

J. nr. 10003450 UT/BC

2011

Referat

af

**ORDINÆR
GENERALFORSAMLING**

LØRDAG D. 24. SEPTEMBER 2011 KL. 13.30

på

Høje-Taastrup Gymnasium

Aulaen, Frøgård Allé 2

EJERFORENINGEN GADEVANG

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING

DEN 24. SEPTEMBER 2011

År 2011, den 24. september kl. 13.30 afholdtes på Høje-Taastrup Gymnasium ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gadevang.

Til stede var 361 ejerlejligheder repræsenteret, herunder 189 ved fuldmagt, svarende til i alt 82.712 stemmer/fordelingstal.

ad 1. Velkomst:

Ejerforeningens formand, Carsten Jul Pedersen, bød velkommen.

ad 2. Valg af dirigent:

Formanden foreslog efter kort præsentation advokat Steen Ternstrøm som dirigent. Han blev valgt.

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 administrator, advokat Uno Ternstrøm.

Som stemmeudvalg udpegedes Inger Marie Steenbjerg Olesen, Niels Peter Petersen, Pernille Thomsen, Louise Thomsen, Pia Thomsen, Pia Dobel Olsen, Frederikke Christensen og Dorthe Christensen.

ad 4. Bestyrelsens beretning:

Formand Carsten Jul Pedersen supplerede den udsendte skriftlige beretning med at omtale garagerenoveringens første etape i Saksen. Bestyrelsen var klar over, at den havde medført en hel del problemer for beboerne i Saksen, og at beboere i andre bebyggelser må forvente tilsvarende, når de næste etaper gennemføres. Formanden roste beboerne i Saksen for deres tålmodige og professionelle måde at håndtere problemerne på.

Dernæst omtalte formanden, at der ovenpå garagekældrene vil fremstå nogle gårdrum, for hvilke der skulle foretages nærmere planlægning om indretning. Ganske vist har foreningen et gårdudvalg, men der er endnu ikke lavet nogen planer, og det var kun rimeligt, hvis netop beboerne i Saksen kunne være med til at præge udformningen af det nye gårdrum. Hvis nogen beboere i Saksen var interesserede i at deltage i planlægningen, var de velkomne til at lade høre fra sig.

Dernæst omtalte formanden nogle tricktyverier og opfordrede til opmærksomhed med fremmede, ligesom det også er konstateret, at uvedkommende slipper ind i garagekældrene, hvilket også skal tilstræbes undgået, når man færdes til og fra kældrene.

Formanden oplyste, at festudvalget, der ledes af Hanne Strunge, har behov for medhjælpere i forbindelse med de kommende arrangementer. Interesserede bedes henvende sig.

Desværre har der været en del hærværk med afbrænding af bål og sparken til affaldsbøtter, hvilket afgjort skyldes kådhed og tankeløshed. Formanden opfordrede alle til straks at påtale og bremse sådanne tiltag.

Kort før generalforsamlingsindkaldelsen blev udsendt, fik bestyrelsen en overraskende melding om 50 % prisstigning på foreningens forsikringspræmier. Bestyrelsen igangsatte straks forhandlinger med forsikringselskabet. Denne stigning er udtrykkeligt ikke medtaget i det udsendte budgetforslag, og det må være op til den nye bestyrelse at afslutte forhandlingerne og søge en løsning om rimelige forsikringspræmier.

Endelig takkede formanden personalet for dets store indsats i forbindelse med tilrettelæggelse af generalforsamlingen med trykning, omdeling m.v. Der var også en særlig tak til gårdfolkene, der igen i år har holdt bebyggelsen i pæn stand.

Dirigenten satte herefter beretningen til debat for hver af de i indkaldelsen anførte afsnit.

Der var indlæg til følgende:

ad 4.3. – Bygninger

Kaj Rasmussen undrede sig over, at pålægning af tagpap over Saksens P-kælder var påbegyndt, men havde stået stille i ca. to uger.

Ole Steenbjerg Olesen svarede, at entreprenørens tidsplan nøje følges. For tiden er entreprenøren nok en uge bagud, og det var ikke oplyst, hvad der var årsagen hertil. Men der har ikke været og der forventes ikke at opstå problemer med hensyn til overholdelse af tidsplanen, hvilket bestyrelsen løbende har været meget opmærksom på.

ad 4.5. – Udearealer

Rasmussen, Saksen D 4 spurgte til bestyrelsens Gadevangsvandring og hvad beboerne var tilskrevet om, idet han især efterlyste oplysninger vedrørende ulovligt opsatte paraboler.

Tom Andersen bekræftede på bestyrelsens vegne, at man ved Gadevangsvandringen især var opmærksom på paraboler, men i øvrigt også på områdets generelle tilstand. Når bestyrelsen vurderede, at der var uregelmæssigheder med hensyn til paraboler, manglende vedligeholdelse eller lignende, blev de pågældende beboere tilskrevet.

Dirigenten orienterede om retspraksis vedrørende forbud mod opsatte paraboler, og at domstolene har slået fast, at Ejerforeninger kan forlange paraboler fjernet.

Frank Bertz gjorde opmærksom på, at terrasse og altaner var fællesareal, og at de pågældende ejere derfor var forpligtet til at nedtage paraboler.

Anders Jensen konstaterede, at legeredskaber, herunder gynger og legehus, var fjernet på en legeplads, medens et klatrestativ, der i højere grad frembød fare for børn, fortsat henstod. Han efterlyste orientering om, hvad der skulle ske.

Tom Andersen bekræftede, at det for nogle år siden blev besluttet at fjerne utidssvarende legepladser, hvor flere legeredskaber frembød fare for, at børn kunne komme til skade.

Jimmy Olsen var utilfreds med, at en gynges ud for hans vindue var i stykker, og at han i november 2010 havde gjort inspektøren opmærksom herpå. Han undrede sig over, at der endnu intet var sket. Endvidere klagede han over, at han også uden svar for 2 1/2 år siden havde skrevet til inspektøren med orientering til bestyrelsen om, at der var huller i nedkørslen til Spadens parkeringskælder.

Ole Steenbjerg Olesen bekræftede, at bestyrelsen var opmærksom på, at der flere steder var behov for reparation af nedkørsler. Han kører også selv ned i Spadens parkeringskælder og var klar over problemet. Imidlertid skal der i forbindelse med P-kælderrenoveringen etableres nogle render til opsamling af bildæksmudder, hvorfor bestyrelsen havde vurderet, at reparationsarbejder blev udsat til renovering af pågældende P-kælder igangsættes. Dette var alene af økonomiske årsager.

Jimmy Olsen var ikke tilfreds med svaret, idet han mente, der kun var tale om en udgift på ca. 30.000 kr., og at han ikke fandt det rimeligt at udsætte reparationerne, når man betaler for sin P-plads. Endelig tilføjede Jimmy Olsen en særlig tak til de gode gårdfolk, der var dygtige tre uger før generalforsamlingen, men efter generalforsamlingen så området nærmest ud, som fik det braklægningsstilskud fra EU, og visse steder forekom ukrudt i 1,5 m højde.

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

ad 5 – Regnskab 2010/2011:

A. Driftsregnskab

Administrator Uno Ternstrøm anførte indledningsvis, at regnskabet i år havde fået et nyt udseende i forhold til mange års praksis. Dette var alene for at tilvejebringe større overskuelighed, og der var ikke foretaget ændringer med hensyn til opstilling af de enkelte poster samt notespecifikationer. Dog var som en væsentlig ændring vand- og varmeregnskab udtaget af driftsregnskabet. Det har været temmelig enestående, at Gadevang igennem de seneste årtier har inddraget vand- og varmeregnskab i driftsregnskabet, idet det er sædvanligt at holde forbrugsregnskaberne ude af driftsregnskabet. Forbrugsregnskaberne går hvert år i 0 kr., idet alle afholdte udgifter fuldt ud dækkes af forbrugernes indbetalinger, og fordi der hvert år laves et afsluttende regnskab, hvor overskud eller underskud afregnes til de enkelte forbrugere. Imidlertid var vand- og varmeregnskabet i år medtaget som bilag på regnskabshæftets sidste to sider.

Dernæst gennemgik administrator hovedpunkterne i revisors påtegning, driftsresultat og balance med noter og fremhævede her især sidste års generalforsamlings beslutning om en væsentlig forhøjelse af fællesudgiften til dækning af den igangsatte garagerenovering.

Karl Blåbjerg henviste til administrators oplysning om, at stigningen i renovationsudgiften skulle sammenholdes med lønbesparelser, i hvilken sidstnævnte henseende han af regnskabet kunne konstatere, at lønudgifterne var faldet med ca. 10.000 kr., hvilket han anså for at være en klam fidus.

Carsten Jul Pedersen gjorde opmærksom på, at bestyrelsen erkendte, at der i sidste års budget var begået en fejl. Renovationsudgiften var sat for lavt.

Lizeth Strange spurgte til note om leasingudgift, og Carsten Jul Pedersen oplyste, at kontoret har leaset kopimaskine.

Jimmy Olsen spurgte til lønstigninger, som han fandt procentuelt voldsomt stigende, ligesom han ikke kunne forstå den alt for beskedne udgift til vedligeholdelse af yderdøre. Endelig spurgte han også til lønoverførslen til P-kælderregnskabet.

Carsten Jul Pedersen oplyste til sidstnævnte, at der var tale om forholdsmæssige personaleomkostninger vedrørende pasning og vedligeholdelse af P-kælderområdet, og formanden afkræftede påstanden om store lønstigninger, idet lønnen var steget 2-2,4% igennem de sidste to år.

Ole Steenbjerg Olesen supplerede med, at der var udskiftet to hoveddøre, og to var igangsat. Om prisen var han ikke i stand til at svare uden nærmere bilagsgennemgang.

Svend Åge Musfeldt spurgte, om beboerne betaler renter i forbindelse med betaling af de fortsatte ydelser til Bolignetlån.

Administrator oplyste, at der ikke tillægges renter.

Jimmy Olsen undrede sig over, at lønninger til kontorpersonalet i de seneste to år var steget næsten 55%.

Dirigenten gjorde afslutningsvis opmærksom på, at det var bestyrelsens oplæg, at driftsunderskuddet på ca. 500.000 kr. i overensstemmelse med de seneste års tradition opkræves forholdsmæssigt ekstraordinært pr. 1. november.

Herefter spurgte dirigenten, om der var yderligere bemærkninger til regnskab eller til forslag om efterbetaling af driftsunderskuddet, hvilket ikke var tilfældet. Derved konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen enstemmigt godkendte regnskabet og enstemmigt vedtog, at driftsunderskuddet ekstraordinært opkræves pr. 1. november 2011.

B. P-kælderregnskab 2010/2011

Administrator gennemgik kort regnskabet for P-kældre med henvisning til opsparingen, og da der ikke på dagsorden var en selvstændig post vedrørende P-kælderbudget, blev der lagt op til, at budgettet, der medfører en månedlig stigning på 6,80 kr. pr. 1. november, samtidig behandles.

Der var ingen bemærkninger til regnskab, opsparing eller budget med ny P-kælderavgift, og dirigenten konstaterede således, at P-kælderbrugerne énstemmigt godkendte regnskab og budget.

ad 6. Indkomne forslag:

(1) og (8,1) Nedlæggelse af svømmehal

Forslagsstiller Ellen Jensen anførte, at det var første gang, at det var muligt for beboerne at få indflydelse på, om svømmehallen skulle fortsætte eller ej. Hun henviste til de dyre driftsudgifter og sammenholdt med den uvished, der er vedrørende den endelige udgift til renovering af garagekældrene, anså hun det ikke for økonomisk forsvarligt at fortsætte drift af svømmehal. Forslagsstiller understregede, at hendes forslag kun vedrørte selve svømmehallen og ikke de øvrige aktiviteter, herunder motionscenter og solarium. Det er et mindretal af beboerne, der bruger svømmehallen, og hun fandt det ikke rimeligt, at det store flertal skulle betale herfor.

Hun henviste til de økonomiske oplysninger, der fremgik af forslaget i indkaldelsen og advarede mod fremtidige store udgifter ved fortsat drift.

Britta Frydensberg forstod slet ikke forslaget. Hun henviste til, at lejligheder i Gadevang sælges p.g.a. aktivitetscentret, og hun forstod slet ikke, at de der ikke bruger svømmehallen overhovedet har købt en lejlighed i Gadevang. Hun anbefalede disse beboere at flytte til en anden bolig.

Jan Westergaard fandt forslaget asocialt og fremhævede, at en nedlæggelse af svømmehallen vil gøre det væsentligt mindre attraktivt at bo i Gadevang.

Jimmy Olsen gjorde opmærksom på, at udgiften til aktivitetscentret siden 2006 havde været ca. 2,2 mill. kr. hvert år.

Karl Blåbjerg var også tilhænger af bevarelse af svømmehallen og fremhævede fordelene ved børnenes svømmeundervisning og det sociale liv i Gadevang for et stort antal beboere. Til de øvrige beboere opfordrede han til at komme og prøve at bruge aktivitetscentret.

Svend Åge Musfeldt gjorde opmærksom på, at ejerforeningens vedtægter forudsætter svømmehallens eksistens, og at en beslutning om nedlæggelse af svømmehallen måtte medføre vedtægtsændring. Han var ligeledes tilhænger af bevarelse af svømmehallen.

Muhammed Yosuf var meget glad for svømmehallen og efterlyste i øvrigt et festlokale.

Dirigenten præciserede, at en beslutning om nedlæggelse af svømmehallen var vedtægtsstridig og derfor forudsatte et kvalificeret flertal i henhold til vedtægtens § 11.

Derefter anordnede dirigenten afstemning ved håndsoprækning, der udviste, at et stort flertal forkastede forslaget om svømmehallens nedlæggelse.

(2,1) – Ændring af aktivitetscentrets åbningstider

Nina, Saven B gjorde opmærksom på, at det kunne blive vanskeligt, når man har børn og fuldtidsarbejde, at komme i aktivitetscentret, hvis åbningstiderne blev begrænset til færre dage og færre timer.

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

(2,2) og (3) Fuldstændig brugerbetaling

Forslagsstiller Assad Samak fremhævede, at der hvert år betales ca. 1,2 mill. kr. til lønninger til de syv ansatte personer. Dette beløb kunne man spare ved at etablere en form for selvbetjening, ligesom brugerne kunne betale de øvrige udgifter.

Forslagsstiller Peter Holst anerkendte, at det var en god ting, at børn kunne få undervisning i svømmehallen og lignende, men fandt det fortsat rimeligt, at de der bruger centret, må betale for det.

Kaj Rasmussen havde tvivl om, hvorvidt indførelse af brugerbetaling overhovedet var i overensstemmelse med foreningens vedtægt.

Der var herefter flere indlæg imod det fremsatte forslag. Der blev herunder fremhævet frygt for manglende opsyn af børn i svømmehallen, ligesom undervisning ville bortfalde. Indførelse af brugerbetaling vil medføre, at færre vil bruge svømmehallen, hvilket igen vil gøre det endnu dyrere for dem, der ønsker at anvende svømmehallen. Der blev rejst spørgsmål om, hvorvidt der også skulle indføres brugerbetaling ved P-kælderrenoveringen, således at det kun er bilejere, der skal betale herfor. Endelig bemærkede Finn Kristoffersen, at forslagsstillers egne tal udviste, at en lejlighed gennemsnitlig kun betaler ca. 200 kr. månedligt for aktivitetscenteret, og at dette var en meget beskedent udgift.

Dirigenten satte forslaget under afstemning og et stort flertal forkastede forslaget.

(2,2) – Selvbetjeningssystem

Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslag 2,2 indeholdt et 2. led om etablering af selvbetjeningssystem, som udgjorde et selvstændigt forslag.

Forslagsstiller Assad Samak gentog ønsket om at spare 1,2 mill. kr.

Carsten Jul Pedersen gjorde opmærksom på, at svømmepersonalet gennemgår lovpligtige kurser, og at et selvbetjeningssystem ikke ville kunne hindre, at der kunne ske ulykker i svømmehallen.

Et stort flertal forkastede forslaget.

(8,2) – Fordelingsudgifter

Forslagsstiller Ellen Jensen henviste til, at det i vedtægterne anføres, at udgifter til drift af svømmehallen skal fordeles efter kvadratmeter.

Dirigenten bekræftede rigtigheden heraf, men henviste til, at E/F Gadevangs generalforsamling i årtier havde godkendt, at udgifterne fordeltes efter fordelingstal sammen med de øvrige fællesudgifter. Dette var enten udtryk for en tradition, der var opstået som stiltiende aftale eller begrundet i en generalforsamlingsbeslutning tilbage i halvfjerdsene eller firserne, hvilket det ikke havde været muligt at undersøge.

Forslagsstiller Ellen Jensen frafaldt herefter forslaget.

(5) Åbningstider i aktivitetscentret

Forslagsstiller var ikke til stede, og på dirigentens forespørgsel ønskede ingen at opretholde forslaget, der således bortfaldt.

(6) Udvidede åbningstider i aktivitetscentret

Forslagsstiller var ikke til stede.

Morten, Spaden B 2 gik ind for udvidede åbningstider og havde særlige ønsker omkring træningscentret.

Frank Bertz opfordrede bestyrelsen til hos alle beboere at undersøge behov for åbningstider og derefter etablere åbningstider, der afspejlede sig i denne undersøgelse – indenfor gældende budget.

Tom Andersen bekræftede, at bestyrelsen godt kunne gå ind for en omlægning af åbningstiderne, og er positive overfor en brugerundersøgelse.

Dirigenten konstaterede, at forslaget var omformuleret til etablering af en brugerundersøgelse, og at bestyrelsen skulle handle ud fra dette.

Et stort flertal vedtog dette forslag.

(7) – Bevarelse af solarier

Forslagsstiller var ikke til stede, men flere medlemmer tilkendegav ønske om forslagets behandling.

Tom Andersen oplyste, at bestyrelsen meget nødt vil optræde formynderisk med hensyn til solbadning og bad derfor generalforsamlingen om at tilkendegive, hvorvidt man fremover ønsker sole i Aktivitetscentret. Det blev oplyst, at de eksisterende sole stod for udskiftning, og at de to nye sole vil koste anslået kr. 200.000.

Britta Frydensberg mente, at mange kan have fordel af begrænset soldyrkning, og at hun kunne gå ind for, at man begrænsede til to sole, men at dette burde fortsættes.

Lizeth Strange oplyste, at hun er ansat i svømmehallen og med hendes erfaring anbefalede hun meget at stemme for de to sole.

Der var enkelte korte indlæg om, hvorvidt soldyrkning var sundt, eller om diskussionen overhovedet skulle dreje sig om dette, og Tina Rask anførte, at det ikke var hensigtsmæssigt at investere i nye sole, når man kunne købe sig til soldyrkning mange andre steder. Der blev også henvist til, at soldyrkningen skete for brugerbetaling.

Dirigenten anordnede skriftlig afstemning, der udviste, at 200 lejligheder, repræsenterende 46.490 stemmer stemte for bestyrelsens anskaffelsesforslag og bevarelse af to sole, medens 147 lejligheder, repræsenterende 33.442 stemmer var imod. Forslaget var dermed vedtaget.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at denne udgift ikke var medtaget i budgetforslag.

(9) – Aflevering af fuldmagter

Forslagsstiller Inger Marie Steenbjerg Olesen oplyste, at hun på baggrund af erfaringerne fra de seneste to generalforsamlinger havde stillet forslaget om, at fuldmagter skulle indleveres til bestyrelsen dagen før generalforsamlingen. Men i år kunne hun konstatere, at fuldmagtshaverne var mødt i god tid, og at der ikke var sket forsinkelser af denne grund. Der var egentlig tale om et forslag til forretningsorden for at få afviklet generalforsamlingen i ordentlig tid.

Dirigenten takkede fuldmagtshaverne for, at de i år kom i god tid, og Lizeth Strange anførte, at aflevering af fuldmagter dagen før generalforsamling kunne medføre praktiske problemer for mange. Hun mente, at en opfordring om at komme i god tid før generalforsamlingen, hvis man medbringer fuldmagt, der skal registreres, måtte være tilstrækkeligt.

Forslagsstiller tog dette til efterretning og frafaldt afstemning om forslaget.

(11) – Dørtelefoner Saksen C og D

Ole Steenbjerg Olesen gjorde opmærksom på, at bestyrelsen sidste år havde været enig i igangsætningen af prøveopsætning med dørtelefoner, og understregede i øvrigt, at det stillede forslag medførte en udgift på kr. 244.000, der ikke var medregnet i budgetforslag. Han henviste til, at der i Saksen har været en del ubudne gæster.

Anders Jensen oplyste, at han har boet andre steder, hvor der har været etableret dørtelefoner, og at det ikke var hans indtryk, at de virkede særligt godt.

Lizeth Strange oplyste, at der også var problemer ovre i Leen C 4, der af og til får ubudne gæster fra stationen. Hun gik derfor ind for, at der blev etableret dørtelefoner alle steder og ikke kun i Saksen.

Ole Steenbjerg Olesen oplyste, at det hidtil har været bestyrelsen plan at foreslå et par blokke pr. år, fordi der i modsat fald vil blive tale om en meget stor engangsudgift.

Britta Frydensberg foreslog overvejelse om videoovervågning i opgange og kældre i stedet for aflåsning.

Frank Bertz var meget tilfreds med prøveetableringen i Leen A. Han mente, at denne forsøgsordning havde fungeret godt. Dørtelefoner bør etableres samtidig med nye døre, der alligevel skal udskiftes, og han anbefalede at stemme for forslaget. Der var herefter flere indlæg om problemer med strømsvigt, opfordring til alle at holde øje med uvedkommende personers færden i og udenfor bygninger og vagtselskabers problemer med nøgler, samt forslag om etablering af nøgleboks. Om dette var der dog indlæg både for og imod. Det blev oplyst, at videoovervågning nøje bør overvejes, idet udgiften dels vil beløbe sig til ca. 50.000 kr. pr. kamera, og dels fordi der skal indhentes tilladelse.

Frank Rask gjorde opmærksom på, at låse i kælder ikke er gode, og at det er for let at bryde ind.

Efter denne debat konstaterede dirigenten, at bestyrelsen tog til efterretning at have videoovervågning med i sine overvejelser. Selve forslaget om etablering af dørtelefoner i Saksen C og D blev herefter sat under afstemning, der udviste, at et stort flertal vedtog forslaget.

(Dirigenten konstaterede herved, at forslag 10 om installation af dørtelefon i Saksen C 4 var bortfaldet.)

(12) Fejning af P-kælder

Forslagsstiller Carsten Nielsen undrede sig over, at kældrene nu var blevet fejlet ca. 10 dage før generalforsamlingen og fastholdt sit forslag om én årlig fejning.

Ole Steenbjerg Olesen bekræftede, at fejning af P-kældrene i år var blevet forsinket på grund af travlhed med andre opgaver og at bestyrelsen var enig i, at det årligt skal ske én gang.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at det kun var P-kælder brugerne der var stemmeberettigede vedrørende dette forslag.

Afstemningen udviste, at et stort flertal vedtog forslaget.

(13) Fordeling af kælderrum

Arne, Leen A 4, oplyste, at han havde et kælderrum på 3 m², uagtet det i tingbogen var anført, at der til hans lejlighed hørte en kælderrum på 10 m². Han mente, at administrationen bør skaffe ham korrekt kælderrum og oplyste, at han ved henvendelse til administrationen havde fået meddelt, at det var et mellemværende med hans sælger, fordi det ikke var tinglyst, hvilket kælderrum der tilhører den enkelte ejerlejlighed.

Anders Jensen bad om en redegørelse om forholdene, og dirigenten forklarede problemstillingen, at der tilbage fra bygningernes opdeling i ejerlejligheder nok var anført, at der tilkom næsten alle ejerlejligheder et kælderrum af en angivet størrelse, men at det ikke var tinglyst, hvilket kælderrum der tilhørte den enkelte ejerlejlighed. I årenes løb er der sket bytninger og uberettigede overtagelser og disposition af kælderrum, og der har aldrig været nogen registrering heraf. Selv om man ved en stor arbejdsindsats gennemførte en registrering, vil det fremover ikke være sikkert, at fordelingen ville blive respekteret. Der kan stadig alt for let byttes kælderrum, og et forsøg på at gennemføre en registrering vil dels medføre en meget stor administrativ byrde og dels medføre, at et stort antal beboere ville være utilfredse og hævde, at de med en vis ret i årtier har disponeret over et større kælderrum, end de måske var berettiget til.

Der var herefter mange indlæg om emnet. Indlæggene omhandlede opfordringer til bestyrelse og administration at udarbejde et register, og det blev oplyst, at nummerangivelserne på kælderrummene også flere steder var ændret.

Svend Aage Musfelt oplyste, at han som tidligere formand for bestyrelsen havde forsøgt at gennemføre en registrering af kælderrum, og i den forbindelse havde man konstateret, at mange ikke havde kælderrum, og at dette formentlig skyldtes, at man i den oprindelige byggeproces udvidede med en tredje sal, hvorved der ikke var tilstrækkelige kælderrum til alle.

Der var forslag om, at bestyrelsen skulle skrive til alle beboere om, over hvilket kælderrum de disponerede, og der var hertil bemærkninger om, at det nok er svært at få svar fra alle, og der var forslag om, at man nedsatte en beboergruppe som bearbejdede én blok ad gangen. Denne debat medførte, at dirigenten kunne konstatere, at der blev lagt op til et forslag om, at bestyrelsen skal søge en løsning på problemet. Dette vedtog et stort flertal.

Frank Bertz gjorde efterfølgende opmærksom på, at man kunne anføre en rubrik om kælderrum, når man samtidig skulle gennemføre den tidligere nævnte brugerundersøgelse om åbningstider i svømmehallen.

(14) Aflæsning af vandmålere

Ellen Jensen begrundede sit forslag om et ønske om at foretage fuldstændig aflæsning af alt vandforbrug, således at vandtab kunne konstateres, hvorefter der kunne træffes beslutninger om, i hvilket omfang der skal ske reparation af utætte ledninger.

Ole Steenbjerg Olesen oplyste, at bestyrelsen var enig heri, og at der i år er anvendt for ca. 70.000 kr. til opsætning af målere i Aktivitetscentret, ligesom klubbernes målere er retableret, således at der fremover bliver en bedre mulighed for at konstatere forbruget.

Carsten Jensen beskrev en oplevelse med vandspild i kælderen.

Forslagsstiller tog herefter bestyrelsens tilkendegivelse til efterretning og tiltrådte, at der ikke foretoges afstemning om forslaget.

(15) Vedtægtsændring ang. generalforsamlingsreferat

Forslagsstiller ønskede ikke ordet.

Carsten Juul Pedersen oplyste, at der hvert år udsendes tre referater af generalforsamlingen. Der opsættes en kort referatoversigt i opgange, - der husstandsomdeles et kortfattet referat og endelig udarbejdes et mere fyldigt referat, der kan rekvireres på ejendomskontoret eller læses på foreningens hjemmeside. Endvidere er der i årevis foretaget båndoptagelser af generalforsamlingen, hvorfor han anbefalede, at forslaget blev forkastet.

Det blev herefter tilkendegivet, at interesserede kan henvende sig på kontoret for at høre båndoptagelserne.

Et stort flertal forkastede forslaget.

(16) Effektivering af opkrævning af stigning i fællesudgifter

Forslagsstiller Peter Holst begrundede forslaget med henvisning til sidste års store stigning i fællesudgiften og fandt det rimeligt, at der blev givet lidt længere frist med hensyn til betaling heraf.

Carsten Jul Petersen gjorde opmærksom på, at der ikke var noget til hinder for at opkræve nye fællesudgifter på et senere tidspunkt, men dette ville så blot medføre, at stigningen skulle opkræves over et færre antal måneder, hvilket igen ville medføre, at stigningen blev så meget desto større. Derfor anbefalede formanden, at forslaget blev forkastet.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at spørgsmålet om tidspunktet for opkrævning af en stigning i fællesudgiften til enhver tid kan træffes af generalforsamlingen i forbindelse med budgetbehandlingen. Det vil derfor ikke være muligt at binde fremtidige generalforsamlinger til en bestemmelse som den foreslåede.

På dette grundlag frafaldt forslagsstiller forslaget.

(17) Båndoptagelse af referat

Forslagsstiller frafaldt forslaget.

(18) Videoovervågning af skraldedepoterne

Forslagsstiller Peter Holst henviste til, hvad der allerede var blevet sagt vedrørende videoovervågning og fremhævede, at der med hensyn til affaldsdepoterne var store problemer, fordi uvedkommende trængte ind og rodede og svinede med affaldet. Han opfordrede bestyrelsen til at undersøge mulighederne for at etablere videoovervågning og fremkom med et oplæg til næste års generalforsamling. Nina, Saven B 6, havde set varemøbler smide møbler og lignende udenfor hegnet.

Carsten Jul Pedersen oplyste, at der på hans arbejdsplads er etableret videoovervågning ved affaldsgården. Alligevel forekommer tyverier af metaller og lignende hyppigt, og han mente, at det var at skyde gråspurve med kanoner. Det vil være forbundet med en meget stor udgift at etablere videoovervågning ved de fire affaldsgårde, og ved opsætning af video i det offentlige rum skal politimyndighedernes tilladelse indhentes. For at få tilladelsen skal der være tale om graverende forhold.

Forslagsstiller bemærkede, at der manglede en hængelås ved Leen, og at han blot bad bestyrelsen om at undersøge mulighederne nærmere.

Dirigenten formulerede forslaget således, at det pålægges bestyrelsen at undersøge, om videoovervågning af affaldsdepoterne kan etableres, og hvad det i så fald vil koste.

En afstemning udviste, at et flertal forkastede forslaget.

(19) Uvildig revision

Forslagsstiller Peter Holst bemærkede, at han frafaldt forslaget for at spare foreningen for yderligere udgifter.

(20) Aktindsigt

Forslagsstiller Jimmy Olsen begrundede forslaget med en beretning om, at han havde rettet en forespørgsel til bestyrelsen vedrørende en bestemt udgiftspost, hvilket han mente, at bestyrelsen ikke ønskede at svare på. Derfor ønskede han aktindsigt.

Niels Petersen bemærkede, at man altid var velkommen til at henvende sig til kontoret og få indsigt i bilag vedrørende almindelige forhold. Naturligvis var private forhold undtaget, og man kunne i øvrigt også altid få lov til at læse referater af bestyrelsesmøder.

Dirigenten konstaterede, at der reelt ikke var nogen indvendinger mod beboernes ret til at få aktindsigt.

Forslagsstiller oplyste herefter, at han havde forespurgt bestyrelsen om en konkret sag vedrørende fjernelse af snavssamlere, og at han mente, at han ikke havde fået noget svar herpå.

Ole Steenbjerg Olesen henviste til sidste års generalforsamling, der godkendte regnskabet vedrørende de omtalte udgifter til fjernelse af snavssamlere, og at bestyrelsens dispositioner i denne henseende i øvrigt var styret af et ønske om, at der ikke måtte opstå risiko for, at beboere kunne blive syge af brugsvandet. I øvrigt var der tale om en forholdsvis beskedent udgift.

Dirigenten understregede, at der var enighed om aktindsigt, hvorfor der ikke var nogen anledning til afstemning af forslaget.

(21) Separat punkt i regnskab

Forslagsstiller Jimmy Olsen begrundede sit forslag med et ønske om, at større udgifter, hvor der var afholdt mere end 20.000 kr. skulle beskrives særligt i regnskabet.

Dirigenten foreviste et eksempel på den råbalance, der hver måned afleveres af administrationen til bestyrelsen og kontoret. I denne råbalance forekommer overordentlig mange poster med beløb over 20.000 kr. og separate punkter herom i regnskabet ville gøre regnskabet uoverskueligt.

Herefter forkastede et stort flertal forslaget.

(22) Redegørelse udsving 10 %

Forslagsstiller Jimmy Olsen henviste til, at der i regnskabet var flere poster, hvor udgiften var mere end 10 % over budget, og at han ønskede en nærmere forklaring herpå.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsen henviste til, at man ved regnskabs gennemgangen kan stille spørgsmål til enkelte poster.

Forslaget blev sat under afstemning, der udviste, at et stort flertal forkastede forslaget.

(23) E-mail adresser og telefonnumre – bestyrelsen

Jimmy Olsen ønskede bedre muligheder for at kunne e-maile og telefonere direkte til bestyrelsesmedlemmerne i stedet for til kontoret.

Niels Petersen gjorde opmærksom på, at bestyrelsen for nylig har etableret en mailadresse "bestyrelsen@gadevang.com", hvortil alle er velkomne til at skrive. Han ville i øvrigt absolut ikke udlevere sit private telefonnummer.

Der var et par korte bemærkninger til forslaget, herunder foreslog Christina Aggerberg ændring til forslaget, således at det alene omhandlede e-mailadresse, da hun ikke mente, man kunne tvinge bestyrelsesmedlemmerne til at udlevere deres private telefonnumre. Dirigenten anordnede herefter en opdelt afstemning, således at der først stemtes om, hvorvidt bestyrelsesmedlemmerne skulle være pligtige til at udlevere deres telefonnummer, hvilket et stort flertal forkastede. Dernæst satte dirigenten forslaget om bestyrelsens udlevering af private mailadresser under afstemning, og også i denne henseende forkastede et stort flertal forslaget.

(24) Tilstandsrapport – Hjemmeside

Ole Steenbjerg Olesen bekræftede, at tilstandsrapporten kan læses af enhver på ejerforeningens kontor, men at den ikke bør offentliggøres.

Forslagsstiller tiltrådte disse bemærkninger og frafaldt afstemning om forslaget.

(25) Bestyrelsesmødereferater – Gadevang TV

Niels Petersen oplyste, at bestyrelsen anbefaler at forkaste dette forslag. Bestyrelsens mødereferater ligger offentligt tilgængelige på ejerforeningens kontor, hvor enhver er velkommen til at komme ned og læse dem. Han synes bestemt ikke, det var en god idé at udsende dem i TV.

Kaj Rasmussen gjorde opmærksom på, at Gadevang TV er en selvstændig klub, og at generalforsamlingen ikke kan beslutte, hvad denne klub skal gøre.

Britta Frydenbjerg foreslog etablering af et nyhedsbrev i hvilken forbindelse dirigenten i øvrigt henviste til senere behandling af forslag 33.

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

(26) Pålæg om beregning af renoveringsudgiften vedr. garagekældre

Carsten Jul Petersen henviste til, at bestyrelsen igennem 10 måneder har forhandlet med flere pengeinstitutter, og at man endeligt opnåede en meget lav rente på var. 3,75 %. Det er på nuværende tidspunkt umuligt at svare på den enkelte ejers fremtidige udgift, fordi det ikke er muligt at vurdere udviklingen i de kommende år. Det må forventes, at garagerenoveringen først er afsluttet om 3-4 år, og først på dette tidspunkt bliver boliglånet endeligt optaget, således at renten til den tid for det nye 20-årige lån vil blive fastsat. Det er derfor ikke umiddelbart muligt i dag at beregne, hvor stor udgiften for de enkelte beboere vil blive. Der vil i øvrigt blive mulighed for den enkelte ejer at indfri lejlighedens låneandel, således at man selv har mulighed for at optage kreditforingslån med pant i egen ejerlejlighed.

Forslagsstiller tog disse oplysninger til efterretning og frafaldt afstemning om forslaget.

(27) Udlicitering af vedligeholdelse

Tom Andersen anførte indledningsvis, at der kan være forskellig opfattelse af vedligeholdelses omfang og kvalitet vedrørende de grønne områder samt om, hvilke omkostninger der bør afholdes derved.

Han forstod det stillede forslag således, at det omhandler fire blokke, der skal vedligeholdes af en fremmed virksomhed på 735.000 kr. årligt, hvorved der skulle opstå en besparelse. Efter hans opfattelse kunne besparelsen kun opstå ved afskedigelse af gårdfolk, og derved blev foreningen tvunget til at anmode andre eksterne firmaer om at udføre andre opgaver i bebyggelsen, f.eks. affaldssortering, når foreningen ikke længere havde egne gårdfolk.

Forslagsstiller Jimmy Olsen bekræftede, at forslaget nærmest var en provokation, og i den forbindelse gentog han sine tidligere bemærkninger om, at området kun var flot 14 dage før generalforsamlingen, og han gentog tidligere bemærkninger om ukrudt og manglende vedligeholdelse.

Der var herefter flere indlæg vedrørende forslaget. Det blev anført, at det var uanstændigt at fyre gårdfolk, og Kaj Rasmussen understregede flere usikkerhedspunkter i det fremlagte tilbud. Endelig blev der henvist til, at udliciteringen ville medføre en omfattende administration og sekretærtimer for at styre dette.

En afstemning udviste, at et stort flertal forkastede forslaget.

(28) Klubberne

Forslagsstiller Zainab Qasim frafaldt forslaget.

(29) Klubberne

Forslagsstiller Ellen Jensen frafaldt forslaget.

(30) Festlokale

Carsten Jul Pedersen henviste til en beboers tidligere indlæg om behov for et festlokale, hvilket bestyrelsen var enig i. Bestyrelsen foreslog derfor, at man anvendte den nedlagte tennisklubs tidligere lokaler til festlokale. Den anslåede udgift forventes at beløbe sig til ca. 200.000 kr., hvilket beløb foreslås taget af grundfonden, således at udgiften ikke vil påvirke fællesbidraget.

Liva Nielsen erindrede om at etablere handicapvenlige lokaler.

Carsten Jul Petersen bekræftede, at bestyrelsen var enig heri, om end han måtte erkende, at dette ikke var medregnet i det anslåede anlægsbeløb. Bestyrelsen var opmærksom på ønsket og ville undersøge udgifterne nærmere. Kim, Saven B 1, opfordrede til grundig isolering, så nabogener ved fester undgås.

Carsten Jul Petersen bekræftede, at budgetbeløbet indeholder støjisolering.

Der var flere indlæg om emnet vedrørende handicap- og ældrevenlige lokaler. Der blev også fremhævet ønske om at fastsætte et loft over de ekstraudgifter, der måtte følge heraf.

Lars Pedersen rejste spørgsmålet om lovligheden ved at etablere festlokale det pågældende sted.

Ole Steenbjerg Olesen bekræftede, at bestyrelsen var enig i de fremførte ønsker om handicap- og ældrevenlige lokaler samt om, at der var behov for en nærmere undersøgelse, hvorfor bestyrelsen var indstillet på at frafalde forslaget, indtil en nærmere undersøgelse var gennemført.

B. Petersen gjorde opmærksom på, at tennisklubbens lokaler var godkendt af brandmyndighederne, brandsikrede, og at kommunen havde godkendt, at der må opholde sig op til 50 personer i lokalerne. I øvrigt var lokalerne også godkendt som sikringsrum. Han ønskede derfor forslaget opretholdt.

Der var flere indlæg om de økonomiske konsekvenser ved at etablere lokalerne som handicap- og ældrevenlige. Herunder blev det fremført, at det vil være billigst at udføre disse tillægsarbejder i forbindelse med den oprindelige lokaleetablering, og der var indlæg vedrørende etablering af elevator og rampe for kørestole.

Debatten mandede ud i, at bestyrelsesformanden foreslog, at man på betingelse af myndighedernes godkendelse besluttede at gennemføre forslaget med den ændring, at der tillægges kr. 100.000 til handicapvenlige foranstaltninger.

Dirigenten præciserede, at forslaget som oprindeligt stillet vedrørte etablering af festlokale for 200.000 kr., og at det derudover pålægges bestyrelsen at undersøge mulighederne for at tilvejebringe handicapvenlige foranstaltninger, såfremt det kan lade sig gøre for et beløb på max. kr. 100.000.

Forslaget blev sat under afstemning, der udviste, at et stort flertal vedtog det.

(31) Vedtægtsændring sikkerhedsstillelse

Carsten Jul Pedersen understregede, at forslaget var af stor betydning og udsprang af den ekstraordinære generalforsamling, der blev afholdt tidligere på året. Vedtægternes § 9 ophæves og ændres til den nye bestemmelse, der er optrykt i indkaldelsen.

Dirigenten præciserede, at der ikke er forbundet omkostninger for den enkelte ejer, og at tinglysningsomkostninger kun bliver aktuelle i forbindelse med salg af ejerlejlighed, hvor sikkerheden skal forhøjes. Dernæst fremhævede dirigenten, at der ikke var 2/3 af alle stemmeberettigede tilstede, men at der skulle indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, såfremt 2/3 af de tilstedeværende stemte for forslaget.

Dirigenten satte herefter forslaget under afstemning, der udviste, at næsten alle tilstedeværende stemte for forslaget og kun ganske få stemte imod. Dirigenten kunne derfor konstatere, at der var sikkerhed for, at forslaget var blevet vedtaget med mere end 2/3 af de tilstedeværende, og at bestyrelsen herefter indkalder til ekstraordinær generalforsamling med dette forslag som eneste emne.

(32) Forslag om ny administrator

Forslagsstiller var ikke mødt. Dirigenten gjorde opmærksom på, at generalforsamlingen hvert år som et senere punkt på dagsordenen vælger administrator. Dirigenten anså derfor behandlingen af forslaget for unødvendigt, hvilket ingen havde indvendinger imod. Forslaget bortfaldt.

(33) Bedre kommunikation

Tom Andersen uddybede forslaget om ny opbygning af foreningens web-løsning, hvilket forventes at koste 83.000 kr.

Anders Jensen spurgte, om det var noget, dataklubben kunne udføre.

Tom Andersen oplyste, at bestyrelsen ønsker en supportaftale, fordi det var vigtigt, at man havde et firma og holde op på forpligtelser.

Anders Jensen ønskede driftsomkostningerne oplyst.

Britta Frydensberg mente, at det var et godt forslag men gjorde opmærksom på, at der stadig er beboere, der ikke har it.

Tom Andersen oplyste, at den månedlige driftsomkostning er 149 kr. ex. moms.

Det blev bemærket, at etableringsudgiften på 83.000 kr. ikke var medregnet i budget.

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

ad 7. – Budget 2011/2012

Administrator gennemgik regnskabets budgetkolonne med henvisning til noter og fremhævede, at udgiften til fællesbidrag medfører en stigning på ca. 2 % månedligt, og at denne stigning skal beregnes således, at det er det nuværende månedlige fællesbidrag, der foreslås at skulle stige med ca. 2 % pr. 1. november 2011.

Det blev bemærket, at der under behandling af forslag var truffet beslutninger om anskaffelse af nye stole i Aktivitetscentret for kr. 200.000, etablering af dørtelefoner i to blokke for kr. 244.000 samt ny web-løsning for kr. 83.000, hvilke udgifter medførte en stigning i det trykte budget på kr. 527.000, der således medfører en stigning i det månedlige fællesbidrag.

Budget inkl. stigning af fællesbidrag blev énstemmigt vedtaget.

ad 8. – Valg af bestyrelse og suppleanter

Bestyrelsesmedlemmerne Carsten Jul Pedersen, Ole Steenbjerg Olesen, Tom Andersen og Niels Erik Petersen bekræftede, at de var villige til at modtage genvalg.

Som kandidater til bestyrelsen meldte yderligere følgende sig:

Martin Petersen
Lizeth Strange
Lise Buhr
Camilla Eghøj
Hanne Strunge

Alle 9 kandidater havde lejlighed til at præsentere sig og redegøre for baggrund for deltagelse i et bestyrelsesarbejde.

Dirigenten anordnede skriftlig afstemning.

Afstemningen udviste følgende resultat:

Martin Petersen fik 279 stemmer svarende til fordelingstal 64.886
Lizett Strange fik 199 stemmer svarende til fordelingstal 46.230
Tom Andersen fik 180 stemmer svarende til fordelingstal 41.800
Carsten Jul Pedersen fik 173 stemmer svarende til fordelingstal 39.148
Lise Buhr fik 151 stemmer svarende til fordelingstal 35.388
Ole Steenbjerg Olesen fik 154 stemmer svarende til fordelingstal 34.770
Niels Erik Petersen fik 118 stemmer svarende til fordelingstal 26.498

Camilla Eghøj fik 68 stemmer svarende til fordelingstal 15.610, og Hanne Strunge fik 41 stemmer svarende til fordelingstal 9.424

Bestyrelsen består herefter af: Martin Petersen, Lizett Strange, Tom Andersen, Carsten Jul Pedersen og Lise Buhr.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at forsamlingen som suppleanter valgte følgende:

Som 1. suppleant valgtes Camilla Eghøj.

Som 2. suppleant valgtes Niels Petersen.

Som 3. suppleant valgtes Hanne Strunge.

ad 9. Valg af administrator:

Som administrator genvalgtes Advokatfirmaet Ternstrøm v/advokat Uno Ternstrøm.

ad 10. Valg af revisor:

Som revisor genvalgtes BDO-Scan Revision A/S.

ad 11. Eventuelt:

Bent Christoffersen henstillede til administrationen til næste år at trykke angivelse af valgbord på valgkortet.

Ellen Jensen spurgte, om ansatte kan stille op til valg som bestyrelsesmedlemmer, idet hun i så fald kunne forestille sig, at gårdmændene også kunne lade sig vælge ind i bestyrelsen. Hun fandt, at dette måtte blive et problem for bestyrelsen.

Dirigenten oplyste, at ejerforeningens vedtægter udtrykkeligt angiver, hvem der kan være bestyrelsesmedlem, og at der ikke er nogen begrænsning med hensyn til, om det pågældende medlem af foreningen tillige er ansat medarbejder.

Frank Rask efterlyste reparation af gyngende ud for hans lejlighed i Saven. Den har været itu i to år.

Dirigenten erklærede herefter dagsordenen for udtømt og takkede for god ro og orden.

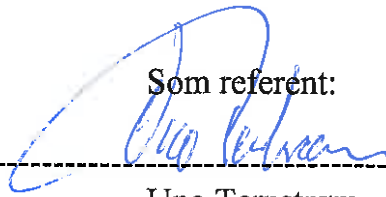
Carsten Jul Pedersen takkede forsamlingen for fremmødet og takkede dirigenten og medlemmerne af stemmeudvalget for deres bistand til generalforsamlingens gode gennemførelse. Endelig rettede formanden en stor tak til den fratrådte bestyrelse for et rigtig godt samarbejde. Herefter hævede formanden generalforsamlingen.

Som dirigent:



Steen Ternstrøm

Som referent:



Uno Ternstrøm

Som formand:



Carsten Jul Pedersen