

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

2015

Referat

af

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

LØRDAG D. 12. SEPTEMBER 2015 KL. 13.30

på

Høje-Taastrup Gymnasium

Aulaen, Frøgård Allé 2

EJERFORENINGEN GADEVANG

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING

DEN 12. SEPTEMBER 2015

År 2015, den 12. september kl. 13.30 afholdtes på Høje-Taastrup Gymnasium ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gadevang.

Til stede var 143 ejerlejligheder repræsenteret, heraf 43 ved fuldmagt, svarende til i alt 32.734 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 og 5. Bestyrelsens beretning og de næste mange år:

Formand Tom Andersen henviste til den med indkaldelsen udsendte skriftlige beretning og supplerede med orientering om fratrådte medarbejdere og velkomst til 3 nye.

I denne forbindelse rettede formanden en tak til foreningens personale for deres indsats gennem året, bestyrelsens medlemmer og administration for et godt samarbejde.

Personaleopgaver og fremtidsplaner blev kort omtalt, herunder blev det nævnt, at det er sandsynligt, at affaldsskakte en dag vil blive krævet lukket, og der er planlagt større

krav til sortering med udgangen af 2018. Bestyrelsen vil gerne i gang med dette på et tidligere tidspunkt og vender derfor snart tilbage med forslag om forskellige tiltag.

Formanden omtalte udestuer. Der er tale om en klimaskærm i et ude rum. Det har aldrig været tænkt som et tørt rum. De betonelementer, der udgør vores altaner og terrasser har aldrig været tænkt som tætte. Ønsker man tætnet disse samlinger, skal der udføres en KS fuge ved overboen. Dette skal ejeren selv bekoste. Kontakt kontoret for hjælp og vejledning.

Der mangler stadig etablering af dørtelefoner i 3 blokke. Det har vist sig, at Dansk Kabel TV ikke besidder den fornødne ekspertise til at servicere de etablerede dørtelefoner. Bestyrelsen har derfor undersøgt markedet og er blevet anbefalet at søge en forenkling i det etablerede system, der synes meget avanceret. I den forbindelse foreslår bestyrelsen en forenklet installation i samtlige ejerlejligheder, hvilket formentlig vil medføre besparelser for den enkelte beboer men også forbedre udnyttelsen af dørtelefonerne.

Ejerforeningens inspektør har opdaget, at arbejdet med udskiftning af stigestrengene for mange år siden ikke er blevet udført, uagtet der er betalt herfor. Da det er mange år siden og det involverede firma ikke længere eksisterer, er sagen lukket.

P-kælder brugerne har nået en opsparring på ca. 1,6 mill. kr., men det netop afsluttede garageprojekt har lånt P-kælder brugerne ca. kr. 700.000,00, hvilket beløb skal tilbagebetales. Dette kommer bestyrelsen tilbage til under behandling af P-kælder regnskabet, som tilstræbes udarbejdet i løbet af de næste måneder.

Formanden omtalte flere eksempler på muligheder for at forbedre forholdene i P-kældrene, så gennemgribende og løbende rengøring kan foretages på tilfredsstillende måde, hvilket bestyrelsen vil komme tilbage til på et senere tidspunkt.

Om cykelparkering bemærkede Tom Andersen, at landskabsarkitektens ide om at etablere cykelstativer var faldet uheldigt ud, hvorefter arkitekten havde omdøbt projektet til cykelskulptur. Bestyrelsen har lavet nogle nye stativer ved Spaden, Leen og Saven, og disse bør kunne anvendes med anbefaling om at sætte cyklens baghjul ind i stativet først.

Afslutningsvist oplyste formanden om fest på Gadehaveskolen, hvor alle er velkomne. Der afholdes Energimesse på Rådhuset, hvor det også kan anbefales at møde op.

Steen Larsen spurgte om prisen for at trække nye kabler til analogt system i forbindelse med dørtelefonerne, og spurgte også til hunde- og katteproblemer.

Tom Andersen oplyste, at prisen var anslået til 1,2 mill. kr., men tilføjede, at dette ikke var nødvendigt og beskrev anden fremgangsmåde. Om hundeefterladenskaber og katteproblemer bekræftede formanden, at det kan være meget vanskeligt at

tilvejebringe sikkert bevis for tilsidesættelse af husordenen på dette punkt. Men der er mulighed for i værste fald at opkræve et gebyr på kr. 500,00, hver gang en hundeejer undlader at opsamle efterladenskaber.

Liva Nielsen bemærkede, at det ikke var tilstrækkeligt at tage fotos og spurgte om der blev uddelt bøde, såfremt det var muligt at komme i dialog med hundeejeren.

Tom Andersen bekræftede, at bestyrelsen altid først søger dialog.

Pia Arntoft bemærkede, at maling af altankasse på 2 blokke så rigtig fint ud og spurgte derfor om dette også bliver udført på andre blokke.

Inspektøren bekræftede, at det er hensigten at male altankasser på alle blokke. I indeværende regnskabsår males 3 blokke.

ad 6. Energimodernisering:

Tom Andersen henviste til det i indkaldelsen optrykte og tilføjede, at rapport udarbejdet af bestyrelsen og Høje-Taastrup Kommune, ligger på foreningens hjemmeside.

Dirigenten bemærkede, at han anså dagsorden punkterne 5 og 6 som en del af årsberetningen, hvorfor han overgav disse 3 punkter til forsamlingens bedømmelse. Da ingen ønskede ordet i den anledning konstaterede dirigenten, at dagsorden punkterne 4, 5 og 6 var taget til efterretning.

ad 7. Regnskab:

a. Driftsregnskab:

Bent Bordin gennemgik på bestyrelsens vegne resultatopgørelse med fremhævelse af, at dørtelefoner nu er betalt og de fine kursgevinster, der var opnået i forbindelse med salg af foreningens værdipapirer.

Dernæst blev balancens aktiver og passiver samt noterne gennemgået.

På spørgsmålet om dårlig belysning nogle steder i bebyggelsen bekræftede Tom Andersen, at bestyrelsen var opmærksom på dette, og at der arbejdes med emnet.

Dirigenten bemærkede, at det ligesom de seneste år var forudsat, at driftsoverskuddet blev anvendt til nedbringelse af foreningens gæld i forbindelse med garagerenoveringen.

Tom Andersen gentog, at byggeregnskab for garagerenoveringen udsendes, så snart regnskabet er udarbejdet, hvilket forhåbentlig vil ske inden for de første par måneder.

Herefter konstaterede dirigenten, at regnskabet enstemmigt var godkendt.

b. Regnskab P-kælder:

Bent Bordin gennemgik kort P-kælder regnskabet med fremhævelse af P-kælder brugernes efterhånden ret store opsparing.

Karsten Petersen påpegede uklarheder, hvilket førte til, at formanden bekræftede, at der var sket nogle fejl i forbindelse med trykningen af regnskabet, således at regnskabsårets realiserede indtægt rettelig var kr. 935.438,00 og at det korrekte tal for sidste års a/c indbetalinger var kr. 909.057,00. Trykfejlen blev beklaget.

Til spørgsmål om hvilket vagtselskab foreningen anvendte, oplyste inspektøren, at der for nylig var indført lovpligt, hvilket havde medført, at foreningen havde indgået aftale med Falck. Sidste år har der ikke været udgift i denne forbindelse, fordi garagekældrene periodevist har været lukkede under renoveringen.

Dirigenten konstaterede, at P-kælder brugerne enstemmigt godkendte P-kælder regnskabet.

ad 8. Indkomne forslag:

1. Forslag om oprydningsbestemmelse i alle håndværkskontrakter:

Forslagsstiller Carsten Nielsen henviste til ordlyden af det i indkaldelsen optrykte forslag.

Tom Andersen bemærkede, at håndværkere ofte kaldes akut ud, og at det i sådanne situationer kan være vanskeligt straks at foretage oprydning efter en reparation. I disse tilfælde har bestyrelsen godkendt, at håndværkeren kommer igen på et senere tidspunkt og foretager oprydningen.

Forslagsstiller gjorde opmærksom på, at der i P-kældrene henstod maling og paller, som var efterladt at håndværkere og havde henstået i nogen tid.

Formanden bekræftede, at dette ikke var acceptabelt, og at bestyrelsen straks tager sig af dette forhold.

Dirigenten konstaterede, at forslagsstiller og bestyrelsen var enige om at tilstræbe oprydningsbestemmelser i håndværkerkontrakter i videst mulige omfang, hvorefter forslagsstiller tiltrådte, at debatten blev taget til efterretning.

2. Forslag om nye hængelåse på affaldsgårde:

Forslagsstiller Morten Jensen beklagede forringet tilstand i affaldsgårdene, hvor især uvedkommende trænger ind og roder i affaldet på grund af manglende aflåsning.

Tom Andersen tilkendegav, at bestyrelsen er bekendt med problemet, men da nyopsatte låse ustandseligt bliver brudt op, har man for at spare ekstraomkostningerne hertil undladt at aflåse i en periode. Bestyrelsen arbejder i øvrigt med en modernisering af affaldsgårdene, og det er planen, at 2 gårde i løbet af regnskabsåret skal bearbejdes.

En tilkendegivelse fra forsamlingen udviste, at et flertal ønskede etablering af nye låse, hvilket bestyrelsen tog til efterretning, hvorefter forlagsstiller trak forslaget.

3. Forslag om afmontering af kroge ved opgangsdøre:

Forslagsstiller Morten Jensen begrundede forslaget med, at beboere ofte glemmer at lukke yderdørene, så de henstår åbne på krog, hvorefter der ikke opnås den tryghed, som dørtelefonerne skulle tilvejebringe.

Tom Andersen bemærkede, at beboere af og til har behov for at holde opgangsdøren åben og bemærkede, at hvis kroge bliver fjernet, er der risiko for at beboere vil holde dørene åbne med kiler. Erfaringen har vist, at sådanne kiler kan gøre dørene skæve med betydelig reparationsudgift til følge. Bestyrelsen går derfor ikke ind for at fjerne kroge men opfordrer alle til at være opmærksomme på at lukke, hvis andre har glemt at lukke døren.

Christina Engstrøm tilføjede, at man kun bør lukke opgangsdøren i sin egen opgang, fordi der i andre beboeres opgange kan være særlige behov eller aftaler, som ikke er andre bekendt.

Forslagsstiller erklærede sig enig i formandens bemærkninger med henstilling til beboerne om at huske at lukke dørene efter sig og trak herefter sit forslag.

4. Forslag om udryddelse af myrer i altankasser:

Forslagsstiller Karen Kristiansen henviste til forslaget ordlyd i indkaldelsen.

Lise Ernstsén gav et godt tip om anvendelse af sukker og bagepulver i altankasser og hvor myrene færdes. Så forsvinder myrene.

Tom Andersen henstillede til, at beboerne selv løser sådanne problemer. Alternativt vil det komme til at koste foreningen temmelig store beløb, hvis der skal igangsættes udryddelsesarbejde.

Der fremkom bemærkning om, at fjernelse af myrerne kan medføre, at de flytter til en anden lejligheds altankasse, hvorfor det blev anbefalet, at man i hver opgang, hvor problemet opstår, taler om en fælles indsats.

Efter disse bemærkninger med opfordring til beboernes egen myrebekæmpelse trak forslagsstiller forslaget.

5. Forslag om videoovervågning i garagekældre:

Forslagsstiller Lise Ernstsén motiverede forslaget med omtale af eksempler på tyverier, som hun mente kunne begrænses ved en effektiv videoovervågning.

Formanden oplyste, at det var op til P-kælder brugerne, om de ville anvende penge til dette formål. Inspektøren har udarbejdet en plan, og der er penge til dette.

Inspektøren tilføjede, at der skal anvendes ca. kr. 100.000,00 pr. garagekælder med opsætning af kameraer ved alle indgange. Den samlede udgift måtte derfor forventes at beløbe sig til ca. kr. 400.000,00. Der var flere korte indlæg om tryghed, - tvivl om kameraernes effektivitet, - visse kriminelles ligegyldighed og inspektørens bemærkning om at kameraer også af og til bliver stjålet af de hårdkogte kriminelle.

Ellen Nielsen spurgte, om man ikke via briksystemet kunne finde frem til, hvem der færdes i kælderen. Tom Andersen bekræftede dette, men tilføjede, at det ikke er muligt at se tidspunktet for tyveriet, hvilket gør briksystemet uanvendeligt i denne sammenhæng.

Camilla Eghøj bemærkede, at når man kører ind i garagekælderen kan det ske, at en anden bil smutter med ind. I øvrigt mente hun, at det var for dyr en løsning, såfremt der kun opsættes kameraer ved garagernes indgange.

Forslagsstiller nævnte eksempler på kameraers gode virkninger og fremhævede, at briksystemet medfører en falsk tryghed.

Efter flere korte indlæg satte dirigenten forslaget under skriftlig afstemning, der udviste, at 49 stemmer var for forslaget, medens 57 var imod og 3 var blanke.

Dirigenten konstaterede herefter, at forslaget var forkastet.

6. Forslag om kollektiv aftale vedr. internet:

Formanden fremhævede, at bestyrelsen ønskede en tilkendegivelse og en hensigtserklæring, idet han understregede, at forslaget forudsatte at alle ejerlejligheder blev tilknyttet.

Der var korte indlæg om betalingsforpligtelse, - dårlig kollektiv aftale med youSee, - at mange betaler en for høj pris i dag, og at det skulle være muligt at presse prisen ned, når et så stort antal lejligheder skulle tilknyttes.

Kristina Engstrøm spurgte om konsekvensen for medarbejderløsninger, hvortil John Heikendorf mente, at det ikke burde blive et problem.

Dirigenten anordnede en vejledende afstemning, der ved håndsoprækning udviste, at et stort flertal gik ind for, at bestyrelsen arbejder videre med dette projekt. Der var kun enkelte, der stemte imod.

Tom Andersen afrundede debatten med, at nuværende kontrakt udløber til august 2016, hvorfor der senere på året eller i det tidligere forår vil blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling til endelig beslutning, når de præcise vilkår og udgifter i forbindelse med en ny og samlet aftale var kendt.

Debatten blev taget til efterretning.

7. Forslag om ændring af vinduesregulativ:

Tom Andersen begrundede forslaget med henvisning til, at mange beboere indhenter et håndværkertilbud, som forevises på ejerforeningens kontor. Derefter er det sket, at den pågældende beboer lader en bekendt udføre arbejdet. Hvis ikke der kommer en håndværkerfaktura efter arbejdets udførelse, har ejerforeningen ikke mulighed for at opnå energitilskud. Det er i alles interesse, at dette sker, hvorfor det foreslås, at der på kontoret skal forevises kopi af faktura.

Haroon Ali spurgte om det var hensigtsmæssigt at benytte sig af en fast leverandør til udestuer, og om beboerne ikke kunne vælge anden leverandør, hvis det kunne gøres billigere.

Inspektøren tilføjede, at man ved opførelse af udestuer skal bruge foreningens leverandør, men at hun i øvrigt gerne vil høre nærmere, hvis det er muligt for nogen at indhente billigere tilbud, hvilket hun betvivlede.

På forespørgsel om de der har skiftet vinduer kan risikere senere at komme til at betale ved en samlet vinduesudskiftning for hele bebyggelsen, oplyste Tom Andersen, at det næppe er et problem længere, fordi der er så mange, der allerede har udskiftet vinduerne. Derfor vil en samlet vinduesudskiftning næppe blive aktuel.

Dirigenten satte forslaget under afstemning. Ingen stemte imod, således at dirigenten kunne konstatere, at forslaget enstemmigt var vedtaget.

8. Forslag om ændring af husordenens § 13, 6:

Tom Andersen begrundede forslaget med, at bestyrelsen stort set er ligeglad med hvilken farve man anvender på terrassevangerne, når blot disse er pænt malede. Der er i forvejen et ret stort udvalg i de tilladte farver.

Der var enkelte indlæg om uheldig anvendelse af plasticmaling, der medførte et større arbejde ved afskrabning og ny maling. Der burde i husordenen stå, at der skulle anvendes betonmaling.

Der blev udtrykt frygt, for at det blev mindre pænt, hvis der valgtes for mange forskellige farver, hvortil Tom Andersen bemærkede, at anvendelsen af de 8 tilladte forskellige farver også gav et temmelig broget billede.

Dirigenten satte forslaget under afstemning ved håndsoprækning. Afstemningen udviste, at et flertal forkastede forslaget.

9. Renovering af garagekældre – tillægslån:

Tom Andersen præciserede, at der til afslutning af byggeregnskabet mangler ca. kr. 4,6 mill. Han understregede, at det udtrykkeligt ikke er blevet dyrere end oprindeligt forventet, og at projektet fortsat klart ligger inde for den økonomiske ramme generalforsamlingen i sin tid godkendte. Der foreslås et 20 årigt banklån, der vil koste den enkelte beboer ca. kr. 20-30 mere månedligt.

Steen Larsen spurgte, hvem der havde sovet i timen.

Tom Andersen henviste til, at foreningens ingeniør i foråret blev bedt om at udarbejde en opgørelse. Revisor blev desværre på det tidspunkt ikke involveret, hvilket var en fejl.

Nordea har tilkendegivet, at tillægslånet kan optages uden omkostninger, og alternativet til optagelse af lån vil blot blive, at det efterfølgende bliver nødvendigt at forhøje fællesudgiften.

Haroon Ali spurgte om der var garanti for at fællesudgiften ikke ville stige yderligere.

Tom Andersen bemærkede, at fællesudgiften på årsbasis for det nye regnskabsår ikke stiger i forhold til sidste års udgift, og at der også var den mulighed, at foreningen af sin likviditet selv finansierede det manglende beløb.

Dirigenten satte forslaget under afstemning ved håndsoprækning. Afstemningen udviste, at et overvældende flertal stemte for optagelse af det foreslåede tillægslån.

10. Forslag om klubinitiativer:

Tom Andersen motiverede forslaget med en tilføjelse om, at det selvfølgelig ikke er tanken, at en klubaktivitet skal drives som forretning.

Liva Nielsen tvivlede på, at bestyrelsen kunne styre og kontrollere forskellige initiativer og fandt ikke ideen god.

Haroon Ali spurgte til foreningens omkostninger til klubberne i forhold til deltagerantal for at vurdere det hensigtsmæssige i at tillade etablering af et klubinitiativ.

Der var flere indlæg for og imod forslaget, som blev sat under afstemning ved håndsoprækning. Dirigenten konstaterede, at et flertal vedtog forslaget.

Ad 9. Budget:

9 a. Driftsbudget:

Bent Bordin gennemgik det i regnskabet optrykte budget. Der var enkelte spørgsmål om affaldsgårde og renovering af aktivitetscentret, hvilke forhold blev belyst. Derefter konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen enstemmigt godkendte budget 2015/2016.

9 b. P-kælder-budget:

Bent Bordin gennemgik det optrykte budgetforslag og berigtigede trykfejl i a/c indbetalinger, der skulle have været kr. 939.000,00 i stedet for de anførte kr. 910.000,00.

Tom Andersen tilføjede, at renoveringsprojektet har udlagt kr. 700.000,00 for P-kælder brugerne, hvilket ikke fremgår af budget eller regnskab. Derfor er P-kælder brugernes opsparing reelt ca. kr. 700.000,00 lavere end anført.

Dirigenten konstaterede, at budget 2015/2016 for P-kælder brugerne enstemmigt blev vedtaget.

Ad 10. Valg af bestyrelse og suppleanter:

Dirigenten bemærkede, at Camilla Eghøj og Tom Andersen var på valg medens de 3 øvrige bestyrelsesmedlemmer, Niels Petersen, Bent Bordin og John Heikendorf sidste år blev valgt for 2 år, og derfor først var på valg næste år.

Camilla Eghøj ønskede ikke genvalg på grund af fraflytning, medens Tom Andersen var villig til at modtage genvalg.

Dirigenten konstaterede herefter, at der var 3 kandidater til 2 bestyrelsesposter. Udover Tom Andersen blev som nye kandidater foreslået Jens Ottosen og Haroon Ali. Kandidaterne fik lejlighed til at præsentere sig.

Dirigenten anordnede skriftlig afstemning, der udviste, at Tom Andersen fik 115 stemmer, Haroon Ali fik 74 stemmer og Jens Ottosen fik 54 stemmer. Tom Andersen og Haroon Ali var derfor valgt for 2 år.

Bestyrelsen består herefter af Tom Andersen, Niels Petersen, Bent Bordin, John Heikendorf og Haroon Ali.

Som 1. suppleant valgtes Ellen Nielsen, - som 2. suppleant valgtes Hasse Hansen, - som 3. suppleant valgtes Jens Ottosen, og som 4. suppleant valgtes Allan Tolberg.

ad 11. Valg af administrator:

Som administrator genvalgtes Advokatfirmaet Ternstrøm.

ad 12. Valg af revisor:

Som revisor genvalgtes BDO-Scan Revision A/S.

ad 13. Eventuelt:

Allan Tolberg foreslog udløbsdato for brikker, hvilket systemet skulle kunne klare.

Tom Andersen var enig i forslaget, som bestyrelsen vil søge gennemført.

Christina Engstrøm var glad for de malede altankasser men efterlyste bemaling over udestuerne.

Inspektøren bekræftede, at hun var opmærksom på dette. Det var tilsyneladende en forglemmelse, der er blevet påtalt, således at dette bliver udført.

Der var diverse korte indlæg om reparationer som følge af revnedannelser, pengebeløb til gadefestival, hvortil Bent Bordin bemærkede, at kr. 30.000,00 hertil er afsat i budgettet, og der var spørgsmål til bestyrelsens beløbsmæssige handlefrihed, for hvilket der ikke findes fastlagte regler, ligesom der endeligt var uklarhed med hensyn til hvilket kælderrum, den enkelte ejerlejlighed kan disponere over.

Uno Ternstrøm beklagede, at der fra bebyggelsens opførelse er sket fejl, der har medført at der ikke er tinglyst noget om hvilket kælderrum, der hører til den enkelte ejerlejlighed. Den tinglyste ejerlejlighedsfortegnelse angiver alene, at det forudsættes,

at der til den enkelte ejerlejlighed er et kælderrum med et nærmere angivet areal, men altså ikke hvilket kælderrum, der er tale om.

Tom Andersen bemærkede, at der tidligere har været iværksat tiltag for at komme dette problem til livs, men at det har været umuligt at få beboerne til i blot rimeligt omfang at besvare henvendelser om, hvilket kælderrum de faktisk disponerer over. Efter formandens opfattelse var den eneste mulige fremgangsmåde, at samtlige ejere tilpligtedes at rømme kælderrummene, som herefter kunne fordeles efter en nærmere plan, der om fornødent kunne tinglyses eller registreres i administrationen.

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 for genvalget og hævdede herefter generalforsamlingen.

Som dirigent:

Som formand:

Steen Ternstrøm

Tom Andersen