

Advokatfirmaet Ternstrøm

Møderet for Højesteret

Hovedgaden 423 • Postbox 19 • 2640 Hedehusene • Tlf 46 56 00 63 • e-mail advokaterne@ternstrom.dk

Uno Ternstrøm *advokat (H)*

Mette Ternstrøm *advokat (L)*

Steen Ternstrøm *advokat (L)*

2016

Referat

af

EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

TIRSDAG d. 7. JUNI 2016 kl. 18.00

på

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

EJERFORENINGEN GADEVANG

REFERAT AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING

Den 7. juni 2016

År 2016, den 7. juni, kl. 18.00, afholdtes på Høje-Taastrup Gymnasium, Frøgård Allé 2, ekstraordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gadevang.

Tilstede var 161 ejerlejligheder repræsenteret, heraf 39 ved fuldmagt.

Formand Tom Andersen bød velkommen og henviste til den med indkaldelse af den 23. maj 2016 udsendte dagsorden:

ad 1. Valg af dirigent:

På formanden 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 moderniseringsprojekt:

Tom Andersen orienterede om, at bestyrelsen for nogle få måneder siden konstaterede, at varmesystemet ikke ville virke, hvis ikke der bliver gjort noget. Hovedvarmeveksleren er ud-tjent, og hvis der ikke gribes ind, vil ejerforeningen blive pålagt ekstraordinære afgifter. Varmereørene er utætte, og det vurderes, at der hvert år forekommer ledningstab til en værdi á kr. 400.000 – 500.000. Det nytter ikke at forsøge at lappe på varmesystemet. Det skal nødvendigvis bygges om, og der skal anvendes kr. 23 mill. til dette formål. Det vil koste hver ejer gennemsnitligt kr. 200 om måneden i 20 år.

Bestyrelsen har arbejdet med undersøgelse af muligheder for andre besparelser. Affaldssorteringen skal moderniseres, og til det formål forventes en besparelse på ca. kr. 1. mill. om året. På samme måde kan der spares ved opgangsbelysning og etablering af solceller på Spaden B.

Samlet set vurderes det, at der opnås en besparelse på kr. 1,7 mill. pr. år. Dette betyder, at fællesudgifterne kun behøver at stige med ca. kr. 30 – 50 månedligt. Dette er den korte udgave af den øjeblikkelige problemstilling.

Modernisering af affaldssorteringen bliver pålagt foreningen under alle omstændigheder, og løsningen vil være, at der nedgraves affaldsøer på parkeringspladserne. Formanden beskrev de nødvendige tiltag, der skal til at sikre effektiv og besparende afhentning af affald, herunder lukning af skakter. Fortsættes nuværende ordning, må der forventes påbud fra Arbejdstilsynet, og renovationsudgiften vil fortsat stige.

Tom Andersen præsenterede Finn fra Force, der var indbudt til at besvare spørgsmål af mere teknisk karakter, hvis der blev behov herfor.

På spørgsmål om solceller henviste formanden til, at dette emne tidligere har været behandlet, og at der i den seneste tid er sket stort prisfald på køb og etablering af solceller.

Kaj Rasmussen undrede sig over, at returvandet er for varmt. Han henviste til, at hvis der opstod temperaturer på under 50°, vil der opstå risiko for Legionella-bakterier, hvilket er sundhedsfarligt.

Tom Andersen bekræftede, at bestyrelsen og dens rådgivere er opmærksomme på dette forhold, og forklarede nærmere om returventiler, der opsættes til løsning heraf.

John Heikendorf oplyste, at der er tale om et lukket system, og forklarede supplerede om returløb og dimensionering af varmeanlæg, så den form for risiko undgås.

Kaj Rasmussen henviste til, at lukning af affaldsskakter vil medføre, at ældre beboere med bevægelsesvanskeligheder får større problemer.

Der var flere indlæg om gangbesværedes situation ved skaktlukning, og der var positive indlæg om, at beboerne kan hjælpe hinanden, når sådanne forhold foreligger.

På spørgsmålet om, hvor længe et nyt fjernvarmeanlæg og opgangslamper fungerer, når henses til at der optages et 20-årigt lån, svarede formanden, at der løbende skal vedligeholdes, og at foreningen tidligere burde have sparet op. Foreningen står også snart overfor problemer med renovering af tage. Det er 20 år siden, at dette skete, og dengang fik man et løfte om 20 års holdbarhed. Det er et faktum, at bygninger og installationer er over 40 år gamle og derfor løbende har behov for vedligeholdelse.

Jens Ottosen anbefalede udarbejdelse af en vedligeholdelsesplan med henlæggelse til fremtidig vedligeholdelse.

Liva Nielsen spurgte, hvad der ville ske med Spaden B, hvis svømmehallen en dag blev lukket. Der var mange spørgsmål vedrørende etablering af solceller på Spaden B. Dette gav formanden anledning til at orientere om, at solceller etableres på stativer, således at de let kan flyttes i tilfælde af en senere tagrenovering.

På Ellen Niensens spørgsmål om solceller kunne medføre en sundhedsrisiko, meddelte John Heikendorf, at han aldrig har hørt om, at der skulle være sådanne problemer vedrørende sol-

celler. I øvrigt kan den af solcellerne indvundne strøm kun anvendes på Spaden B efter nugældende regler. Skulle svømmehallen derfor blive lukket, så må det konstaterede overforbrug sælges til en lav pris. Der er i projektet ikke indregnet indtægt ved salg, og formålet med solceller opnås bedst, såfremt man kan bruge hele el-produktionen selv. Skulle svømmehallen blive lukket, kan man eventuelt etablere et solcellelaug for denne boligblok. Besparelserne er beregnet af teknikere, som har de nødvendige forudsætninger for dette. Der er i projektet taget højde for vedligeholdelse af solceller. Formanden tilføjede, at lukning af svømmehal vil medføre meget store udgifter, fordi hele bygningen skal ombygges på grund af de konstruktionsforhold svømmehallen har forårsaget.

Dernæst var der mange spørgsmål om affaldsskakter, og Tom Andersen oplyste, at det efter bestyrelsens vurdering er nødvendigt at lukke skakterne helt. Hvis man tillod en delvis anvendelse af skakterne, må det desværre forventes, at der er en mindre del af beboerne, der ikke overholder reglerne, og de hidtil kendte problemer vil blot fortsætte med ekstraudgifter og kritik fra Arbejdstilsynet.

Irene Jepsen spurgte, om der var erfaringer fra Taastrupgaard med hensyn til, hvor meget affald der smides andre steder. Det ser ud til, at der allerede nu er problemer med sortering af affald, og hun efterlyste en kommunikationsplan.

Tom Andersen erklærede sig enig i sidstnævnte betragtninger og bekræftede, at der er etableret et samarbejde med Kommunen, og at der allerede foretages sortering på nuværende tidspunkt. Omkring 80% af beboerne overholder disse regler.

Irene Jepsen opfordrede alle til at bistå med korrekt affaldssortering.

Afslutningsvis var der kommentarer fra Hans Peter Hansen vedrørende udskiftning af ventiler, der kunne medføre ubehagelige problemer, når radiatorer senere skulle udskiftes. Finn bekræftede, at afspærringer på returløb ikke indgik i den øjeblikkelige plan, og at dette nærmere skal drøftes. Det nye system blev detaljeret beskrevet.

Tom Andersen afsluttede med at henvise til, at alle beregninger af både forventede udgifter og besparelser var udført meget konservativt, og at der efter hans opfattelse var luft i dette moderniseringsbudget.

Dirigenten satte herefter moderniseringsforslaget til samlet afstemning ved håndsoprækning. Et stort flertal stemte for forslaget, der dermed var vedtaget.

ad 3. Forslag om finansiering:

Dirigenten henviste til forslagens ordlyd i dagsordenen og tilføjede, at indfrielse af den enkelte ejerlejligheds andel af det kommende 20-årige banklån ikke forventes at kunne gennemføres, da lånet i væsentligt omfang tilbagebetales gennem de i moderniseringsforslaget anførte besparelser. Med hensyn til rentefradragsret vil dette blive undersøgt nærmere.

Finansieringsforslaget blev herefter sat under afstemning ved håndsoprækning, og et meget stort flertal vedtog at bemyndige bestyrelsen til at optage midlertidig kassekredit på kr. 2.500.000 til dækning af kommende likviditetsbehov samt at optage en byggekredit på kr.

30.400.000, der efter moderniseringens gennemførelse afløses af et 20-årigt banklån til lavest mulige rente. Bestyrelsen blev bemyndiget til at underskrive alle med optagelse af disse lån fornødne dokumenter.

ad 4. Forslag om forhøjelse af fællesbidrag:

Dirigenten bemærkede, at de i moderniseringsforslaget forventede besparelser i væsentligt omfang vedrørte modernisering af varmesystemet, men at det var bestyrelsens hensigt at tilstræbe, at varmeregnskabet ikke påvirkes af disse forhold, således at varmeregnskabet udarbejdes med resultat svarende til de seneste år. Derved sikres, at fællesudgifterne stiger mindst muligt, hvilket er medvirkende til at bevare ejerlejlighedernes værdi.

Dirigenten anordnede afstemning ved håndsoprækning. Forslaget blev enstemmigt vedtaget, da ingen stemte imod den foreslåede stigning på kr. 30 – 50 pr. måned.

Herefter konstaterede dirigenten, at dagsordenen var udtømt og takkede for god ro og orden.

Formand Tom Andersen takkede for fremmødet og hævdede generalforsamlingen.

Som dirigent:

Steen Ternstrøm

Som formand:

Tom Andersen