

Advokatfirmaet Ternstrøm

Møderet for højesteret

Hovedgaden 423 • • 2640 Hedehusene • Tlf 46 56 00 65 • Fax 46 59 00 66 • E-mail advokaterne@ternstrom.dk

1

Uno Ternstrøm administrator

Mette Ternstrøm advokat (L)

Steen Ternstrøm advokat (L)

J.nr. 10003450

2022

Referat

af

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

LØRDAG D. 24. SEPTEMBER 2022 KL. 13.30

på

Høje-Taastrup Gymnasium

Aulaen, Frøgård Allé 2

EJERFORENINGEN GADEVANG

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING

DEN 24. SEPTEMBER 2022

År 2022, den 24. september, kl. 13.30, afholdtes på Høje-Taastrup Gymnasium ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gadevang.

Til stede var 98 ejerlejligheder repræsenteret, heraf 14 ved fuldmagt, svarende til i alt 22.108 stemmer/fordelingstal.

Ad 1. Velkomst:

På bestyrelsens vegne bød Niels Erik Petersen velkommen og indledte med at orientere om, at formand Tom Andersen var blevet forhindret i at møde på generalforsamlingen.

Dernæst henviste Niels Erik Petersen til den for dagens generalforsamling udsendte dagsorden:

Ad 2. Valg af dirigent:

På Niels Erik Petersens 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.

Dirigenten udpegede stemmeudvalg, og som referent udpegede dirigenten administrator Uno Ternstrøm.

Ad 4. Bestyrelsens beretning:

Niels Erik Petersen henviste til det i indkaldelsen anførte og supplerede denne årsberetning med følgende:

Så gik den ikke længere. Efter 10 år og takket være Lizeth, Michael og vores dygtige personale, har det været muligt at udføre drift og vedligehold i foreningen uden at hæve fællesbidraget. Det er imponerende. Men nu går den desværre ikke længere. De seneste år under Corona pandemien steg stort set alle håndværkerpriser med 30%, og nu den globale krise der har kastet os alle ud i en økonomisk rutsjetur. Som det fremgår af det udsendte budget, ser vi en stigning på næste års budget på i omegnen af kr. 4 mio. De nye fællesudgifter står udregnet på fordelingstal i note 18 på side 13. Vi vender tilbage til regnskabet om et øjeblik.

På en ekstraordinær generalforsamling 8. juni i år besluttede vi sammen, at der skulle indføres parkeringskontrol i vores forening. Arbejdet er rullet stille og roligt frem, men er desværre stødt på en lille bump kommunen. Høje Taastrup Kommune har indsigelsesret omkring ændringer i foreningens parkeringssituation, og det har desværre taget nogen tid at få den nødvendige tilladelse i hus. Så snart vi har godkendelsen, fortsætter vi projektet.

Vores bebyggelse fylder i år 50 år. Bestyrelsen spurgte for nogle år siden, om der var ønske om at afsætte et beskedent beløb til denne fejring, men dette blev afvist med et stort flertal. De 50 år kan desværre også mærkes på bygningerne, som vi allerede har talt om tidligere år, står vi over for en større renovering. Vi har i de seneste måneder haft specialister fra Teknologisk Institut til at udføre en række prøver på vores bygninger, og vi afventer en rapport og en tolkning af denne i den nærmeste tid. Til den tid har vi et bedre værktøj at arbejde med i den videre projektering.

Elpriser Foreningens fælles elforbrug er året ud sikret af en fast prisaftale. Det betyder, at vi har kunnet holde blandt andet aktivitetscentret åbent som normalt. Præcis hvad der kommer til at ske efter 1.1.2023 ved vi ikke på nuværende tidspunkt. En voldsom stigning vil formentlig i første omgang betyde, at vi slukker for saunaerne. På sigt kan vi se os nødsaget til at se på andre tiltag. Det er naturligvis en situation, der bliver holdt skarpt øje med.

Med hensyn til brug af svømmehallen, så har vi efter den store renovering oplevet flere lukkedage på grund af forurening af svømmevandet end tidligere. Det hænger sammen med, at målingerne er blevet mere nøjagtige, men i særdeleshed fordi flere og flere ikke vasker sig grundigt, før de springer i poolen. Selv om vi har et personale i aktivitetscentret, så er der ingen mulighed for, at de kan stoppe alle de, som ikke vasker sig ordentligt, og derfor må vi bede alle, der bruger svømmehallen og bade faciliteterne om at tage ansvar og påtale, når de er vidner til både børn og voksne, der ikke vasker sig, før de går ind i svømmehallen.

Vi har rotter. Vi har altid haft rotter. Vi vil altid have rotter. Men vi kan gøre noget ved det, og vi skal gøre noget ved det. Først og fremmest – hold nu op med at smide madrester på stier og buske. Hold nu op med at fodre fugle. Det gælder alle steder. Det fuglene ikke spiser, tager rotterne. Og den øgede produktion af fugleefterladenskaber er også mums for rotter. Stop det NU! Og igen, ser man nogen smide affald andre steder end i affaldsspande eller i de rette nedkast i vores affaldsøer, eller ser man nogle, der fodrer fugle på altaner, i vores område eller ved Netto-søen, så bed dem stoppe. Tag ansvar.

Og så skal vi altså igen opfordre alle til at bruge vores affaldsøer korrekt. Madaffald i de specielle poser, I har fået udleveret gratis, og som I kan hente i aktivitetscentret. Pap, papir, glas og metal i de nedfald, de hører til, alle større emner (over 30 cm) skal bringes til vores modtagestationer for stort affald. Og i modtagestationer må der under ingen omstændigheder være madaffald.

Men ellers går det meget godt. Vi håber, at vi sammen får en god eftermiddag.

Til beretningen fremkom enkelte bemærkninger om affaldsproblemer og manglende information til alle beboere. Dirigenten bemærkede, at administrationen ikke har kendskab til alle udlejninger, og at foreningen ikke har pligt til at orientere lejere. Det er de udlejende ejere, der skal sørge for at anmelde ethvert lejemål og i øvrigt sørge for, at lejerne er orienteret om husordensregler/vedtægter, herunder håndtering af affald.

Der fremkom opfordringer til at bruge flere penge på oprydning og rengøring, samt opfordringer til bedre rottebekæmpelse.

Niels Erik Petersen bekræftede, at de fremsatte opfordringer blev taget til efterretning.

En beboer ønskede, at der blev set på træterrasserne i stueetagerne, da rotterne skjuler sig og lever under disse, som umuliggør at bekæmpe dem.

Lizeth bekræftede beboeren i at det er et problem at bekæmpe rotter, når de lever under de etablerede træterrasser. Hun lovede, at der på næste generalforsamling vil fremkomme et forslag til husorden vedrørende træterrasser.

Michael Sørensen orienterede om rengøringsaktiviteter.

Da der ikke var yderligere bemærkninger til beretningen, konstaterede dirigenten, at forsamlingen tog beretningen til efterretning.

Ad 5A. Regnskab 2021/2022:

Steen Ternstrøm gennemgik det udsendte foreningsregnskabs resultatopgørelse, der medførte et underskud på kr. 359.431. Som nævnt i resultatopgørelsesnote blev det fremhævet, at underskuddet foreslås dækket af egenkapitalens post vedrørende "henlæggelse nye renoveringsprojekter", på hvilken konto der henstår ca. kr. 3.7 mio.

På spørgsmål om blev det nævnt, at der var et særligt problem med uvedkommende, ikke bosiddende i Gadevang, der efterlader hårde hvidevarer, toiletter o. Lign. affaldsgenstande på foreningens affaldsplads. Niels Erik Petersen opfordrede til at man tog et billede af bilen, hvor man kan se firmanavn eller CVR-nummer, og sende dette til kontoret.

Lizeth orienterede om betaling af fast udgift til Kommunen sker uden hensyn til mængder af affald. I øvrigt bemærkede Lizeth, at udgiften i år var ca. kr. 60.000 mindre end tidligere år, hvor årsudgifterne ofte har været af betydelig størrelse.

En beboer satte et stort spørgsmål ved om hendes vandregnskab var korrekt og redegjorde for sine iagttagelser og indsigelser. Dirigenten anførte, at forholdet reelt skal tages op under "eventuelt" i dagsordenen, da forholdet ikke direkte relaterer sig til

foreningens årsrapport. Det blev samtidig nævnt, at administrator har modtaget indsigelsen fra ejeren for en lille uge siden, og at man naturligvis vil se på om der er fejl i vandregnskabet.

En beboer mente, at hans opkrævning af fællesudgifter ikke var korrekt, Steen Ternstrøm ville se nærmere på sagen og efterfølgende vende tilbage med et svar.

Derefter kunne dirigenten konstatere, at generalforsamlingen godkendte resultatopgørelsen med noter.

Dernæst gennemgik dirigenten balancen pr. 30.6.2022 detaljeret. Det blev konstateret, at det har været et godt regnskabsår med forøgelse af især egenkapitalen og opsparing, således kunne dirigenten konstatere, at generalforsamlingen enstemmigt godkendte balancen og dermed det samlede regnskab.

Ad 5B. Regnskab 2021/2022:

P-kælderregnskab

Dirigenten gennemgik det i regnskabet under note 19 anførte driftsregnskab for p-kældre samt deraf følgende opsparing. Årets overskud foreslås overført til opsparingen, og p-kælderafgiften fortsætter uændret med kr. 109 pr. mdr.

Der var ingen yderligere spørgsmål eller bemærkninger til dette regnskab, således at dirigenten kunne konstatere, at generalforsamlingen enstemmigt godkendte regnskabet.

Ad 6. Indkomne forslag:

6.1. Forslag om udvendig solafskærmning på vinduer (zip-screens).

Forslagsstiller var ikke til stede.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at film på glastrude kan medføre risiko for ophedning med skade på vinduesglas til følge. Det blev derfor tydeligt præciseret, at man skal kontakte kontoret for rådgivning, hvis man ville tilvejebringe solafskærmning.

Dirigenten konstaterede, at ingen i forsamlingen ønskede forslaget behandlet. Forslaget bortfaldt derfor.

Der fremkom bemærkning om, at zip-screens er et udvendigt gardin, og at det er vigtigt, at man inden opsætning af en eventuel solafskærmning sikrer sig, at det sker med det rigtige produkt.

Michael pointerede, at enhver beboer har ret til at montere film på deres vinduer.

6.2. Forslag om, at gæsteparkeringsapp kun anvendes af voksne personer.

Forslagsstiller Annie Jensen motiverede forslaget, der skulle sikre, at fraflyttede beboere ikke kunne benytte gæsteparkeringsappen.

Niels Erik Petersen tilkendegav på bestyrelsens vegne, at dette ville blive nærmere undersøgt, så misbrug undgås.

Der var almindelig enighed om, at gæsteparkeringsappen skal bringes til ophør ved en beboers fraflytning.

Lizeth oplyste, at nummerplader/lejlighedsnumre knyttes til appen, så den kan slettes af kontoret ved fraflytning. I øvrigt blev det bemærket, at man kan få gæstekort, selvom man ikke selv har bil.

Det anførte blev taget til efterretning.

6.3. Forslag om mere belysning ved stierne ved parkeringen mod blokkene.

Forslagsstiller Serciwan Turan henviste til det i indkaldelsen anførte.

Niels Erik Petersen bemærkede, at det var forholdsvis let at undgå færdsel på de omhandlede stier, idet det er muligt at færdes på oplyste veje. I øvrigt foretages der heller ikke snerydning på de nævnte stier.

Dirigenten satte forslaget under afstemning. Et flertal forkastede forslaget.

6.4 a. Forslag om udskiftning af affaldsspande.

Forslagsstillerne var ikke til stede.

Michael Sørensen bemærkede, at udskiftning af affaldsspande vil blive en dyr investering, og at nye affaldsspande desværre nok også blev væltet. Han lovede til gengæld intensivt at tømme, og da det blev bemærket, at fugle også raserer affaldsspande, kunne låg på spande eventuelt overvejes.

På dette grundlag satte dirigenten forslaget til afstemning, og et flertal forkastede forslaget.

6.4 b. Forslag om bænke ved legepladsen.

Forslagsstillerne var ikke til stede.

Michael Sørensen tilkendegav, at han var positiv overfor tanken med etablering af enkeltstående bænke ved stierne.

Bestyrelsen tilkendegav, at de vil se nærmere på dette.

Da ingen ønskede forslaget behandlet, bortfaldt det.

6.5. Forslag om etablering af brandalarm i alle opgange.

Lizeth gjorde opmærksom på, at der ikke var tale om et egentligt forslag, men blot en tilbagemelding fra bestyrelsen i anledning af emnets uafsluttede behandling på sidste års ordinære generalforsamling, hvor det var blevet tilkendegivet, at udgiften til etablering af brandalarmer ville blive undersøgt. Dette er nu sket, og det er konstateret, at det vil koste kr. 2. mio. at etablere brandalarm i alle opgange.

Dirigenten afsluttede debatten med en konstatering om, at der ikke var behov for stillingtagen, da der ikke forelå et egentligt forslag.

6.6. Bestyrelsen stiller forslag om tilføjelse til husordenen vedrørende vedligeholdelsespligt m.v. omkring hegn i stueetagen i blokkene A, B og C.

Dirigenten gennemgik forslaget i.h.t. det i indkaldelsen anførte.

Herefter iværksatte dirigenten afstemning ved håndsoprækning. Afstemningen udviste, at et stort flertal vedtog at ændre husordenen i overensstemmelse med det i indkaldelsen anførte, at der til husordenen føjes:

"Det er lejlighedsejerens pligt selv at stå for og betale for eventuel nedtagning, opsætning, udskifning og vedligeholdelse af plankeværk/hegn i stueetagen i A, B eller C-blokkene. Dette gælder uanset, om det er nuværende ejere eller tidligere ejere, der har opsagt plankeværket/hegnet, idet nye ejere indtræder i tidligere ejeres rettigheder og pligter i denne henseende."

6.7. Forslag om ladestandere.

Under henvisning til behandling af forslag om lade standere på sidste års ordinære generalforsamling fremsatte bestyrelsen i generalforsamlingsindkaldelsen forslag om etablering af ladestandere og forslag om finansiering heraf.

Bestyrelsesmedlem John Heikendorf præsenterede Chris Jørgensen.

Chris Jørgensen orienterede om sin virksomhed, der er et uvildigt rådgiverfirma med speciale på det angivne område.

I samråd med denne rådgiver foreslog bestyrelsen følgende:

1. Beslutning om etablering af 2 standere m.v. til en samlet udgift på kr. 1.014.000, eller etablering af 4 standere m.v. til en samlet udgift på kr. 1.752.000.
2. Valg af model 1, hvor der vælges en operatør, der tager sig af etableringsprocessen og efterfølgende salg af el uden omkostninger for foreningen. Operatøren finansieres gennem et tillæg på kW-prisen. Eller model 2, hvor foreningen selv står for opsætning og tilslutning og entrerer med en operatør, der står for driften. Ved denne model skal foreningen betale etablering. Bestyrelsen foreslår lån af grundfondsmidler. I øvrigt henvises til det i indkaldelsen anførte.

Der var bemærkninger og spørgsmål til placering af ladestandere. Der fremkom enkelte forslag om, at det var hensigtsmæssigt at etablere ladestandere ved varmecentralen.

Michael Sørensen bemærkede, at det vil blive en bekostelig etablering med meget gravearbejde m.v., hvis ladestanderne skulle placeres ved varmecentralen. Han henviste til mere hensigtsmæssige placeringsmuligheder.

John Heikendorf tiltrådte bemærkninger om, at valg med placering ved varmecentral ville blive en meget dyr løsning.

Arn Möniche fandt det tvivlsomt, om foreningens vedtægter tillod finansiering med grundfondens midler til et sådant nyt projekt.

Dirigenten henviste til vedtægtens § 19, 2., som omhandler begrænsninger i bestyrelsens bemyndigelse til at anvende grundfondsmidler. Generalforsamlingen er foreningens højeste myndighed og kan altid træffe beslutninger om anvendelse af grundfondsmidler.

På forespørgsel om bestyrelsens holdning tilkendegav John Heikendorf, at bestyrelsen var tilhænger af forslag om 4 standere og finansieringsmodel 2. Han tilføjede dog, at hvis forsamlingen ønskede at vælge 2 standere, vil det være muligt under dette anlæg at forberede en senere udvidelse, så anlægsudgifter på et senere tidspunkt under en udvidelse af anlægget kan begrænses.

Chris Jørgensen bekræftede, at det vil være muligt at foretage forberedelser til senere udvidelse, og det var hans forventning, at der i den forbindelse ikke vil blive problem med yderligere levering af strøm. Beslutning om antal af standere afhænger af antallet af elbiler i området. Det vil formentlig være billigere at få lavet det store projekt straks, men behov herfor må blive afgørende. Chris Jørgensen tilføjede, at der formentlig også kan opnås en bedre pris ved valget af den store model fra starten.

Med hensyn til projektets finansiering tilføjede John Heikendorf, at bestyrelsen gik ind for model 2, hvor foreningen selv står for opsætning og tilslutning m.v.

Der fremkom flere indlæg om risiko for langvarige og uretmæssige parkeringer på ladepladser.

John Heikendorf mente, at dette problem kan begrænses og forhåbentlig løses ved at etablere en bookingordning, hvorefter opladninger bliver reserveret Gadevangs beboere.

Niels Erik Petersen bekræftede, at de nævnte forhold vil blive bearbejdet sammen med en operatør.

Chris Jørgensen tilføjede, at det også er muligt at forhøje beløb for opladning og derved opnå en indtægt.

Efter mange indlæg om emnet satte dirigenten de stillede forslag under afstemning ved håndsoprækning på følgende måde:

Først bad dirigenten forsamlingen tage stilling til, om forsamlingen vil foretrække, at der etableres 2 standere m.v. eller 4 standere m.v. i.h.t. forslag 1. Afstemningen udviste, at et stort flertal vedtog forslaget om etablering af 4 standere straks.

Dernæst blev der afstemning om, hvorvidt projektet skulle finansieres efter model 1 med operatør, der tager sig af hele processen, eller model 2, hvor foreningen står for opsætning og tilslutning m.v. Denne afstemning udviste, at et stort flertal af forsamlingen vedtog model 2.

Endeligt satte dirigenten herefter det under afstemning, at forsamlingen skulle stemme for eller imod det endeligt godkendte forslag om etablering af 4 standere og med finansieringsmodel 2. Et stort flertal vedtog dette forslag, og dirigenten tilføjede, at der vil blive indkaldt til ekstraordinær generalforsamling til endelig stillingtagen, når et detaljeret oplæg foreligger.

Ad 7. Budget 2022/2023:

Dirigenten gennemgik det i årsrapporten anførte budgetforslag for det kommende regnskabsår. Det blev bemærket, at posten ”opsparing, vedligeholdelse” overføres til egenkapitalen.

Budgetforslaget forudsætter stigning i fællesudgiften med virkning fra 1.11.2022. Stigningen betales over 8 måneder, men udgør stigning beregnet for 12 måneder.

Der var enkelte bemærkninger om, at stigningen var procentuel stor.

Lizeth oplyste, at hvis beboerne ikke ønskede at opretholde et ordentligt udseende, - service- og vedligeholdelsesstandard, var det muligt for beboerne, at gennemgå driftsbudgettet punkt for punkt og komme med forslag til hvad de eventuelt ønskede fjernet fra budgettet.

I forbindelse med brugerbetalingen i aktivitetscentret oplyste Lizeth, at det kun koster ca. kr. 14.000 – 15.000 månedligt at drive centret. Stigende energiudgifter kan imidlertid medføre lukning af saunaer.

Dirigenten iværksatte afstemning, der udviste, at forsamlingen godkendte budgetforslaget og de nye fællesudgifter, som er gengivet side 13 i årsrapporten.

Et stort flertal stemte for budgetforslaget.

Ad 8. Valg af bestyrelse og suppleanter:

På valg til bestyrelsen var Niels Erik Petersen og John Heikendorf.

Gitte Holst var som suppleant i årets løb indtrådt i bestyrelsen og erklærede sig villig til at indtræde som bestyrelsesmedlem.

Endvidere meddelte Assad Samak, at han også var villig til at modtage valg som bestyrelsesmedlem.

Dirigenten præciserede, at der skulle vælges 3 bestyrelsesmedlemmer og iværksatte en skriftlig afstemning, der udviste følgende resultat:

Flest stemmer i nævnte rækkefølge fik:

1. John Heikendorf
2. Niels Erik Petersen
3. Gitte Holst
4. Assad Samak

John Heikendorf, Niels Erik Petersen og Gitte Holst var dermed valgt for 2 år som bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsen består herefter af:

Tom Andersen på valg i 2023

Anne-Marie Wly på valg i 2023

John Heikendorf på valg i 2024

Niels Erik Petersen på valg i 2024

Gitte Holst på valg i 2024

Dirigenten kunne herefter konstatere, at suppleanter blev valgt efter forslag og suppleanternes indbyrdes aftale således:

1. suppleant Annie Jensen.
2. suppleant Yvonne Bekner
3. suppleant Hasse Hansen

Ad 9. Valg af revisor:

Dirigenten konstaterede, at forsamlingen enstemmigt vedtog genvalg af BDO Statsautoriseret Revisionsaktieselskab.

Ad 10. Eventuelt:

Annie Jensen oplyste, at hun havde en indsigelse mod vandregnskabet, fordi faste udgifter skulle være steget med 177%. Hun oplyste, at hun har skrevet til bestyrelse og administrator og ønskede sagen nærmere undersøgt.

Steen Ternstrøm bekræftede, at han for en lille uge siden havde modtaget Annies brev og lovede at se nærmere på sagen.

Lizeth oplyste, at vandforbruget er faldet i forhold til forbruget forrige år.

En beboer ønskede at udskifte hans vinduer (østfacaden) til blev der spurgt, om foreningen vidste om østfacaden skulle gennemgå en større reovering inden for kort tid. Da han ikke ønskede at investere i nye vinduer såfremt østfacaden skulle skiftes.

John Heikendorf oplyste, at fuldstændig udskiftning af vinduer/østfacader slet ikke er aktuel.

Lizeth anbefalede at vente 1 år med individuel udskiftning af vinduer. Indenfor det næste år forventes der at foreligge en teknisk rapport om facader/tage. Når denne rapport foreligger, forventes det at være muligt at foretage en nærmere vurdering af, om der bliver behov for udskiftning af samtlige vinduer/facader. I øvrigt drejer dette sig kun om østfacader og eventuelt tage.

Berit Brinell spurgte om bestyrelsen ville overveje, at solceller m.v. ville blive en del af projektet såfremt en gennemgribende reovering kom på tale.

Lizeth oplyste, at et sådant projekt tidligere har været drøftet, og at solceller m.v. ville være uundgåeligt at tage med i betragtning, hvis der skal etableres nye facader/tage.

Morten Jensen anbefalede i forbindelse med vinduesudskiftning Glarmester Nielsen i Taastrup. For ca. kr. 15.000 kan glas udskiftes, og han forsikrede, at dette medfører en markant forbedring af indeklimaet.

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

Niels Erik Petersen takkede for fremmødet og hævdede generalforsamlingen.

Som dirigent:



.....
Steen Ternstrøm

Som fungerende formand:



.....
Niels Erik Petersen