

2010

Referat

af

**ORDINÆR
GENERALFORSAMLING**

LØRDAG D. 18. SEPTEMBER 2010 KL. 13.30

på

Høje-Taastrup Gymnasium

*

Aulaen, Frøgård Allé 2

EJERFORENINGEN GADEVANG

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING

DEN 18. SEPTEMBER 2010

År 2010, den 18. september kl. 13.30 afholdtes på Høje-Taastrup Gymnasium ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gadevang.

Til stede var 336 ejerlejligheder repræsenteret, heraf 137 ved fuldmagt, svarende til i alt 77.756 stemmer.

ad 1. Velkomst:

Ejerforeningens formand, Carsten Jul Pedersen, bød velkommen.

ad 2. Valg af dirigent:

Formanden foreslog efter en kort præsentation Svend-Erik Hermansen 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 Steen Hansen, Marion Brendstrup, Niels Peter Petersen, Inger Marie Steenbjerg Olesen, Camilla Eghøj, Hugo Strunge, Kirsten Pedersen og Lis Madsen.

ad 4. Bestyrelsens beretning:

Formand Carsten Jul Pedersen supplerede den udsendte skriftlige beretning med en orientering om, at indkaldelse og stemmesedler havde fået et nyt udseende, og at de var fremstillet på foreningens nye kopimaskine, hvorved der var sparet ca. 40.000 kr. i forhold til sædvanlig udgift hertil. Han takkede personalet for stor indsats i forbindelse med fremstilling og omdeling af indkaldelsen.

Foreningen har ansat ny ledende ejendomsfunktionær, Jetmir, som formanden kort præsenterede. Adgangsforholdene og nøgleudlåning til bomme blev omtalt, og som ny stedfortræder for inspektøren har bestyrelsen udpeget sekretær Dorthe, som kort blev præsenteret.

I overensstemmelse med sidste års generalforsamlingsbeslutning er der som forsøg etableret dørtелефoner i Leen A. Der vil om kort tid blive udsendt et spørgeskema, idet bestyrelsen ønsker at gennemføre en tilfredshedsundersøgelse. Spørgeskemaet vil kunne besvares på Nettet. Når beboernes tilkendegivelser er modtaget, kan der tages stilling til eventuelle rettelser i systemet samt om, hvorvidt dørtелефoner skal udbredes til andre dele af bebyggelsen.

Formanden betragtede det som en katastrofe, at vand- og varmeregnskab endnu ikke var udsendt. Dette skyldtes, at foreningen udskiftede målere i sidste regnskabsår og antog Brunata til at udarbejde regnskabet. Disse forhold har medført et stort arbejde, som har forsinket regnskabsudfærdigelsen. Der er stadig ca. 30 lejligheder, hvor Brunata ikke har fået adgang til udskiftning af målere. Dette er kritisabelt, og de pågældende ejere skal forvente, at deres vand- og varmeforbrug bliver ansat skønsmæssigt med tillæg på 25 % i forhold til sidste års forbrug. Formanden henstillede derfor til de resterende ejere, såfremt nogle var tilstede, straks at få målerudskiftningen bragt i orden.

Det nye briksystem blev etableret for at skabe adgangskontrol til kældergange og aktivitetscenter. Bestyrelsen benyttede udleveringen af brikker til at få kontakt til mange beboere, som derved modtog nærmere forklaring om vedtægtsændringen, og kunne udveksle synspunkter og ideer, hvilket bestyrelsen fandt meget konstruktivt.

Med hensyn til hegn og anden afskærmning af terrasser kan det eneste godkendte hegn ses i Spaden B6, st., ligeledes kan man på kontoret få udleveret en

fortegnelse over materialevalg. Andre fantasifulde afskærmninger kan ikke godkendes.

Afslutningsvis takkede formanden både kontor og gårdfolk for en stor indsats, især under sidste års isvinter. Formanden takkede klubbestyrelserne for deres arrangementer og takkede revisor, administrator og bestyrelsesmedlemmerne samt de aktive suppleanter for indsatsen i det forløbne år. Formanden bemærkede, at 5.882 stemmer er udgået, fordi ejere på grund af udlejning i henhold til ejerlejlighedsloven har mistet stemmeret.

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

Der var indlæg til følgende:

ad 4.1. - Kontoret og ansatte

Keld Jensen oplyste, at han havde rettet henvendelse til ejendomskontoret fordi der i hans lejlighed var forskelligt tryk på koldt og varmt vand. Der var intet sket trods rykker.

Carsten Jul Pedersen lovede, at der skulle blive set nærmere på denne sag. I øvrigt oplyste han, at bestyrelsen ikke havde kendskab til sagen, og at en fra bestyrelsen er til stede på kontoret hver onsdag kl. 18 til 19, ligesom man kan maile til bestyrelsen. Uden henvendelser fra beboerne er det ikke muligt for bestyrelsen at få kendskab til alle verserende sager.

ad 4.3. - Bygninger

Kaj Rasmussen undrede sig over, at der i Saksen under facaderenovering havde været opstillet stillads i over en måned. Som bekendt er stilladser dyre, og han frygtede, at de til foreningen knyttede håndværksmestre betragtede opgaverne som et ta'-selv-bord. Han havde i øvrigt bemærket, at der ved fugeudskiftning var anvendt lift i stedet for stilladset.

Ellen Jensen spurgte til overdækkede terrasser, hvor der er vandproblemer på grund af manglende tagrender. Vandet ledes til nedenunder liggende lejligheds terrasse og sidste år var bestyrelsen blevet pålagt at løse problemet. Dernæst spurgte hun til svømmeundervisning i aktivitetscentret, hvor hun henviste til de store udgifter.

Ole Steenbjerg Olesen oplyste, at stilladsopsætningen var nøje kontrolleret og den billigste løsning. Han var enig i, at stilladset havde stået temmelig lang tid, hvilket han formodede havde en praktisk forklaring. Bestyrelsen er opmærksom på spørgsmålet.

4.4. - Aktivitetscentret

Vibeke Welzel undrede sig over, at der i forbindelse med brikudlevering blev taget foto af hende. På kontoret mente hun imidlertid at kunne se andre personer under hendes lejlighed og spurgte derfor, om der var styr på systemet. Der var yderligere indlæg vedrørende briksystemet.

Hanne Strunge oplyste på bestyrelsens vegne, at hun ikke tidligere havde hørt om problemer med briksystemet, men at dette naturligvis vil blive undersøgt. Vedrørende bemærkning om svømmeundervisning oplyste Hanne Strunge, at den var gratis, og at udgifterne hertil betales over fællesudgiften.

Ole Steenbjerg Olesen supplerede med forklaring om, at fotos indlægges i computeren for at sikre, at de rigtige personer anvender egen brik. Systemet er imidlertid under opstart, og han henstillede til, at der udvises tålmodighed.

Christina Engstrøm efterlyste nærmere orientering om briksystemet og om grunden til, at der tages fotos i den forbindelse. Hun opfordrede til, at der på Gadevangs TV eller ved udsendelser informeres om forholdet.

Hanne Strunge understregede, at formålet med at optage fotos var at udøve bedre kontrol med, at det er de rigtige personer, der anvender brikkerne. Der er i flere tilfælde konstateret uretmæssig udlåning, hvilket søges bremsset.

4.5. - Udearealer

Vibeke Welzel beklagede, at mange beboere undlader at vedligeholde altankasser. Mange steder ses højt græs eller helt tomme altankasser, hvilket ikke pynter. Hun syntes, at dette var tiltaget i de seneste år og opfordrede beboerne til at beplante og vedligeholde altankasserne pænt.

4.6. - Renovation og rengøring

Annemarie påpegede, at der på modtagestationer mange steder flyder med affald, som hun eksemplificerede og efterlyste bedre sortering.

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

ad 5 - Regnskab 2009/2010:

A. Driftsregnskab

Sten Bertelsen gennemgik og forklarede driftsresultatet. Derefter blev særligt varme- og vandregnskabet med de respektive forbrug omtalt. Driftsregnskabets noter med specifikationer blev gennemgået med hovedvægt på renovering og vedligeholdelse.

Sten Bertelsen understregede med henblik på skyldige udgifter, at han på bestyrelsens vegne ville bestride, at der på nogen måde er tale om ta'-selv-bord for håndværksmestrene.

Der var indlæg om lønninger og udgifter til svømmehal med forslag om indførelse af brugerbetaling i højere grad, blandt andet til svømmeundervisning, ligesom der var indlæg om tilfredshed med aktivitetscentret, herunder ros til medarbejderne og ønsket om at bevare aktivitetscentret.

Sten Bertelsen forklarede med henvisning til note 4.1. om overførsel af lønninger til parkeringskældre, svømmehal og varmeregnskab. Om dette er mange eller få penge, ville han ikke kommentere.

Dirigenten resumerede, at generalforsamlingen foruden at skulle tage stilling til selve regnskabet tillige skulle tage stilling til bestyrelsens forslag om, at vand- og varmeregnskabets saldi blev udbetalt i henhold til de respektive fordelingsregnskaber, der endnu ikke var udarbejdet, og at de saldi, der fremkom af note 3, 4 og 5 opkræves efter fordelingstal.

Derefter konstaterede dirigenten, at såvel regnskabet som de sidstnævnte forslag om behandling af saldi enstemmigt blev vedtaget.

B. P-kælderregnskab 2009/2010

Sten Bertelsen gennemgik regnskabet for P-kældre kort og fremhævede forslaget om, at overskuddet overføres til opsparingen for P-kældre.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen enstemmigt godkendte begge dele.

C. TV-regnskab 2009/2010

Sten Bertelsen gennemgik regnskabet kort og fremhævede forslaget om, at overskuddet udbetales de 793 ejere, der deltager i TV-ordningen med fuld pakke.

Begge dele blev enstemmigt vedtaget.

ad 6. Indkomne forslag:

6.1.1 (1) Snavsfiltere

Jimmy Olsen spurgte om årsagen til fjernelse af snavssamlere, idet han bemærkede, at han havde fået oplyst, at dette havde kostet 225.000 kr., hvilket beløb han ønskede bekræftet.

Sten Bertelsen redegjorde for, at der i forbindelse med etablering af vandmålere i 2000 også blev installeret snavssamlere. Det viste sig imidlertid nogle år efter, at disse snavssamlere ikke var VA-godkendte. Kommunen truede med pålæg om fjernelse med henvisning til, at ikke-godkendte snavssamlere kunne udgøre en sundhedsrisiko. Kommunen undlod imidlertid at meddele det varslede pålæg om at fjerne snavssamlere men tilkendegav i stedet for, at kommunen hvert andet år ønskede vandprøver indsendt. Da det nu var nødvendigt at udskifte målerne, fandtes det praktisk at fjerne snavssamlere, så dette problem var løst. Derved spares tillige fremtidige udgifter til hyppige vandprøver. Om disse forhold har bestyrelsen tidligere mailet til Jimmy Olsen.

6.1.1-(2) - Indskærpelse vedr. bomme

Tom Andersen trak anmodningen om emnets behandling tilbage, idet bestyrelsen tidligere havde givet tilsagn om at indskærpe dette over for personalet.

6.1.1 (3) - Telefoni TDC

Tom Andersen spurgte om årsagen til at ejendomskontoret stadig anvender TDC og ikke en billigere løsning.

Sten Bertelsen bekræftede, at der sidste år var anvendt et uventet stort beløb, og at bestyrelsen vil se nærmere på dette.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen tog dette til efterretning.

6.1.1.(4) - Bestyrelsens handlemåde vedr. TV-udbud m.v.

Tom Andersen fandt, at bestyrelsen har kommunikeret på en uheldig måde og henviste til det i indkaldelsen anførte. Han mente, at der i forbindelse med TV-afstemningen i foråret var givet urigtige oplysninger og frygtede, at ændring af 2/3-reglen ville medføre, at 2/3 af de fremmødte på en generalforsamling kunne bestemme det hele.

Niels Erik Petersen afviste, at der fra bestyrelsens side skulle være givet urigtige oplysninger og henviste til de meddelte prisstigninger hos ComX.

Carsten Jul Pedersen var ked af, at det blev opfattet som et forsøg på at vride armen om på folk, når man i forbindelse med brikudlevering havde bedt om underskrifter på fuldmagter. Formålet hermed er imidlertid at begrænse eller undgå tab, som i det forgangne år havde beløbet sig til ca. 55.000 kr. Der er for tiden debitorer på ca. kr. 175.000, og der er risiko for, at ikke hele dette beløb vil indgå. Bestyrelsen havde afgjort ingen skjult dagsorden men ønskede blot at indføre regler, som er gældende i alle andre ejerforeninger.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen tog denne debat til efterretning.

6.1.1 (5) - Besparelser ved beboerindsats

Tom Andersen bemærkede, at han ikke syntes, at foreningen udvikler sig, og han henstillede til, at beboerne selv udfører flere ting. For eksempel kunne der spares udgifter til affaldsskakte, ligesom der kunne opnås store besparelser, såfremt trappevask blev udført af beboere på skift.

Dirigenten bemærkede, at der var tale om et forslag om indførelse af arbejdsweekends.

Sten Bertelsen gav udtryk for, at han var glad for, at han på 3. sal havde en nedstyrtningskakt, og at han bestemt ikke havde lyst til at vaske trapper eller foretage rengøring i parkeringskældre eller andre steder.

Vibeke Welzel syntes, at det var en god ide, hvis beboerne selv kunne udføre arbejder, for så ville man måske tage mere hensyn til området og undlade at smide affald og udføre graffiti og lignende.

Dirigenten gennemførte afstemning ved håndsoprækning. Afstemningen udviste, at et stort flertal forkastede forslaget om indførelse af arbejdsweekends eller lignende.

6.1.1 (6) - Bestyrelsens synlighed

Tom Andersen efterlyste bestyrelsens deltagelse i det etablerede Debatforum.

Niels Erik Petersen bekræftede, at bestyrelsen ikke deltager. Mange af indlæggene i Debatforum var anonyme og virkede derfor ikke saglige. Bestyrelsen udsender informationer via Gadevangs TV og på opslagstavler i opgange.

Christina Engstrøm bemærkede, at bestyrelsen nok kunne have udsendt bedre orientering om briksystemet og fotos i denne forbindelse.

Karsten Petersen orienterede om, at han administrerede Debatforum på Gadevang.net, og at man kan deltage, hvis man bare sender ham en mail herom.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsen gerne vil deltage i bedre dialog men uden pligt til at anvende Debatforum, hvilket generalforsamlingen tog til efterretning.

6.1.1 (7) - Udsendelse af ordensregler

Tom Andersen efterlyste bedre information om, hvordan man opfører sig i Gadevang.

Sten Bertelsen erklærede sig enig og oplyste, at der på ejendomskontoret findes en mappe, som nok tiltrænger ajourføring, hvilket bestyrelsen vil se nærmere på og orientere efterfølgende om.

Tom Andersen foreslog, at, der blev lavet en kortfattet folder om, hvordan man opfører sig i Gadevang, hvilket bestyrelsen kunne tiltræde, hvorfor dirigenten konstaterede, at en afstemning ikke var nødvendig, idet der forelå enighed om, at "Gadevangs-mappen" ajourføres til en kortere version.

6.1.2 - Forslag om hegnshøjde til 1,6 m.

Michael Christensen motiverede sit forslag med henvisning til bedre beskyttelse af privatlivets fred.

Ole Steenbjerg Olesen foreslog, at forslaget blev udsendt til behandling i gårdudvalget.

Forslagsstilleren tiltrådte dette, hvorved dirigenten afsluttede behandling af emnet.

6.1.3 - Beskæring af træer ved Saven

Inge-Lise Jakobsen henviste til, at der på en tidligere generalforsamling under eventuelt og derfor uden beslutninger havde været debat om emnet. Forslagsstilleren begrundede forslaget med henvisning til indkaldelsens ordlyd.

Hanne Strunge bekræftede, at træerne bliver beskåret til efteråret.

Christina Engstrøm fremkom med en henstilling om tilbageholdenhed af hensyn til at bevare beskyttelsen mod lydgener fra togbane og legeplads.

Dirigenten konstaterede, at bestyrelsen var enig i anmodningen, og at beskæringen finder sted i indeværende efterår, hvilket generalforsamlingen tog til efterretning.

6.1.4. - Spredning af legepladser/indførelse af legetid

Christina Engstrøm motiverede sit forslag med henvisning til de støjgener, der er for de lejligheder, der ligger tæt på legepladserne. Udflytning af legepladser ville begrænse og fordele antallet af børn på pladserne med deraf følgende mindre lokale støjgener.

Om tidsrummet for leg henviste forslagsstiller til indkaldelsens ordlyd. Generelt henstillede forslagsstiller endvidere til forældre at udvise større hensyn.

Hanne Strunge bemærkede, at en udflytning af legepladser ville koste en halv million kroner, og at det blandt andet ikke var anbefalelsesværdigt at flytte legepladser tættere på trafikvej. Man kunne eventuelt henstille til de forældre, der ofte er ved legepladserne, at bestræbe sig på at dæmpe børnenes støj.

Susanne Christiansen oplyste, at hun i 6 år havde arbejdet i en SFO, og at det derfor var hendes erfaring, at det nærmest var umuligt at dæmpe støj i forbindelse med børns leg. Hun havde dog forståelse for problemet men ingen løsning herpå.

Christina Engstrøm supplerede forslaget med, at man ved vejen kunne opsætte hegn. Hun ønskede ikke opsætning af skilte men blot udsendelse af en meddelelse til beboerne.

Dirigenten satte forslaget om spredning af legepladser under afstemning, der udviste, at et stort flertal forkastede forslaget.

Dernæst satte dirigenten forslaget om indførelse af legetid under afstemning. Et stort flertal vedtog forslaget.

6.1.5.(1) - Opførsel i svømmehal

Forslagsstiller Henrik Alsholm begrundede sit forslag med henvisning til indkaldelsens indhold.

Hanne Strunge bemærkede, at det kan være vanskeligt for personalet at kontrollere de omhandlede forhold, og at bedre kontrol kunne medføre ansættelse af mere personale.

Christian Resen henviste til, at man er opmærksom på problemet i offentlige svømmehaller, hvor man for at komme dette blufærdighedsproblem til livs udlejer et lændeklæde.

Dirigenten konstaterede, at der ikke var tale om et konkret forslag men derimod en henstilling med nogle gode råd til bestyrelsen, hvilket blev taget til efterretning.

6.1.5 (2) - Gæster i svømmehallen

Forslagsstilleren henstillede til forbedring af systemet, fordi det er kedeligt, at der ofte er mange fremmede i svømmehallen.

Hanne Strunge bekræftede, at kontrollen er ved at blive skærpet via det nye briksystems billedlegitimation.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen tog denne debat til efterretning.

6.1.5-(3) - Periodevist stop for gæster i svømmehal

Henrik Alstrøm var klar over, at et midlertidigt og periodebegrænset stop for gæster ville berøre også ham selv, fordi han har et barnebarn, der af og til er med i svømmehal. Alligevel mente han, at det kunne have et godt formål at udelade gæster i en kortere periode.

Michael Christensen foreslog, at der eventuelt kunne indføres brugerbetaling for gæster.

Carsten Jul Pedersen oplyste, at bestyrelsen først for nylig er blevet klar over problemet, og at målet med det nye briksystem er at indføre tilstande, som man kender det i Tivoli, hvor adgangskort er forsynet med billedlegitimation. Formanden ville dog gerne drøfte en periodevis lukning for gæster, samt overvejelse om at flytte kontoret ud i indgangspartiet.

Dirigenten præciserede forslaget således, at det indeholdt en bemyndigelse til bestyrelsen om i en periode at begrænse adgang for gæster og i øvrigt nærmere udforme regler herom.

Et stort flertal af forsamlingen vedtog ved afstemning formuleringen af dette forslag.

6.1.6 (1) - EuroPark

Forslagsstiller Stig Henningsen motiverede forslaget og oplyste, at det nu var endeligt vedtaget at igangsætte renoveringen af busbroen på Høje-Taastrup Station, hvorfor parkeringsproblemer må forventes at opstå.

Om aftalen med EuroPark oplyste forslagsstiller, at der var tale om en 2-årig aftale, som efter denne periode kan opsiges med kortere varsel, såfremt systemet ikke virkede tilfredsstillende. Gæster får fri parkering i 3 timer. Udgiften er 10.000 kr., der skal anvendes til fremstilling og opsætning af synlig skiltning.

Carsten Jul Pedersen erkendte, at der i de kommende år kan opstå parkeringsproblemer - også fordi foreningen skal i gang med renovering af parkeringskældrene. Han anbefalede derfor, at forsamlingen stemte for forslaget.

Dirigenten præciserede, at forslaget indebar, at der skulle tillægges budgettet 10.000 kr., idet dette beløb ikke var indeholdt i det budget, der senere behandles.

Inger Marie Steenbjerg Olesen spurgte med hensyn til gæsteparkering ud over 3 timer.

Irene Jensen spurgte til skiltning i biler, og hvorledes dette skulle håndteres.

Forslagsstiller oplyste, at det vil koste 20 kr. pr. bil pr. år, for hvilken pris der bliver udleveret en mærkat, der sættes på indersiden af ruden. Gæstetilladelser koster 1 kr. pr. stk. og opdeles i henholdsvis dagskort og periodekort.

Peter Pedersen var ikke tilfreds med betaling på egne parkeringspladser og foreslog, at foreningen etablerede eget system i stedet for at indgå aftaler med andre firmaer, således at foreningen eventuelt selv kunne tjene på det.

Jesper Nielsen spurgte om betaling under kælderrenoveringen, når man bliver forpligtet til at parkere oppe.

Pia Kehlet syntes ikke, at udgiften 20 kr. årligt var særlig stor og opfordrede til udvisning af større fællesskab.

Ole Steenbjerg Olesen bemærkede, at bestyrelsen arbejder på at leje P-pladsen vest for Saksen, som tidligere blev solgt fra. Dette kunne eventuelt løse problemerne under P-kælderrenoveringen.

Dirigenten satte forslaget under skriftlig afstemning, der udviste, at 137 stemte for forslaget medens 184 stemte mod forslaget, der derved var forkastet.

6.1.6 (2) - Parkering med store biler

Stig Henningsen begrundede forslaget i overensstemmelse med indkaldelsens ordlyd.

Carsten Jul Pedersen henviste til husordenen, hvori der er anført forbud, men at bestyrelsen i øvrigt støttede forslaget om, at varebiler og lignende bliver henvist til parkeringsarealet langs muren ved rampen.

Der var indlæg om utryghed ved at parkere sin varebil langt fra boligen på grund af risiko for indbrud, og der var bemærkning om vanskeligheden ved at skelne mellem private biler og erhvervsbiler.

Dirigenten satte forslaget om, at lastbiler skal parkeres langs rampen under afstemning ved håndsoprækning. Afstemningen udviste, at et flertal vedtog forslaget.

6.1.6 (3) - Parabolantenner

Stig Henningsen fremhævede, at han ikke var tilhænger af tilladelse til opsætelse af parabolantenner, som så grimt ud. Han opfordrede imidlertid bestyrelsen til at tage fat på problemet.

Carsten Jul Pedersen bekræftede bestyrelsens enighed og oplyste, at bestyrelsen har besluttet at tilskrive folk, når der konstateres opsatte parabolantenner. Fjernes parabolantennen ikke efter påkrav, udtages stævning, der medfører sagsomkostninger i størrelsesorden 10.000 kr. Formanden erkendte, at bestyrelsen ikke har fokuseret så meget på dette problem i den sidste tid, fordi der har været andre væsentlige forhold med udeområderne, der har optaget bestyrelsen.

Dirigenten konkluderede, at der ikke kunne afstemmes om forslaget på grund af vedtægternes § 6, idet der ikke var tilstrækkeligt fremmøde på generalforsamlingen til at beslutte en vedtægtsændring.

6.1.7. - 6.1.8 - Forslag om skift af TV-udbyder

Da forslag 6.1.7., der var stillet af Gunnar Henriksen og forslag 6.1.8., der var stillet af Steen Hansen og Jan Rasmussen, begge indeholdt forslag om at skif-

te TV-udbyder til YouSee, bestemte dirigenten med generalforsamlingens tiltræden, at disse to forslag blev behandlet samlet.

Niels Erik Petersen oplyste på bestyrelsens vegne de aktuelle priser for TV hos henholdsvis ComX og YouSee. Han oplyste, at der var repræsentanter fra YouSee og ComX tilstede i overensstemmelse med opfordring hertil.

Forslagsstiller Gunnar Henriksen anbefalede at skifte til YouSee, fordi prisen her er billigere. Han understregede, at forslaget alene omhandlede TV og altså intet om bredbånd eller lignende.

Forslagsstiller Steen Hansen henviste til ordlyden i det i indkaldelsen optrykte forslag.

Philip Helmer, ComX, redegjorde for fordelene ved at bevare ComX som TV-udbyder. Derved havde beboerne samlet TV, telefoni og IT et sted, hvilket var fordelagtigt. Kvaliteten er absolut ligeså god som hos YouSee, og der er kun sjældent problemer med anlæg og installationer. Eventuelle problemer bliver altid hurtigt rettet. Der foregår en hurtig udvikling, og ComX vil løbende være i stand til at levere nye produkter. For alle, der ikke har købt TV indenfor de sidste 2 år, er der risiko for ekstra udgift til enten nyt TV eller køb/leje af modtager til hvert fjernsyn i lejligheden.

Alex Wahl, YouSee, fremhævede primært besparelsen på 98,50 kr. som årsag til valg af YouSee. Alle HD-kanaler forventes fra 1. december at blive leveret ukodede, men det var i øvrigt rigtigt, at det er nødvendigt at have en DVB-C tuner. Nok havde YouSee en bindingsperiode, men det havde ComX også haft i starten af deres leveringsperiode. Prisstigninger kan ikke undgås, men på grund af YouSee's størrelse har YouSee bedre mulighed for at presse TV-leverandørernes priser.

Kaj Rasmussen gik ud fra, at der ikke kunne vedtages noget med tilbagevirkende kraft og henviste til ordlyden i forslaget, som efter hans opfattelse medførte, at der først kunne træffes endelig beslutning til næste års generalforsamling, hvilket ikke harmonerer med det fremførte.

Dirigenten henviste til ordlyden i forslag 6.1.8, der angiver et konkret forslag om beslutning om skift til YouSee. Det var i øvrigt oplyst, at ComX kunne opsiges med 3 måneders varsel, hvilket dirigenten forventede respekteret. Dette ændrer intet i, at 6.1.7 og 6.1.8 behandles samlet.

Frank Bertz mente, at der tales for meget om priser. Han fremhævede kanaludbuddet, og at en ændring til YouSee medførte tab af ca. 20 kanaler. Derfor er det ikke underligt, at YouSee er billigere. Der er tale om to forskellige produkter, der ikke kan sammenlignes. Det er den samme diskussion hvert år. Han nævnte de kanaler, som mistes ved skift til YouSee. På grund af nye produkter vil det løbende være vanskeligt at sammenligne leverandørerne, og han anbefalede at stemme nej på grund af kanaludbuddet.

Igor fandt, at det var fordelagtigt med YouSee på grund af de etniske kanaler, hvilket formentlig kunne medvirke til løsning af parabolproblemet.

Der var flere indlæg og forespørgsler, som resulterede i afsluttende bemærkninger fra TV-leverandørernes repræsentanter:

Philip Helmer, ComX, oplyste, at der også er etniske kanaler hos ComX, og at der i øvrigt under alle omstændigheder findes tilvalgsmuligheder. Der findes over 300 film for tiden på VOD.

Alex Wahl, YouSee, oplyste, at bindingsperioden eksempelvis er 24 måneder, hvorefter der kan opsiges med 9 måneders varsel til udgangen af et kvartal. Der er ingen etableringsomkostninger. Fra 1. april 2011 kan alt tilkøbes til grundpakken. Boks er ikke nødvendig for analogt TV. Der udbydes over 1.000 film på VOD.

Prisen indeksreguleres årligt i henhold til nettoprisindekset. Desuden kan der forekomme prisreguleringer på grund af leverandørens prisændringer, hvilket også sker én gang årligt.

Frank Bertz spurgte, om foreningen får en skriftlig garanti for, at der i bindingsperioden ikke sker andre former for prisstigninger. Alex Wahl, YouSee, bekræftede, at der i bindingsperioden absolut kun ville ske prisstigninger i henhold til nettoprisindeks og såfremt leverandørerne forhøjede priserne, og at han kunne bekræfte, at dette garanteres.

Dirigenten satte forslaget om at skifte til YouSee som foreningens TV-udbyder under skriftlig afstemning, der udviste, at 188 stemmer stemte for forslaget medens 146 var imod.

Forslaget var dermed vedtaget.

6.1.9. - Generalforsamlingers afholdelse

Forslagsstiller Keld Jensen begrundede sit forslag med henvisning til indkaldelsens ordlyd.

Da der ikke var yderligere bemærkninger hertil, satte dirigenten forslaget om at fremtidige generalforsamlinger skal foregå i lokaler, hvor der ikke samtidig er andre aktiviteter, og hvor der er siddepladser til alle, ligesom lokalet skal kunne opvarmes - under afstemning, der udviste, at et stort flertal vedtog forslaget.

Dirigenten præciserede, at der herefter ikke kan gennemføres generalforsamlinger i parkeringskælderen.

6.1.10 (1) - Bemyndigelse til låneoptagelse - Garagekælderrenovering

Sten Bertelsen orienterede om, at det fra pengeinstitutternes side var stillet som en klar lånebetingelse, at generalforsamlingen godkendte dette. Kasseren orienterede om rentefradragsret, og at lånet optages løbende under arbejdets udførelse, således at der sker opsparing i det omfang, der ikke trækkes på kreditten. Dette er indarbejdet i budget og forklarer stigningen i den månedlige udgift i forhold til tidligere.

Henny Jensen bemærkede, at der sidste år var talt om 60 mio. kr., medens der nu tales om 90 mio. kr.

Sten Bertelsen understregede, at forslaget indebar en bemyndigelse til bestyrelsen om at optage et lån på max. 90 mio. kr., og at dette derfor skulle opfattes som en rammebevilling. Forklaringen på stigningen fra sidste år skyldtes projektets usikkerhed. Han forventede og håbede, at det ikke blev nødvendigt at låne alle 90 mio. kr., men der er stor usikkerhed på grund af projektets kompleksitet. I 1988 gennemførte man renovering af parkeringskældrene og dengang var man klar over, at holdbarheden kun var ca. 20 år. Dengang beregnede man, at der ved den kommende renovering skulle anvendes 40 mio. kr.

Per Holst spurgte til udgifternes størrelse, disses specifikation og opsparings betydning. Sten Bertelsen beklagede, at det for tiden ikke var muligt at fremkomme med yderligere, specificerede oplysninger om projektet.

Tom Andersen spurgte, om det ikke var hensigtsmæssigt at udskyde projektet til en ekstraordinær generalforsamling, når der forelå mere præcise oplysninger.

Sten Bertelsen orienterede om, at foreningens rådgivende ingeniørfirma havde udbudt projektet. Han var enig i, at det kunne være rart at udskyde renoveringen, men frygtede, at forsinkelse kunne medføre risiko for kommunalt påbud og prisstigninger. Det er ikke sikkert, at 90 mio. kr. skal anvendes til projektets gennemførelse, og der er måske en mulighed for billigere løsninger. I øvrigt henviste han til stigningerne i de månedlige betalinger af fællesudgift, som var vist i indkaldelsen.

Birthe Bjørn spurgte, om vedtagelsen af forslaget medførte en kautionslignende forpligtelse for beboerne.

Sten Bertelsen bekræftede, at der var tale om solidarisk hæftelse.

Per Holst var i tvivl og bemærkede, at hvis emnet var et kardinalpunkt for bestyrelsen, undrede han sig over, at der ikke forelå mere specificerede oplysninger og efterlyste oplysninger, om ikke det kunne gøres billigere.

Ole Steenbjerg Olesen henviste til, at der på sidste års generalforsamling var opsat plancher vedrørende projektet. Årsagen til bestyrelsens usikkerhed er, at de lærde ikke er enige i, hvad der er galt. Om det kan gøres billigere kan altid diskuteres, men så går det ud over levetiden.

Dirigenten supplerede med oplysning om, at kommunen kan meddele påbud, fordi kommunen har pligt til at påse betonsøjernes bæreevne, således at der ikke kan opstå tvivl herom.

Ole Steenbjerg Olesen tilføjede, at der for den enkelte ejerlejlighedsejer vil blive mulighed for at indfri den enkelte lejligheds andel af lånet, således at den enkelte lejlighedsejer i stedet for de forventede 4,5 % for banklånet eventuelt kan optage lån til lavere rente og med sikkerhed i egen lejlighed. Dirigenten satte forslaget om bemyndigelse til låneoptagelse max. 90 mio. kr. under skriftlig afstemning. Afstemningen udviste, at 189 stemmer var for forslaget, medens 120 var imod. Forslaget var dermed vedtaget.

6.1.10 (2) - Revision af regulativ for måling og afregning af vand- og varmemeforbrug

Sten Bertelsen forklarede, at der ikke var tale om forslag om reelle ændringer i regulativet, men alene tale om ændringer, hvor Brunata blev indført i stedet for Siemens, og tidligere bemærkninger om låneoptagelse udgik, fordi lånet var indfriet af foreningen. Der henstod stadig en saldo, hvorefter ejerne skylder foreningen et beløb.

Keld Jensen fremførte bemærkninger om boligens ukrænkelighed med henvisning til grundlovens § 72 og vedtægternes § 3,3 og fremsatte ændringsforslag som følger:

1. Regulativet 2 b, 1. afsnit:

I teksten udgår "Samt et administrationsgebyr, der fastsættes af bestyrelsen og tilfalder ejerforeningen".

Afstemning om forslaget udviste, at generalforsamlingen vedtog denne ændring.

2. Regulativets pkt. 3 b:

Teksten udgår helt.

Afstemning om forslaget udviste, at et stort flertal i forsamlingen forkastede forslaget.

3. Regulativets 3 c:

Hele teksten udgår.

Afstemning udviste, at et stort flertal forkastede forslaget.

Carsten Pedersen efterlyste i regulativets 3 b en forklaring på, hvad der menes med "passende varsler".

Sten Bertelsen bemærkede, at det ikke var hensigten at foretage nogen ændringer i dette afsnit og opfattede et passende varsel som værende for eksempel 14 dage.

Da ingen ønskede ordet hertil, konstaterede dirigenten, at der i forsamlingen var enighed om, at "minimum 14 dage" indføres i 3 b.

6.1.10 (3) - Brugerbetaling for vand i P-kældre

Ole Steenbjerg Olsen begrundede forslaget med det vandspild, der forekommer i P-kældrene samt at det lejlighedsvis er konstateret, at uvedkommende benytter vaskepladserne.

Der var indlæg om helt at lukke for bilvask og indlæg om, at det var bedre at indføre brugerbetaling i svømmehallen og endelig en bemærkning om, at forslaget alene indeholdt en bemyndigelse for bestyrelsen til at foretage en undersøgelse.

Dirigenten præciserede, at han fortolkede forslaget som en konkret bemyndigelse til bestyrelsen til efter en undersøgelse at gennemføre indførelse af brugerbetaling.

Afstemning blev gennemført ved håndsoprækning og udviste, at et stort flertal vedtog forslaget.

ad 7. - Budget 2010/2011

A. Driftsbudget 2010/2011:

Sten Bertelsen gennemgik oversigten i budgetforslaget og fremhævede stigninger i fællesudgiften. Der henvistes til den optrykte månedsoversigt vedrørende de nye fællesudgifter. En trykfejl vedrørende de historiske oplysninger, hvor sammentællinger dog var korrekt, blev nævnt.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at forsamlingen enstemmigt vedtog budgetforslag 2010/2011 samt de deraf følgende nye fællesudgifter, der opkræves med virkning fra 1. november 2010.

B. Budget P-kælder 2010/2011

Sten Bertelsen gennemgik kort budgetforslaget, og dirigenten præciserede, at det kun er P-kælder brugerne, der deltager i afstemningen.

Budgetforslaget blev enstemmigt vedtaget.

Dernæst fremhævedes, at Bolignetlånet uændret fortsætter med 90 kr. månedligt. Der tilskrives ikke længere rente, da foreningen har indfriet banklånet. Da der fortsat er et mellemværende med foreningen, fortsættes den anførte månedlige betaling, indtil mellemværendet er afviklet. Der er dog mulighed for, ved henvendelse til administrators kontor, at foretage indfrielse af den enkelte lejligheds restgæld.

Dirigenten kunne også i denne henseende konstatere, at forslaget om uændrede afdrag enstemmigt blev vedtaget.

ad 8. - Valg af bestyrelse og suppleanter

Bestyrelsen tilkendegav, at alle bestyrelsesmedlemmer var villige til at modtage genvalg.

Tom Andersen tilbød at opstille som bestyrelsesmedlem.

Dirigenten anordnede skriftlig afstemning der udviste følgende resultat:

Ole Steenbjerg Olesen fik 193 stemmer svarende til fordelingstal 44.786
Niels Erik Petersen fik 179 stemmer svarende til fordelingstal 41.304
Tom Andersen fik 161 stemmer svarende til fordelingstal 38.876
Carsten Jul Pedersen fik 160 stemmer svarende til fordelingstal 35.814
Sten Bertelsen fik 158 stemmer svarende til fordelingstal 35.426
Hanne Strunge fik 58 stemmer svarende til fordelingstal 12.126

Bestyrelsen består herefter af: Ole Steenbjerg Olesen, Niels Erik Petersen, Tom Andersen, Carsten Jul Pedersen og Sten Bertelsen.

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

Som 1. suppleant valgtes Hanne Strunge.
Som 2. suppleant valgtes Camilla Eghøj.
Som 3. suppleant valgtes Jørgen Enøe.
Som 4. suppleant valgtes Ellen Jensen.

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:

Jørgen Hansen efterlyste en anden arbejdsform ved fremtidige projekter. Han foreslog, at der nedsættes udvalg, der supplerer sig med beboere, der har særlig ekspertise i de forskellige forhold. Ved at alliere sig med frivillige opnås en bedre kontrol og bedre løsning af administrative problemer, hvorfor han opfordrede hertil.

Per Holst bemærkede, at der under indkomne forslag var indlæg, der slet ikke var forslag men derimod emner, der ønskedes debatteret. Han anbefalede derfor, at bestyrelsen i de kommende år ved udformningen af dette afsnit opdelte det i to afsnit, hvoraf det ene omhandler forslag medens det andet omhandler emner til drøftelse.

Sten Bertelsen tilkendegav, at det er en tradition hos bestyrelsen, at den ikke på nogen måde blander sig i forslagernes formulering. Der rettes således ikke henvendelse til forslagsstillere med det klare formål at sikre, at henvendelser eller omformulering af forslagene eller lignende på nogen måde skulle sigte til at forsøge at påvirke forslagsstillerne. Det er ofte tidligere overvejet at redigere i forslagene, men bestyrelsen har besluttet, at den principielt gengiver forslag ordret, som de bliver modtaget.

Vibeke Welzel beklagede, at generalforsamlingen igen i år var blevet forsinket. Det var irriterende, at enkelte beboere dukkede op kort tid før generalforsamlingen med mange fuldmagter, der skal registreres. Har man fuldmagter med, må man komme i god tid. Dørene åbnes en time før generalforsamlingens start.

Carsten Jul Pedersen takkede for de vise ord og håbede, at der fra beboernes side vil henvende sig eksperter til deltagelse i løsning af de mange opgaver, der

forekommer i Gadevang. Han var enig i, at ejere der møder med fuldmagt, må komme i god tid før generalforsamlingen.

Dernæst takkede formanden forsamlingen for genvalg og dirigenten for dennes indsats, hvorefter dirigenten takkede for god ro og orden og hævede generalforsamlingen.

Som dirigent:

Svend-Erik Hermansen

Svend-Erik Hermansen

Som referent:

Uno Ternstrøm

Uno Ternstrøm

Som formand:

Carsten Jul Pedersen

Carsten Jul Pedersen