

# Advokatfirmaet Ternstrøm

Møderet for højesteret

---

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

Uno Ternstrøm advokat (H)

Mette Ternstrøm advokat (L)

Steen Ternstrøm advokat (L)

J.nr. 10003450

**2018**

Referat

af

---

## **ORDINÆR GENERALFORSAMLING**

---

**LØRDAG D. 15. SEPTEMBER 2018 KL. 13.30**

på

**Høje-Taastrup Gymnasium**

**Aulaen, Frøgård Allé 2**

# EJERFORENINGEN GADEVANG

## REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING

DEN 15. SEPTEMBER 2018

År 2018, den 15. september kl. 13.30 afholdtes på Høje-Taastrup Gymnasium ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gadevang.

Til stede var 168 ejerlejligheder repræsenteret, heraf 43 ved fuldmagt, svarende til i alt 38.350 stemmer/fordelingstal.

### **Ad 1. Velkomst:**

Ejerforeningens formand, Tom Andersen, bød velkommen og henviste til den i generalforsamlingsindkaldelsen optrykte dagsorden:

### **Ad 2. Valg af dirigent:**

På formandens forslag blev advokat Steen Ternstrøm valgt som dirigent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

### **Ad 3. Forretningsorden:**

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen godkendte den med indkaldelsen udsendte forretningsorden som grundlag for generalforsamlingen.

Som referent udpegede dirigenten advokat Uno Ternstrøm.

### **Ad 4 Bestyrelsens beretning:**

Formand Tom Andersen henviste til den i indkaldelsen trykte beretning, og med hensyn til dagsordenens forslag beklagede formanden, at et rettidigt indsendt forslag ved en fejl ikke var kommet med i dagsordenen. Det tilstræbes med generalforsamlingens godkendelse, at det pågældende emne behandles i muligt omfang. Forslagsstiller kan herefter tage stilling til, om punkterne skal optages på en ekstraordinær generalforsamling. Det blev endvidere forklaret, at man i løbet af generalforsamlingen kommer omkring punkter, der kan føre til vedtægtsændringer, hvilket – hvis det/de vedtages – automatisk udløser en ekstraordinær generalforsamling indenfor 8 uger, hvor eventuelle manglende behandling af de nævnte forslag også vil kunne ske.

På forespørgsel blev det præciseret, at udtrykket ”heksejagt” kun er skrevet som en sjov bemærkning. Derfor tillige smiley’en i linjen.

En beboer spurgte til hvad der var sket vedr. registrering af kælderrum mv., som var behandlet på sidste års generalforsamling. Ligeledes blev der spurgt ind til om husordenens pkt. 10 var tilrettet i overensstemmelse med det på sidste års generalforsamling diskuterede. Bente Naver forklarede, at bestyrelsen har haft nedsat en arbejdsgruppe, der har arbejdet på projektet i årets løb. Man er blevet forsinket, da der har været en del aflysninger vedr. møderne i arbejdsgruppen. Lige nu har man en landmåler på opgaven. At arbejdet i arbejdsgruppen er trukket ud, har ikke betydet det store, og arbejdet har ikke været så presserende som først antaget, da man løbende har kunnet løse problemerne ved at skaffe ekstra kælderrum. Der arbejdes videre med projektet. Husordenen er ikke blevet ændret, men man vil se på det.

#### **Ad 5. Regnskab:**

##### a. Driftsregnskab:

Bent Bordin henviste til den i årsrapporten optrykte resultatopgørelse med status og noter. Der var lejlighed til at stille spørgsmål til de enkelte afsnit. På spørgsmål om stigning i restancer oplyste dirigenten, at restancebeløb kan svinge meget fra måned til måned. I januar måned er restancerne f.eks. ofte 8 – 10 gange større, og den påpegede forskel i forhold til sidste års regnskab, var reelt en tilfældighed.

På spørgsmålet om årsagen til, at løbende vedligeholdelse var blevet væsentligt dyrere end budget, oplyste Tom Andersen, at der har været ekstraordinære mange rørskader, og at vi har haft skader, der ikke var forsikringsdækkede.

Bent Bordin oplyste endvidere, at varmeudgiften i aktivitetscentret ikke er beregnet på grundlag af målt forbrug, da dette ikke er muligt, men at varmemeforbruget hvert år er sat til et fast beløb.

Der var spørgsmål om udgiften til kemikalier i svømmehallen, og inspektøren kunne oplyse, at der efter aktivitetscentrets renovering var et større vandforbrug, der medførte, at det af hensyn til hygiejnen havde været nødvendigt at skifte rensmidler, og at de nye produkter næsten var dobbelt så dyre som de hidtil anvendte.

Herefter godkendte generalforsamlingen enstemmigt årsrapporten.

##### b. Regnskab p-kælder:

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

Da der blev rejst tvivl om udgiften til rengøring, henviste Bent Bordin til sidste års generalforsamling, hvor formanden havde orienteret om, at der skulle udføres en hovedrengøring. Dette var sket i regnskabsåret.

Generalforsamlingen godkendte enstemmigt p-kælderregnskabet.

## **Ad 6. Indkomne forslag:**

### **6.1.1. Tilbud på udskiftning af vandlås.**

Forslagsstiller motiverede forslaget med henvisning til, at der ved indhentning af tilbud på et større antal vandlåse til badeværelserne kunne opnås billigere priser.

Tom Andersen oplyste, at det desværre ikke er billigere, at mange bestiller nye vandlåse. En større entreprise vil typisk medføre, at entreprenøren skal etablere et arbejdsområde, som er bekosteligt, hvilket medfører, at det næppe vil være muligt at opnå nogen besparelse. Det blev præciseret, at udskiftning af vandlås på badeværelset er nødvendigt, når der skiftes til andet gulv end linoleumgulv.

### **6.1.2. Tyverialarmer.**

På samme måde som det første forslag henviste forslagsstiller til, at et fælles indsendt tilbud kunne billiggøre køb af tyverialarmer til lejlighederne.

Tom Andersen stillede sig også i denne henseende tvivlende overfor, at indhentning af tilbud til udskiftning af mange tyverialarmer ville medføre nævneværdig besparelse. Formanden understregede, at etablering af tyverialarm er et forhold, som den enkelte ejer må tage stilling til og selv bekoste, hvis det ønskes.

### **6.1.3. Overvågning af parkering.**

Dirigenten gjorde opmærksom på, at et tilsvarende forslag var fremsendt under pkt. 6.7.3. og konstaterede, at der ikke var indsigelser mod, at begge disse punkter behandles samlet.

Forslagsstiller begrundede forslaget.

Tom Andersen oplyste, at emnet tidligere var undersøgt. Opsætning af kameraer vil blive temmelig dyrt, og det er tvivlsomt, om der kan opnås tilladelse hertil. Det afgørende for at opnå tilladelse er, at der i området er megen kriminalitet, og det er slet ikke tilfælde i Gadevang. Dette er undersøgt.

Efter enkelte indlæg konstaterede dirigenten, at forslagsstiller var enig i, at bestyrelsen tager debatten vedrørende de 3 stillede forslag til efterretning.

### **6.2.1. Fælleshus.**

Forslagsstiller var ikke tilstede.

Tom Andersen oplyste, at mulighederne for at ændre den gamle varmecentral til et fælleshus har været drøftet. Det bliver imidlertid nok temmelig dyrt, og udgifterne kan beløbe sig til kr. 6 – 10. mio.

På denne baggrund foretog dirigenten en vejledende afstemning om, hvorvidt bestyrelsen skulle arbejde videre med et projekt om varmecentralens omdannelse til fælleshus.

Et stort flertal forkastede dette forslag.

### **6.2.2. Nye legepladser.**

Tom Andersen tilkendegav, at bestyrelsen ikke fandt behov for at arbejde med et sådant projekt, og dirigenten konstaterede, at der ikke i forsamlingen var interesse herfor.

Forslaget blev dermed forkastet.

### **6.3.1. Hækhøjde på 180 cm.**

Forslagsstiller begrundede forslaget i overensstemmelse med det i indkaldelsen anførte. Der var enkelte bemærkninger til forslaget, og formanden tilkendegav, at forslagets gennemførelse næppe ville medføre en større udgift for foreningen men tilføjede, at hækkene er slidte, hvorfor det sidste år af generalforsamlingen blev godkendt at klippe hækkene ned, således at de i løbet af nogle år kan få en kraftigere vækst.

Dirigenten foretog afstemning ved håndsoprækning, der udviste, at et flertal stemte for forslaget, således at det herefter tilstræbes, at hække fremover får en højde på 180 cm.

### **6.3.2. Tøjtørring på altaner/terrasser.**

Forslagsstiller begrundede forslaget i overensstemmelse med det i indkaldelsen anførte, og dirigenten bemærkede, at forslaget indeholdt forslag om 2 ændringer til husordenen. Dels foresloges det tilføjet i husordenens § 14.1, at tøjtørring skal foretages i de dertil indrettede tørregårde m.v. eller på stativer på altaner/terrasser, højst 80 cm over gulvet, dels en ny bestemmelse som § 14.2, hvorefter det ikke er tilladt at opsætte og bruge tørresnore eller lægge sengetøj, tæpper m.v. til luftning/tørring i vinduerne, så det er synligt for naboer/genboer.

Dirigenten satte begge forslag i.h.t. den i indkaldelsen anførte ordlyd til afstemning, og et flertal godkendte begge forslagene. Husordenen bliver herefter ændret i overensstemmelse hermed.

### **6.3.3. Udlejning via Airbnb eller lignende.**

Forslagsstiller begrundede forslaget med, at der i forbindelse med meget kortvarige udlejninger opstår gener for beboerne.

Tom Andersen oplyste, at administrators advokatfuldmægtig følger op på netop disse sager, og at der ved enhver udlejning til Airbnb bliver opkrævet kr. 2.000 for udlejningen.

Dirigenten bekræftede, at den foreslåede regel allerede efterleves, idet det hele tiden har været bestyrelsens og administrators opfattelse, at de nuværende vedtægter medfører, at det er berettiget at opkræve grundfondsgebyr kr. 2.000 ved hver eneste udlejning eller udlån af en ejerlejlighed. Der burde derfor ikke være behov for en vedtægtsændring.

Det blev på forlagsstillers anmodning bekræftet, at beboere, der i denne sammenhæng oplever gener, opfordres til at henvende sig til ejerforeningens kontor så hurtigt som muligt. Med denne tilkendegivelse tiltrådte forlagsstiller, at forslaget bortfaldt.

### **6.3.4. Vedtægtsændring om valgbarhed til bestyrelse.**

Forslag om ændring ved vedtægt § 8,1, således at den nuværende tekst tilføjes følgende: ”som bor i Gadevang (har folkeregisteradresse her). Til bestyrelse og suppleanter kan kun vælges et medlem fra hver husstand.”

Med henvisning til det i indkaldelsen anførte tilføjede forlagsstiller, at der p.g.a. de mange forekomne lejemaal var et tydeligt behov for, at foreningen har en bestyrelse, der har sin daglige gang i bebyggelsen.

Bente Naver tog ordet som privat ejer og tilkendegav sin uenighed i forslaget. Hun bor ikke i bebyggelsen, men mener ikke, at det for hendes vedkommende har betydning for hendes kendskab til, hvad der foregår i Gadevang.

Forslagsstiller bemærkede, at hun ikke var klar over, at der var et bestyrelsesmedlem, som ikke boede i Gadevang.

Tom Andersen tilkendegav, at der i bestyrelsen ikke er enighed, og at det derfor ikke er et af bestyrelsen stillet forslag. At et flertal i bestyrelsen er enig i forslaget, er ikke møntet på Bente Naver. Formanden nævnte eksempler med ejere, der ejer et større antal lejligheder, og som derfor kan have særinteresser, der bl.a. kan være modstridende med foreningens ønsker om modernisering og vedligeholdelse.

Efter enkelte indlæg satte dirigenten forslaget om ændring af vedtægten § 8,1 under skriftlig afstemning. Afstemningen udviste, at 121 medlemmer stemte for forslaget, medens 18 var imod, og 7 var blanke. Forslaget var derved vedtaget med et flertal på

over 2/3 af de fremmødte medlemmer, hvilket medførte, at bestyrelsen nu indkalder til ekstraordinær generalforsamling, der ifølge vedtægten med 14 dages varsel skal afholdes inden 8 uger.

#### **6.4. Installation af luft til luft varmepumpe.**

Med henvisning til det omdelte bilag understregede forslagsstiller, at det skulle være en frivillig sag, om man vil etablere en varmepumpe eller ej. Udgiften var ligeledes ejerforeningen uvedkommende.

Tom Andersen tilkendegav, at anvendelse af fjernvarme er obligatorisk, og at det derfor ikke er let at sammenligne priser, fordi der fortsat skal betales for fjernvarme. Endvidere er der et vist støjniveau, som formanden mente ikke kunne udelukke gener.

Forslagsstiller supplerede med, at der ikke var tale om erstatning af fjernvarmen, men at varmepumpen alene skulle være et supplement, og at støjen kun er at sammenligne med almindelig tale.

Rudi Bjerregaard tilføjede, at man ikke må anvende varmepumper uden særlig tilladelse i et fjernvarmeområde. Det er i dette område ikke tilladt at opvarme med el, og en varmepumpe betragtes som en form for el-opvarmning.

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

#### **6.5.1. Oversættelser til engelsk.**

Forslagsstiller henviste til det i indkaldelsen anførte og understregede, at der var behov for, at vedtægter, husorden m.v. blev oversat til engelsk, fordi det er væsentligt at sikre, at beboerne forstår foreningens regler.

Dirigenten fik generalforsamlingens godkendelse til samtidig behandling af forslag 6.6.6., der ganske vist vedrørte en oplysningskampagne – især henvendt til lejere – på både dansk og engelsk.

Bente Naver henviste til, at der ved indgåelse af ethvert lejemål udarbejdes et tillæg, der udskrives af både ejer og lejer, og at dette tillæg udtrykkeligt angiver, at lejer har gjort sig bekendt med foreningens husorden m.v.

Der var mange indlæg om hjælp og service til at få alle til at forstå gældende regler, og det blev herunder anført, at det kan være nødvendigt at kommunikere på dansk, fordi der ellers opstår risiko for misforståelser, ligesom der blev rejst tvivl om, hvorvidt lejerne bliver korrekt informeret. Formanden bemærkede, at det til enhver tid er ejeren, der hæfter for lejerens opførsel. Der var enighed om, at det er den udlejende ejer, der

skal sørge for, at lejerne forstår de gældende regler. Der var indlæg om bl.a. personalets engelskkundskaber, professionel bistand og ansvar for oversættelser. Der var tilbud om gratis og professionel oversættelsesassistance fra Pia Henningsens side.

Efter disse mange indlæg satte dirigenten forslaget under skriftlig afstemning, der udviste, at 70 ejere stemte for forslaget, medens 80 stemte imod, og 11 var blanke. Forslaget var dermed forkastet.

### **6.5.2. Piktogrammer på nedfaldsskaktens låger.**

Formanden pointerede, at foreningen allerede for 2 år siden vedtog at lukke nedfaldsskaterne.

Dirigenten gav forslagsstiller en diplomatisk forklaring med fremhævelse af, at forslagsstiller ikke skal påtage sig et personligt ansvar for oversættelser.

Forslagsstiller frafaldt forslaget.

### **6.5.3. Piktogram med "Rygning forbudt" i opgangene.**

Der var flere indlæg om emnet, og det blev bemærket, at der er tale om et samfundsmæssigt problem. Der blev stillet spørgsmål, om der i så fald skulle stilles askebægre ved alle opgange, og det blev tilkendegivet, at piktogrammer overalt virker uskønt.

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

### **6.5.4. "Knallert forbudt" piktogram på stier ved bomme.**

Dirigenten konstaterede enighed om, at forslaget blev behandlet sammen med forslaget 6.6.2. med lignende indhold.

Forslagsstiller Frank Bertz omtalte eksempler på gener, og at flere politianmeldelser med tiden havde bedret forholdet. Knallertkørsel var dog de omtalte steder i overensstemmelse med færdselsloven. Der var flere indlæg om manglende respekt for skilte og udgifter hertil, ligesom skilte ofte bliver pillet ned og ikke har den store effekt.

Forslagsstiller var enig i, at der nok altid er nogle beboere, man ikke når, men mange vil respektere skiltningerne.

Inspektøren bemærkede, at der ikke var budgetteret med udgift til de omtalte skilte, således at udgiften måtte forventes at blive tillagt budget.

Under forudsætning af, at skiltningen var lovlig, satte dirigenten forslaget under afstemning, der udviste, at et flertal vedtog forslaget.



### **6.5.5. Skiltning på affaldsstationer.**

Tom Andersen gjorde opmærksom på, at der allerede er piktogrammer på containerne, og at kommunen hvert år sender ny affaldsvejledning ud til alle.

Forslagsstiller bemærkede, at der især på indgangsdøren til modtagestationerne var behov for skiltning.

Tom Andersen tilføjede, at en ny affaldsordning er på vej, og at der vil komme skiltning ved affaldsøer.

Dirigenten bemærkede, at emnet kunne tages op til behandling, når den nye affaldsordning var gennemført, og der var derefter enighed om, at den anførte debat blev taget til efterretning.

### **6.5.6. Henstilling til daginstitutionerne.**

Tom Andersen oplyste, at emnet ikke er et bestyrelsesanliggende, men foreningen er i kontakt med børneinstitutionerne.

Herefter frafaldt forslagsstiller forslaget.

### **6.6.1. Adgangssystem i aktivitetscentret.**

Forslagsstiller begrundede forslaget i.h.t. indkaldelsen, og inspektøren gjorde opmærksom på den nye persondatalov, der ikke tillader, at der optages foto uden samtykke fra den fotograferede person.

Efter enkelte indlæg foreslog dirigenten, at det overlades til bestyrelsen at forsøge at finde en løsning til at begrænse uregelmæssigheder. Tom Andersen tiltrådte dette, hvorefter forslagsstiller erklærede sig enig i, at den anførte debat blev taget til efterretning.

### **6.6.2. "Knallertkørsel forbudt".**

Emnet var behandlet under pkt. 6.5.4.

### **6.6.3. Parkeringskontrol.**

Med henvisning til det i indkaldelsen anførte supplerede forslagsstiller med at understrege, at det skal være ejerforeningen, der styrer uddelingen af bøder, og ikke et parkeringsfirma.

Det blev oplyst, at bestyrelsen allerede har haft møder med 2 parkeringsfirmaer, og der er modtaget løfter om skiltning, elektronisk tilmelding – også gældende for gæster –

samt eventuel afhentning af parkerings sedler på kontoret. Fast tilknyttede håndværkere tilmeldes, medens tilfældigt tilkaldte håndværkere henvender sig til kontoret for at få parkeringsseddel. Hvis der stemmes for dette forslag, vil parkeringskontrollen kunne etableres indenfor et par måneder. Der var mange indlæg om uvedkommende biler, hvor personer smider affald i containere, generel kritik af parkeringsfirmaer, og forslagsstiller understregede, at der kun skulle gives bøder, når uretmæssige parkeringer fandt sted. Der skulle ikke gives bøder, fordi man parkerede på streger eller lignende. Der blev nævnt flere eksempler på problemer med bl.a. gæster og håndværkere og det urimelige i, at uvedkommende togpassagerer henstiller deres bil i dagtimerne på ejerforeningens p-pladser.

Der blev stillet ændringsforslag om, at der etableres bomme med et briksystem, og der var ligeledes flere indlæg om dette.

I anledning af ændringsforslaget gjorde dirigenten opmærksom på, at det p.g.a. det ret vidtgående spørgsmål, og især fordi økonomien ved etablering af bomme var ukendt, alene var muligt at foretage en afstemning om, hvorvidt bestyrelsen skulle arbejde videre med dette emne.

Dirigenten satte ændringsforslaget med denne formulering under afstemning, der udviste, at et flertal forkastede ændringsforslaget.

På forslag om etablering af en beboergruppe, der skulle arbejde videre med emnet, tilkendegav dirigenten, at alle var velkomne til at fremsende gode ideer til bestyrelsen.

Bente Naver præciserede, at omtalte aftale med parkeringsfirma til enhver tid kunne opsiges med 3 måneders varsel. Der er ingen udgift forbundet med en sådan aftale, bortset fra en mindre udgift til særlige skilte vedrørende f.eks. campingvogne, varebiler eller lignende, der faldt udenfor aftalen.

Der etableres en app, så enhver kan melde et begrænset antal gæster til, og nærmere fremgangsmåde i denne henseende blev beskrevet. Foreningen vil få en mindre del af bødebeløbene som indtægt. Det nøjagtige beløb kunne Bente Naver ikke oplyse.

Tom Andersen understregede, at det ikke var formålet med en parkeringskontrol at tjene penge til foreningen. Formålet var alene at hindre uberettigede parkeringer på foreningens areal.

Der var enkelte indlæg om vanskelighederne ved at træffe beslutning om noget, forsamlingen ikke kendte fuldt ud, f.eks. antal af gæsteparkeringer og økonomi.

Tom Andersen foreslog herefter, at der på den allerede planlagte ekstraordinære generalforsamling, der skal afholdes inden 8 uger, kunne foretages behandling af forslaget med et mere præcist indhold af aftale med et parkeringsfirma.

På dirigentens forespørgsel var der ingen indsigelser mod Tom Andersens forslag, hvorfor emnet blev udsat til behandling på næste generalforsamling, der afholdes som ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger. Dirigenten tilføjede, at forslaget ved den lejlighed kan besluttes med simpelt stemmeflertal.

#### **6.6.4. Parkeringsmærkat til biler i p-kældre.**

Forslagsstiller tiltrådte, at emnet behandles sammen med forslag 6.6.3. på kommende ekstraordinære generalforsamling.

#### **6.6.5. Ekstern parkeringskontrol i p-kældre.**

Forslagsstiller tiltrådte, at emnet behandles sammen med forslag 6.6.3. på kommende ekstraordinære generalforsamling.

#### **6.6.6. Engelske oversættelser.**

Emnet er behandlet under pkt. 6.5.1.

#### **6.6.7. Udarbejdelse af folder (dansk og engelsk).**

Forslagsstiller begrundede med henvisning til indkaldelsen forslaget.

Dirigenten bemærkede, at forslaget kan opdeles i 2 dele. Først satte dirigenten forslaget om, at folderen skal udarbejdes på dansk. Dette forslag vedtog et flertal.

Dernæst satte dirigenten forslaget om, at folderen tillige skulle udarbejdes på engelsk under afstemning, der udviste, at et flertal forkastede denne del af forslaget.

#### **6.6.8. Forslag om genplantninger.**

Forslagsstiller begrundede forslaget med henvisning til en beskrivelse af flere oplevelser han har haft, i hvilken forbindelse han har konstateret, at der flere steder mangler mange planter. Han opgjorde manglerne i antal og anbefalede en højning af vedligeholdelsesniveauet på dette område.

Med henvisning til forslagets ordlyd bemærkede Tom Andersen, at bestyrelsen ikke kan garantere genplantning indenfor 30 dage. Men bestyrelsen har en ordning med et gartnerfirma, der foretager fornødne genplantninger, der i øvrigt er afhængig af tørkeperioder og især af årstiderne. Bestyrelsen har taget emnet til efterretning, og der vil blive genplantet i passende omfang.

Der var bemærkninger om, at træer var fjernet ved jernbanen. Dette begrundede inspektøren med, at der det pågældende sted har været flere overfald, og at de større

træer mange steder medfører risiko for ødelæggelse af nedgravede rørledninger. Der var en opfordring til beboerne om også at vedligeholde egne plantekasser o.lign. Dirigenten tilkendegav, at det ikke var nødvendigt at holde en afstemning efter det fremførte og foreslog, at der alene pålægges bestyrelsen et øget fokus på området, hvilket forsamlingen tiltrådte.

#### **6.7.1. Sensorer i aktivitetscentret.**

Forslagsstiller henviste til indkaldelsen, hvorefter der for at spare på vand og el opsættes sensorer i aktivitetscentret. Inspektøren oplyste, at der tidligere har været et system med sensorer. Systemet var imidlertid sårbart og medførte mange reparationer og udgifter. Derfor har man nu etableret et bedre system, der virker.

Bestyrelsen tilkendegav, at der er fokus på forholdet, hvorefter forslagsstiller frafaldt forslaget.

#### **6.7.2. Køb af ny sauna.**

Forslagsstiller begrundede forslaget med henvisning til indkaldelsen.

Tom Andersen var enig i, at problemet opstod, fordi brugerne hældte for meget vand på saunaen.

Inspektøren supplerede med, at vandet var taget fra, fordi anvisningerne ikke blev overholdt. Der var også her efterlysning om piktogram, så alle kunne forstå reglerne.

Bestyrelsen tilkendegav, at der var fokus på emnet, hvorefter forslagsstiller tog debatten til efterretning.

#### **6.7.3. Kameraovervågning.**

Emnet var behandlet under pkt. 6.1.3.

#### **6.7.4. Ophævelse af monopol på opførelse af udestue.**

Tom Andersen var enig med forslagsstiller i, at det er hensigten at tilstræbe, at terrasseoverdækningerne får ensartet udseende. Inspektøren gjorde opmærksom på, at et af de største problemer med de forskellige entreprenører, der i tidens løb har udført terrasseoverdækningerne, var at få dem til at komme tilbage efter opførelsen af overdækningen, når fejl skulle udbedres. Nu har foreningen kontakt med en entreprenør, der modsat tidligere entreprenører lever op til aftalen. Det burde vi sætte pris på. Det er også oplevet, at entreprenører erklæres konkurs, hvorefter mangelsudbedring ikke kan udføres. I øvrigt bemærkede inspektøren, at prisen ikke er steget igennem flere år.

Forslagsstiller tog debatten til efterretning og frafaldt forslaget.

#### **6.7.5. Køb af nyt udstyr til træningscentret.**

Forslagsstiller efterlyste et budget til køb af nyt træningsudstyr.

Inspektøren oplyste, at der fornylig var anvendt ca. kr. 100.000 til sådant indkøb, og inspektøren opfordrede til, at der rettes henvendelser til hende, hvis der er særlige ønsker. Det er ikke nødvendigt at bringe dette emne op på en generalforsamling, da velbegrundede ønsker gerne imødekommes. Men det kan ske, at nye ønsker først bliver opfyldt i det efterfølgende år, når der bliver mulighed for at budgettere med udgifterne dertil.

På dirigentens forslag om at tage denne debat til efterretning, erklærede forlagsstiller sig enig.

#### **6.8.1. Forslag om bøder ved henkastning af affald.**

Tom Andersen bemærkede, at ovenstående forslag ikke var medtaget i indkaldelsens dagsorden p.g.a. førnævnte fejl. Skulle forslagens behandling medføre et ønske om en afstemning, måtte emnet genoptages på førstkommende generalforsamling.

Forslagsstiller begrundede forslaget med oplysning om eksempler på oplevelser i området. Hvor det var muligt at identificere synderen, burde bøde omgående pålægges vedkommende.

Tom Andersen oplyste, at det vil blive umuligt at bevise grundlaget for at opkræve bøde for at henkaste affald. Derfor bør forslaget afvises.

#### **6.8.2. Forslag om forståelse af husordenen.**

Forslaget affødte en del debat, men konklusionen blev, at de nuværende regler fastholdes.

#### **6.8.3. Forslag om videoovervågning.**

Dirigenten gjorde opmærksom på, at emnet tidligere var debatteret, og forslaget afvist.

#### **6.8.4. Forslag om bedre belysning i kældergange.**

Tom Andersen oplyste, at opsætning af ny belysning i kældergangene er igangsat.

Forslagsstiller erklærede sig tilfreds hermed.

## **6.9. Områdefornyelse.**

Tom Andersen orienterede om emnet med henvisning til det i indkaldelsen under pkt. 6,15 og beretningen pkt. 4,5 anførte.

Der var enkelte indlæg om usikkerhed med hensyn til omfanget af de tiltag, der kunne blive aktuelle.

Bent Bordin henviste til, at alle planer for området løbende offentliggøres.

Tom Andersen supplerede med, at det reelt drejer sig om græsplæner og buske, og at information løbende er blevet offentliggjort af kommunen.

Frank Bertz efterlyste en mere konkret planlægning, før der kunne tages stilling til forslaget.

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

### **Ad 7. Budget:**

#### a. Driftsbudget:

Bent Bordin henviste til det i regnskabet optrykte budget.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen enstemmigt godkendte budgetforslaget med deraf følgende forhøjelse af fællesudgiften.

#### b. P-kælderbudget:

Bent Bordin henviste til det i regnskabsnoten optrykte forslag til budget for p-kældre.

Da ingen havde bemærkninger hertil, konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen enstemmigt godkendte budgetforslaget med uændret månedlig afgift.

### **Ad 8. Valg af bestyrelse og suppleanter:**

På valg til bestyrelsen var John Heikendorf, Bent Bordin og Niels Petersen. Alle 3 erklærede sig villige til at modtage genvalg.

Som ny kandidat til bestyrelsen foresloges Pia Henningsen.

Dirigenten iværksatte skriftlig afstemning, der udviste, at John Heikendorf, Bent Bordin og Niels Petersen blev genvalgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Tom Andersen, Bente Naver, John Heikendorf, Bent Bordin og Niels Petersen.

Som 1. suppleant valgtes Johnny Dall.

Som 2. suppleant valgtes Hasse Hansen.

Som 3. suppleant valgtes Anne Marie Wly.

#### **Ad 9. Valg af revisor:**

Som revisor genvalgtes BDO-Scan Revision A/S.

#### **Ad 10. Eventuelt:**

Der var oplysning om fællesspisning den 2. tirsdag i måneden. Tilmelding via Facebook eller i.h.t. seddel i opgangen.

Pia Henningsen foreslog, at brugsret til kælderrummene registreres pr. brik.

Tom Andersen oplyste, at det ikke var så simpelt og henviste til, at der på hans kælderderdør stod 3 forskellige numre. Kælderrumsudvalget arbejder videre med sagen, men det var i øvrigt hans opfattelse, at løsning af opgaven kræver alt for mange ressourcer i forhold til problemets beskedne størrelse.

Gert Madsen spurgte, om betaling for reovering af østfacader, når en ejer tidligere selv havde bekostet nye vinduer.

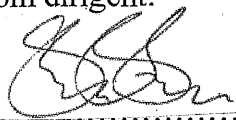
Tom Andersen svarede, at alle, der tidligere fik tilladelse til at udskifte egne vinduer, underskrev en erklæring om, at man skulle deltage i betalingerne, hvis det senere blev besluttet, at hele østfacaden incl. vinduer skulle skiftes. Det er i øvrigt umuligt at gennemføre reovering af østfacaden uden samtidig at skifte alle vinduer.

Til en bemærkning om, at det kan være svært at sælge ejerlejligheder jo mere der investeres, fordi det er vanskeligt at overbevise f.eks. ejendomsmæglere om værdiforøgelsen ved større reoveringsarbejder, svarede Tom Andersen, at det er et ømtåleligt emne, fordi det er vanskeligt at undgå prisfald i sådanne situationer, men at det på den anden side er nødvendigt at oplyse beboerne om de kommende behov.

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

Formand Tom Andersen takkede for fremmødet og hævdede generalforsamlingen.

Som dirigent:



.....  
Steen Ternstrøm

Som formand:



.....  
Tom Andersen