

Advokatfirmaet Ternstrøm

Møderet for højesteret

Hovedgaden 423 • • 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 UT/la

2019

Referat

af

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

LØRDAG D. 14. SEPTEMBER 2019 KL. 13.30

på

Høje-Taastrup Gymnasium

Aulaen, Frøgård Allé 2

EJERFORENINGEN GADEVANG

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING

DEN 14. SEPTEMBER 2019

År 2019, den 14. september kl. 13.30 afholdtes på Høje-Taastrup Gymnasium ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gadevang.

Til stede var 137 ejerlejligheder repræsenteret, heraf 15 ved fuldmagt, svarende til i alt 29.754 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 henviste til den i indkaldelsen trykte beretning og bemærkede, at der er en del forslag på programmet i dag.

Sidste år talte vi om skilte, og vi blev enige om, at der skulle ansøges og opsættes skilte i foreningen om knallertkørsel forbudt, og at hunde skal holdes i snor. Vi har lavet prøveskilte, taget billeder, og har sendt ansøgningen til Høje-Taastrup Kommune. Vi har fået tilladelse og har bestilt skiltene og de vil blive sat op i de næste måneder.

Vi er nu gået i luften – eller jorden, med affaldssortering. Mange havde frygtet, at vi ville drukne i affald, men det viser sig, at stort set alle har taget godt imod det, og vi oplever kun meget få problemer med affald, der ikke finder vej til affaldsøerne. Faktisk skal der lyde en stor ros til Gadevangs beboere for indsatsen. Tak til Jer alle.

Internet. Bolignet Århus. Vores aftale er ved at løbe ud. Bestyrelsen har vurderet, at vi alle er godt tilfreds, og vi har derfor valgt at forlænge kontrakten med yderligere 3 år, og sikre, at pris og hastighed også fremover er usædvanlig konkurrencedygtige.

Siden vi indledte vort samarbejde med Bolignet Århus, har vi hver måned hver især betalt kr. 10,00 til vores grundfond, hvorfra vi lånte et beløb til opgradering af vores infrastruktur. Den tilbagebetaling er vi snart færdige med, og bestyrelsen foreslår, at vi fortsat sætter kr. 10,00 til side til fremtidige investeringer og opgraderinger.

Bolignet Århus har varslet, at man i løbet af efteråret vil tilbyde hastighedshungrende beboere mulighed for endnu højere hastighed mod en beskedne merbetaling. Vi kender ikke helt detaljerne endnu, men der vil sandsynligvis være tale om, at man for kr. 20,00 pr. måned vil kunne fordoble hastigheden til 500/500 Mb. Beløbet vil blive opkrævet individuelt. Endvidere varsler Bolignet Århus også med tv via internet til konkurrencedygtige priser. Alle vil i løbet af efteråret modtage mere information direkte fra Bolignet Århus.

Indkørslerne til vores parkeringspladser trænger til en overhaling, og vi er gået i gang med at planlægge, hvad og hvordan vi skal gøre det. Vi arbejder på at gøre indkørslerne bredere og dele dem op med en midterrabat, og samtidig runde hjørnerne af og fjerne de skilte, der står i vejen for udsynet. Arbejdet er i gang og vil blive udført i løbet af foråret, hvis vi kan få de nødvendige tilladelser fra kommunen. Projektet finansieres af den konto, bestyrelsen for nogle år siden startede med henblik på løbende forbedringer. Fra samme konto er også betalt lamper i kældergangene. Og nu ikke for at tage brodden af de indkomne forslag, så vil vi gerne bakke op om det udmærkede forslag fra Jytte og Karl Blaabjerg om udskiftning af gamle og faldefærdige cykelstativer i foreningen. Det er netop det, den beskedne opsparing skulle bruges til. Vi håber, at I alle vil støtte forslaget, og vi vil herefter sætte gang i arbejdet.

Sidst men meget vigtigt for os i bestyrelsen, vil vi gerne takke foreningens personale for deres indsats i året. Hvor er det dog let at være bestyrelse med så velfungerende drift. Tak til Jer alle. Og tak for ordet.

Da ingen ønskede ordet i anledning af beretningen konstaterede dirigenten, at forsamlingen tog beretningen til efterretning.

Ad 5. Regnskab:

a. Driftsregnskab:

Bent Bordin henviste til den udsendte årsrapport med driftsresultat, balance og noter. Der var enkelte bemærkninger om ændringer i forhold til budget.

På forespørgsel om påbegyndelse af opsparing til fremtidig vedligeholdelse af ejendommen, oplyste Tom Andersen at nærmere herom var under udarbejdelse.

Inspektøren supplerede med oplysning om, at hun for tiden arbejder sammen med et ingeniørfirma med henblik på udarbejdelse af projektering vedr. fremtidige istandsættelsesarbejder. Det forventes, at der på næste års ordinære generalforsamling kan gives oplysninger om disse beregninger samt et oplæg til et eventuelt opsparingsforslag.

Bent Bordin bemærkede, at der er budgetteret med maling af opgange for ca. kr. 300.000,00.

På spørgsmål om restanceres størrelse oplyste dirigenten, at restanceres størrelse veksler meget tilfældigt. F.eks. er der typisk meget store restancer ved juletid. Der opstår af og til risiko for at foreningen kan lide tab, men der kæmpes bravt for at undgå dette.

Herefter konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen enstemmigt godkendte årsregnskabet.

b. Regnskab p-kælder:

Bent Bordin henviste til årsrapportens afsluttende note om driftsregnskab og status for p-kældre.

Assad Samak havde spørgsmål til rengøring af p-kældre, herunder prisen for dette.

Tom Andersen oplyste, at den samlede udgift beløb sig til kr. 98.000,00 incl. moms årligt for alle 4 p-kældre. Senest var rengøring foretaget i september, men hvis det ønskedes udført tidligere på året, f.eks. i april måned, kunne dette lade sig gøre.

Dirigenten konstaterede, at der var stemning for dette.

Herefter blev p-kælder regnskabet enstemmigt godkendt.

Ad 6. Indkomne forslag:

6.1. Forslag om telefon-app til afstemninger.

Forslagsstiller var ikke til stede.

Dirigenten bemærkede, at forslaget under alle omstændigheder forudsætter en vedtægtsændring, som ikke var indarbejdet i forslaget, således at der reelt alene kunne tages stilling til, om der skulle arbejdes videre med et sådant forslag.

Da ingen ønskede forslaget behandlet, og da forslaget forudsætter vedtægtsændringer besluttede dirigenten at undlade behandling af forslaget med bemærkning om, at det dog var et interessant fremtidsforslag.

6.2.1. Forslag om rygeforbud, askebægre, piktogrammer, udlejning og gebyrer.

Forslagsstiller Berit Brinell omtalte problemstillingerne, som var anført i indkaldelsen. Hun nævnte gener ved rygning i opgange og fremhævede mangel på skiltning.

Tom Andersen havde ikke samme opfattelse og henviste til, at der ikke indgår klager til bestyrelsen over dette eller over manglende rengøring.

6.2.2. Opsætning af askebægre på gavle.

Forslagsstiller henviste til det i indkaldelsen anførte.

Der var enkelte bemærkninger om behov og det hensigtsmæssige i opsætning af askebægre. Bestyrelsen tilkendegav at ville se på flere og alternative placeringer af askebægere.

6.2.3. Forslag om opsætning af piktogrammer på affaldscontainere.

Tom Andersen var ikke enig heri og på et rejst spørgsmål om ændring af affaldsspandenes placering tilkendegav formanden dog, at bestyrelsen gerne ser nærmere på dette.

Der var flere indlæg om rygekultur og henkastning af cigaretskod. Der var også tilkendegivelser om, at det af visse grunde ikke var en god ide at flytte affaldsspande og endelig henviste dirigenten til ejerforeningens husorden, der allerede omhandlede ordensregler om de hidtil anførte forhold.

6.2.4. Begrænsning af retten til udlejning.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at udlejningsretten er en fundamental ret, som den enkelte ejerlejlighedsejer har, og at det ikke vil være muligt at gennemføre tinglysning af nye vedtægtsbestemmelser med begrænsning af den omtalte karakter. Dirigenten

bestemte derfor, at der ikke var grundlag for at foretage nærmere afstemning om ændring af husorden eller vedtægter i denne henseende.

6.2.5. Gebyrer.

Dirigenten henviste til, at der allerede i foreningens vedtægter findes regler om gebyrbetaling, hvilket løbende er blevet praktiseret.

Om alle de af forslagsstillere anførte forslag under dagsordenens pkt. 6.2 (nr. 1-5) tilføjede formanden, at der fra bestyrelse og personales side udfoldes store anstrengelser for at begrænse de anførte problemer, og at dette lykkes i vidt omfang, men yderligere tiltag møder ressourcebegrænsninger.

Dirigenten opfordrede bestyrelsen til at tage debatten til efterretning, og fremhævede overfor forslagsstillere, at dirigenten anså punkterne for at være et debatoplæg til bestyrelsen og ikke egentlige forslag, der behøvede en afstemning. Da forslagsstillere ikke var uenig heri og ingen fra salen ønskede en egentlig afstemning besluttede dirigenten, at der om de anførte 5 forslag under pkt. 6.2 ikke var grund til at foretage afstemninger.

6.3. Forslag om yderligere rygningsforbud.

Forslagsstillere Berit Brinell accepterede, at emnet allerede var behandlet under 6.2.

6.4. Forslag om vedligeholdelse af beplantning.

Forslagsstillere Berit Brinell henviste til det i indkaldelsen anførte.

Tom Andersen oplyste, at der er dialog med det gartnerfirma, der udfører vedligeholdelse af beplantninger m.v. for foreningen. Det er planlagt, at en del ombeplantninger skal udføres til foråret i april/maj. Bestyrelsen er ikke tilfreds med forholdene og følger emnet op til foråret.

Da bestyrelsen overordnet set er enige i forslagsstillers bemærkninger og allerede arbejder på en løsning, stillede forslagsstillere sig tilfreds med dette svar og en afstemning var unødvendig.

6.5. Forslag vedr. altaner.

Forslagsstillere Berit Brinell henviste til det i indkaldelsen anførte.

Dirigenten bemærkede, at den citerede vedtægtsbestemmelse stammede fra en forældet vedtægt, idet den nuværende vedtægt tager højde for de nævnte problemer og blev gennemført af generalforsamlingen i 2014, i hvilken forbindelse dirigenten henviste til

foreningens hjemmeside. Der foreligger således allerede klare regler, og forslagsstiller accepterede, at forslaget bortfaldt.

6.6. Forslag om brugerbetaling for bilvask m.v. i p-kældre.

Forslagsstiller Berit Brinell gentog det i indkaldelsen anførte.

Tom Andersen bemærkede, at etablering af brikssystem for bilvask i p-kældrene ville pr. parkeringskælder koste foreningen ca. kr. 60.000,00.

Forslagsstiller accepterede svaret, om end med nogen skuffelse.

6.7. Forslag om morgen-åbent i aktivitetscentret.

Forslagsstiller Christian Arentsen henviste til det i indkaldelsen anførte med tilføjelse om, at løsningsforslag nr. 2 var det af ham foretrukne, hvorfor han fremhævede indholdet med henvisning til det i indkaldelsen anførte.

Tom Andersen oplyste, at bestyrelsen har behandlet emnet, og at det herefter er konkluderet, at det ikke er en god ide at åbne aktivitetscentret fra kl. 5 om morgenen, fordi maskinerne i centret påfører omkringboende naboer betydelige støjgener. Det er ikke muligt at foretage lydisoleringer, fordi støjen forplantes via betonelementerne. I øvrigt vil en tidligere morgenåbning også medføre omkostninger til personale og på spørgsmålet om en eventuel prøveordning oplyste inspektøren, at dette tidligere har været forsøgt. Beboerne protesterede dengang kraftigt og det var derfor inspektørens opfattelse, at det ikke er rimeligt på dette grundlag at eksperimentere med tidlige åbninger.

Der var flere bemærkninger om undladelse af brug af maskiner, og at der på togstationen er et fitness-center, der har tidligt åbent samt hensyntagen til beboere.

Dirigenten satte herefter forslaget under afstemning. Et meget stort flertal forkastede forslaget.

6.8.1. Forslag om affaldssortering.

Forslagsstiller var ikke til stede.

Tom Andersen bemærkede, at forslagsstillers udeblivelse eventuelt kunne skyldes, at forslaget var fremsendt til bestyrelsen før der var modtaget detaljeret orientering fra kommunen.

Da ingen ønskede forslaget behandlet, konstaterede dirigenten, at forslaget var bortfaldet.

6.8.2. Forslag om oplysninger ved udlejning.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at de ønskede bestemmelser allerede var gældende og blev anvendt hyppigt i praksis. Der var derfor ingen grund til at behandle forslaget.

6.9. Forslag om uvedkommendes parkering og anvendelse af affaldscontainere.

Forslagsstiller Assad Samak begrundede sine forslag med det i indkaldelsen anførte. Til bemærkning om, at det ikke burde være muligt for uvedkommende at aflevere affald i containerne oplyste forslagsstiller, at det faktisk finder sted, og at han har sendt fotos til bestyrelsen. Ofte læsses der bygningsaffald i containerne.

Forslaget om etablering af parkeringsbomme med et briksystem forudsætter tilladelse fra kommunen, hvorfor dirigenten bemærkede, at der alene kan stemmes om, hvorvidt bestyrelsen skal arbejde videre med dette emne. Når forholdene og mulighederne er undersøgt må forholdet tages op på en ny generalforsamling, hvor der vil blive foretaget en egentlig afstemning og beslutning.

Forslagsstiller bemærkede, at parkerede varevogne ofte er henstillet på generende måde i flere henseender, og at det er muligt at parkere langs nedkørsel til kælder, hvilket kan løse problemerne.

Dirigenten anordnede skriftlig afstemning. Afstemningen udviste, at 63 stemmer med fordelingstal 13.314 stemte for forslaget, medens 38 med fordelingstal 9.180 stemte mod forslaget.

Dirigenten konstaterede således, at forslaget var vedtaget med de af dirigenten præciserede ændringer, hvilket medfører, at bestyrelsen arbejder videre med emnet med henblik på at nyt konkret forslag fremlægges på en senere generalforsamling.

6.10. Forslag om fortsat udskiftning af overdækninger til cykelstativer.

Tom Andersen oplyste, at bestyrelsen var enig i forslaget, og at de manglende overdækninger vil blive udført. Foreløbigt er overdækninger alene udskiftet mellem A- og B-blokke. Bestyrelsen synes, at det er en god ide at der arbejdes videre med overdækning af øvrige cykelstativer.

Da dirigenten således kunne konstatere, at bestyrelsen var enig med forslagsstiller, og da der ikke var yderligere bemærkninger fra forsamlingen. Blev forslaget vedtaget, således at bestyrelsen arbejder videre med emnet.

6.11. Grilning på altaner/terrasser.

Forslagsstiller var ikke til stede.

Der fremkom forslag om, at man alene anvendte overdækket gasgril, og at der ikke måtte anvendes kulgril.

Tom Andersen henviste til husordenens punkt 8, der indeholder fornøden vejledning.

Dirigenten satte forslaget under afstemning, der udviste, at et meget stort flertal forkastede det.

6.12. Forslag om etablering af ladestander.

Forslagsstiller John Heikendorf gjorde opmærksom på, at han personligt stillede forslaget, der således ikke kom fra bestyrelsen.

Forslagsstiller ønskedes en tilkendegivelse om at bestyrelsen kan gå i gang med etablering af ladestander for elbiler, når behovet måtte vise sig. Der er beregnet en udgift på ca. kr. 250.000,00, der vil dække hele installationen.

Der fremkom flere bemærkninger, herunder at nuværende transformatorstation er forældet og at det kunne gøres langt billigere med opladning om natten og efter en nærmere beskrevet, forenklet fremgangsmåde. Forslagsstiller fastholdt forslaget.

Dirigenten satte forslaget under afstemning, der udviste, at et stort flertal forkastede forslaget.

6.13. Forslag om bemyndigelse til bestyrelsen til optagelse af lån kr. 12,5 mill.

Tom Andersen oplyste med henvisning til det i indkaldelsen anførte, at der er et stort behov for udskiftning af omtalte rør på grund af de mange forsikringskader, der påfører foreningen stadig stigende udgifter hvert år.

Dirigenten præciserede, at forslaget omhandler en bemyndigelse til bestyrelsen til optagelse af et lån kr. 12,5 mill. Det blev tilføjet, at det omtalte beløb ikke vil påvirke foreningens budget.

Bent Bordin supplerede med, at der ved denne rørudskiftning opnås betydelige besparelser, som vil dække udgifterne til rørudskiftningen, således at det kan forventes, at låneoptagelsen og entreprisens gennemførelse ikke medfører stigning i fællesudgiften.

Dirigenten kunne konstatere, at forslaget om at meddele bestyrelsen denne bemyndigelse enstemmigt blev vedtaget.

Ad 7. Budget 2019/2019:

a. Driftsbudget:

Bent Bordin henviste til det i årsrapporten optrykte budgetforslag med noter. Det blev fremhævet, at udgiften til skaktrens nu er afholdt for sidste gang, idet skakterne er lukkede. Der er budgetteret med maling af trappeopgange.

Der var ingen bemærkninger til budgetforslaget, således at dirigenten kunne konstatere, at forsamlingen enstemmigt godkendte budgetforslaget.

b. P-kælderbudget:

Bent Bording nævnte at der var 2 nye poster vedr. maling af nedkørsler og renovering af sprinkleranlæg.

Til spørgsmålet om opstregning af p-pladser på udearealet oplyste Michael Sørensen, at dette bliver iværksat af personalet så snart affaldsøernes etablering er endeligt afsluttet.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamling enstemmigt godkendte budgetforslaget for p-kældrene.

Ad 8. Valg af bestyrelse og suppleanter:

Tom Andersen og Anne Marie Wly genopstillede. Der var ikke andre forslag, og begge blev derfor genvalgt.

Som 1. suppleant valgtes Hasse Hansen og som 2. suppleant Gitte Holst. Der var ikke andre kandidater.

Bestyrelsen består herefter af:

Tom Andersen, Anne Marie Wly, John Heikendorf, Bent Bordin og Niels Petersen.

Ad 9. Valg af revisor:

Som revisor genvalgtes BDO-Scan Revision A/S.

Ad 10. Eventuelt:

Assad Samak gjorde opmærksom på, at der af og til på p-pladsen er parkeret biler uden nummerplader.

Tom Andersen oplyste, at sådanne biler bliver anmeldt til politiet. Ejerforeningen må ikke røre dem, men det er en kendsgerning, at politiet ikke prioriterer den slags anmeldelser særlig højt.

Michael Sørensen opfordrede til, at beboerne selv kan ringe til politiet, der tilsyneladende har begrænsede ressourcer til den slags opgaver.

På spørgsmålet om, hvorledes nye udlejninger kontrolleres oplyste Tom Andersen, at der af og til foretages kontrol med navne i opgangene. Der holdes især øje med udlejninger igennem airbnb, hvilke udlejninger medfører betydelige erstatningskrav, der rejses af foreningen mod den pågældende ejer.

Det blev oplyst, at foreningens tidligere medlemsblad "Oasen" var savnet. På Facebook står en masse vrøvl, hvorfor det blev foreslået et nyhedsbrev via e-mails eller måske bedre på foreningens hjemmeside.

Der fremkom tillige en bemærkning om, at seneste tillæg til foreningens gældende vedtægt ikke var optrykt på foreningens hjemmeside, hvortil formanden oplyste, at dette i så fald bliver rettet. Man vil se på en opdatering af hjemmesiden.

Der var spørgsmål til vedligeholdelse af legeplads og Michael Sørensen bekræftede, at der er megen opmærksomhed knyttet på legepladsernes løbende vedligeholdelse.

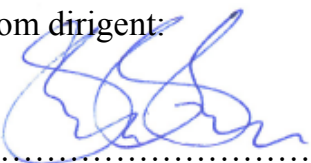
Der var ønske om oversættelse af ordensregler og problemer med trafiksikkerheden i forbindelse med udkørsler, hjemmelavede navneskilte på tavler og brevkasser i opgangene, unges ophold i kælderrum og en trappevask, der ikke altid er lige vellugtende.

Tom Andersen bekræftede, at de nævnte forhold blev taget til efterretning.

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

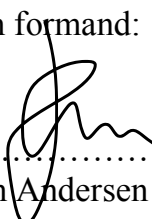
Formand Tom Andersen takkede for fremmødet og hævdede generalforsamlingen.

Som dirigent:



.....
Steen Ternstrøm

Som formand:



.....
Tom Andersen