdtes på Høje-Taastrup Gymnasium, Frøgaard Allé 2, Taastrup, ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gadevang.

Til stede var 107 ejerlejligheder repræsenteret, heraf 28 ved fuldmagt, svarende til i alt 24.230 stemmer/fordelingstal.

Formand Tom Andersen bød velkommen og henviste til den med indkaldelsen af 28. august 2014 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 ændringer i vedtægter:

Dirigenten præciserede, at denne ekstraordinære generalforsamling som nævnt i indkaldelsen var en afstemningsgeneralforsamling, hvor der bl.a. ikke kunne fremsættes ændringsforslag, og at de fremmødte medlemmer i øvrigt var velkomne til at fremsætte spørgsmål eller bemærkninger.

På spørgsmål om vedligeholdelse af terrassekummer, når der er opført udestue, oplyste inspektøren, at det er Ejerforeningen, der har vedligeholdelse af terrassekummerne, når der er opført udestuer, bortset fra terrasser i stueplan. Denne ordning skyldes, at ejerlejlighedsejere, bortset fra stuelejligheder, har uforholdsmæssigt vanskeligt ved at vedligeholde kummerne, når der er opført udestue. Men i stueetagen har ejeren dog altid selv vedligeholdelsen, selvom der er opført udestue.

Dirigenten satte forslag A-E til afstemning samlet. Afstemningen blev gennemført ved håndsoprækning og udviste, at ingen stemte imod, således at dirigenten konkluderede, at forslaget var vedtaget enstemmigt.

ad 3. Forslag om ny tilføjelse til vedtægten § 18,2:

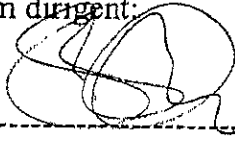
Da ingen ønskede ordet, iværksatte dirigenten straks afstemning, der udviste, at forslaget blev vedtaget enstemmigt.

Dirigenten konstaterede herefter, at alle foreslåede vedtægtsændringer var godkendt med det fornødne kvalificerede flertal i overensstemmelse med vedtægtens § 11,3.

Endelig konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen gentog beslutning af 20. august 2014, hvorefter generalforsamlingen bemyndiger bestyrelsen til på Ejerforeningens vegne at anmelde de gennemførte vedtægtsændringer til tinglysning.

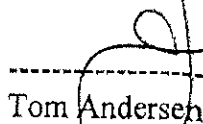
Herefter erklærede dirigenten dagsordenen for udtømt og Formand Tom Andersen hævde den ekstraordinære generalforsamling.

Som dirigent:



Steen Ternstrøm

Som formand:



Tom Andersen