

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

2021

Referat

af

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

LØRDAG D. 18. SEPTEMBER 2021 KL. 13.30

på

Høje-Taastrup Gymnasium

Aulaen, Frøgård Allé 2

EJERFORENINGEN GADEVANG

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING

DEN 18. SEPTEMBER 2021

År 2021, den 18. september, kl. 13.30, afholdtes på Høje-Taastrup Gymnasium ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gadevang.

Til stede var 163 ejerlejligheder repræsenteret, heraf 46 ved fuldmagt, svarende til i alt 37.154 stemmer/fordelingstal.

Ad 1. Velkomst:

Ejerforeningens formand, Tom Andersen, bød velkommen og indledte med at tilkendegive, at der reelt er tale om indkaldelse til både generalforsamling 2020, der p.g.a. Corona-krisen ikke er blevet afholdt, - og indkaldelse til ordinær generalforsamling 2021. Med hensyn til årsregnskabet 2019/2020 vil dirigenten kort fremlægge dette til godkendelse, og der vil ikke fremkomme yderligere i anledning af den generalforsamling, der ikke kunne afholdes i 2020. Der fremkom ingen indsigelser fra forsamlingen mod denne fremgangsmåde.

Herefter henviste Tom Andersen til den for dagens generalforsamling udsendte 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.

Dirigenten tilkendegav, at gennemførelsen af generalforsamlingen måtte forventes at blive langvarig, bl.a. fordi der var 47 forslag til behandling. Det forventes imidlertid, at flere af forslagene kan behandles samlet, men til gengæld er det ikke sikkert, at generalforsamlingen kan gennemføres på 1 dag, hvorfor der også i særlig meddelelse var udsendt information om, at generalforsamlingen den 18. september 2021 afsluttes kl. 18.00 og fortsættes søndag, den 19. september 2021, kl. 12.00, hvis det ikke er lykkedes at afslutte generalforsamlingen lørdag.

Kaj Rasmussen henstillede til forsamlingen, at der kun behandles reelle forslag, og at tilkendegivelser om behandling af særlige emner uden behov for beslutning udelades.

Dirigenten supplerede med oplysning om, at der under behandling af dagsordenen, punktet regnskab, vil indledes med en kort behandling af regnskabet for 2019/2020 med budget 2020/2021.

Ad 4. Bestyrelsens beretning:

Formand Tom Andersen fremførte følgende:

2020 var året, hvor vi fik lært at stave til covid-19. For vores forenings drift var det en trykprøvning på, om vores setup nu virker under pres. Driftsledelse og personale leverede tæt på 100%, selvfølgelig var der ting der pga. nedlukning ikke kunne udføres. Generalforsamlingen blev aflyst. Langt de fleste af jer udviste forståelse for situationen, mens enkelte mente, at vi burde have afholdt en online-generalforsamling. Bestyrelsen tog beslutningen om helt at aflyse 2020 generalforsamlingen, dels fordi vi ikke mente, at den kunne gennemføres online uden ændring eller tilføjelse til vores vedtægter. Dels fordi bestyrelsen ikke havde mandat til at bruge op imod en kvart million på en software løsning som sandsynligvis kun skulle bruges denne ene gang. Lad os krydse fingre for at vi ikke ser en ny pandemi de næste 50-100 år.

Der skal nok sidde et par stykker i salen, der havde en eller anden reaktion, da de så indkaldelsen med de mange forslag der er skal behandles i dag og i morgen.

Men frygt ikke... bestyrelsen har sammen med Lizeth, Michael og Steen Ternstrøm, gennemgået hele programmet. Vi gjorde det på omkring to timer, så hvis I bare tier stille, så er vi hurtig færdig.

Der er mange forslag, en del har vi diskuteret tidligere, en del går igen, og en del hører sammen med andre forslag. Jeg tænker, at vi nok skal nå det hele i dag og ikke for sent.

Gennemgang af altaner har været efterlyst, siden der sidst blev gået til stålet. Vi er i gang igen. 4 blokke er tjekket, og 121 beboere er tilskrevet om forhold, der skal bringes i orden.

Skrald sortering. Overordnet set går det godt. Vi får i hvert fald intet at vide fra kommunen... Men det kniber ind imellem at se forskel på de små indkast ved sorteringen på p-pladserne og vores modtagestationer. Det nytter ikke at forsøge at proppe pap emballage fra et 100" tv igennem en sprække, der ikke er mere end 30 cm bred. Brug modtagestationerne til stort, og sorteringen til småt dagligt skrald. Og engang til... Pizza bakker og mælke kartoner er IKKE pap affald, de skal i rest affald. Nedkastet til bioaffald er KUN til madrester og KUN i de dertil udleverede poser. - men ellers går det fint.

Et ret alvorligt emne. Vores personale i aktivitetscentret oplever i stigende grad en grov og truende adfærd fra nogle beboerne. Vi vil ikke acceptere at vores personale udsættes for verbale eller fysiske trusler, og vi har INGEN tolerance herfor. Hvis en beboer ikke vil følge reglerne eller er grov eller truende, vil vi uden yderligere varsel lukke dennes brik for adgang til aktivitetscentret.

De forladte børneinstitutioner ved Leen. Det er en torn i øjet, men der er ikke ret meget vi kan gøre ved det. Hvis vi aktivt vil gøre noget kan vi købe grundene med huse på, og herefter fjerne bygningerne og lægge grundene ud til park. Før vi overhovedet går ind i sådan en snak, vil vi bede om en tilkendegivelse fra generalforsamlingen.

På et forslag om at købe børneinstitutionernes grunde og rive bygningerne ned for derefter at bygge et forsamlingshus, oplyste formanden, at det formentlig ville koste kr. 20. mio. at købe grundene, - kr. 5. mio. i nedrivning, - samt kr. 2. mio. i byggeudgift, hvorfor denne fremgangsmåde næppe ville være interessant.

Dirigenten iværksatte en vejledende afstemning, som udviste, at et stort flertal tilkendegav, at der ikke var stemning for et projekt af denne art vedrørende børneinstitutionernes grunde.

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

Ad 5A. Regnskab 2019/2020:

Steen Ternstrøm gennemgik kort driftsresultatet for pågældende regnskabsår og fremhævede det pæne driftsoverskud med tilføjelse om, at overskuddet opdeles således, at kr. 257.718 overføres til dækning af moderniseringsprojektet, medens kr. 308.719 overføres til foreningens opsparing.

Balancens aktiver og passiver blev kort gennemgået med fremhævelse af foreningens gode likviditet og de enkelte poster under egenkapitalen.

Endvidere blev hovedtal i driftsregnskabet for p-kældre kort gennemgået.

Der var ingen bemærkninger til årsregnskabet 2019/2020, som generalforsamlingen enstemmigt godkendte.

Med hensyn til budget for 2020/2021 kunne generalforsamlingen ligeledes tilslutte sig, at stillingtagen hertil næppe kan anses for aktuelt i dag, hvorfor forsamlingen tog dette budgetforslag til efterretning.

Ad 5B. Regnskab 2020/2021:

Dirigenten gennemgik resultatopgørelsen med sammenlignende henvisninger til budget og fremhævede forslaget om, at driftsoverskuddet på kr. 492.391 overføres til moderniseringsprojektet.

Der var ingen bemærkninger eller spørgsmål hertil, hvorefter dirigenten gennemgik balancen med noter og bemærkede, at der i aktivernes 2. afsnit om tilgodehavender var indsnæget en trykfejl, idet der som sidste post i afsnittet var anført ”P-kælderregnskab”, hvilket imidlertid skulle have været ”Varmeregnskab”.

Foreningens likvidbeholdning blev nævnt, og endelig gennemgik Steen Ternstrøm kort passivernes poster vedrørende egenkapital.

På forespørgsel om, hvorfor årets driftsresultat var anført som gæld under passivposter, oplyste Steen Ternstrøm, at et overskud i foreningens regnskab er udtryk for, at ejerne har indbetalt et større beløb til foreningen end de samlede udgifter, hvorfor ejerne har et tilgodehavende, som derfor udgør en gældspost i foreningens regnskab.

Der var ingen yderligere spørgsmål eller bemærkninger til regnskabet, som generalforsamlingen enstemmigt godkendte.

P-kælderregnskabet blev ligeledes kort gennemgået og efterfølgende enstemmigt godkendt af forsamlingen.

Ad 6. Indkomne forslag:

6.1. Forslag om forbud mod kørsel på el-løbehjul.

Forslagsstiller var ikke tilstede.

Formand Tom Andersen havde forståelse for forslaget, men tilføjede, at der ikke er muligheder for at gribe ind. Christian Arentsen gjorde opmærksom på, at der i området er hastighedsbegrænsning med 20 km/timen.

Efter enkelte indlæg satte dirigenten forslaget til afstemning ved håndsoprækning. Afstemningen udviste, at et stort flertal forkastede forslaget.

6.2. Forslag om rengøring af adgangsdøre til P-kældre.

Forslagsstiller var ikke tilstede.

Yvonne Bekner meddelte, at hun repræsenterede forslagsstiller.

Michael Sørensen oplyste, at dørene vil blive rengjort løbende fremover. Dette tog forsamlingen til efterretning.

6.3. Forslag om automatisk døråbner i P-kældre.

Forslagsstiller var ikke tilstede.

Tom Andersen oplyste, at udgiften hertil vil blive ca. kr. 650.000, der skal indbetales af P-kælder-brugerne.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at det kun var P-kælder-brugerne, der havde stemmeret i forbindelse med behandling af dette spørgsmål.

Forslaget blev sat til afstemning og forkastet med et stort flertal.

6.4. Forslag om flersproget info på opslagstavler m.v.

Forslagsstiller var ikke tilstede.

Tom Andersen tilkendegav, at kontoret daglig må betjene henvendelser på engelsk. Bestyrelsen gik ind for, at der fortsat kommunikeres på dansk.

Forslaget blev sat til afstemning, og dirigenten kunne konstatere, at forslaget blev forkastet med et stort flertal.

6.5. Forslag om effektiv håndhævelse af husordenen.

Forslagsstiller var ikke tilstede.

Tom Andersen tilkendegav, at det er bestyrelsens opfattelse, at der snarere er behov for at hjælpe beboere end at forhøje bødeniveauet, som næppe løser problemerne.

Dirigenten foreslog, at forslagets bemærkninger blev taget til efterretning uden afstemning. Der var ingen indsigelser herimod.

6.6. Forslag om tilføjelse af farver til altaner.

Forslagsstiller var ikke tilstede.

Yvonne Bekner foreslog udvidelse af farvevalgsmulighederne.

Et ændringsforslag om at give farvevalget frit blev sat under afstemning og forkastet med et stort flertal.

Dirigenten præciserede, at der herefter skulle tages stilling til, om farvevalget skulle udvides med foreslåede farve "mellem/mørk grå".

Dette blev ligeledes sat til afstemning, som udviste et flertal for at vedtage forslaget om tilladelse til også at anvende denne farve.

Tom Andersen bemærkede, at bestyrelsen vil se nærmere på en ny oversigt over valg af tilladte farver.

6.7. Forslag om P-licens med vagtordning.

Forslagsstiller var ikke tilstede.

Steen Ternstrøm gjorde opmærksom på, at flere forslag vedrørte samme emne, og at han derfor anordnede, at dette forslag blev behandlet sammen med forslag 6.8, om skiltning af forbud mod visse parkering og opstregning af p-båse, - forslag 21, om lignende og parkeringskontrol, - forslag 22, om vagtfirma, - forslag 30, om parkering og ulovlig anvendelse af affaldscontainere, - forslag 33, om skiltning på P-pladser, - og forslag 43, om etablering af bomme ved indkørsler til P-pladser.

Der fremkom ingen indsigelser om, at disse 7 forslag blev behandlet samlet.

Tom Andersen gjorde opmærksom på, at etablering af bomme er en dårlig løsning. Udgiften vil beløbe sig til ca. 1.5 mio.

P-vagtordning vil være et omfattende arrangement og kan senere blive aktuelt, hvis der etableres ladestandere, men bestyrelsen foreslår, at emnerne udsættes til bestyrelsens nærmere behandling heraf.

Lise Ernstsén oplyste om, at fremgangsmåde med p-vagtordning kan medføre en indtjening for foreningen til op mod kr. 1. mio.

Tom Andersen stillede sig tvivlende her overfor, og der fremkom herefter mange indlæg om, at etablering af ladestandere vil blive aktuelt i fremtiden, hvorfor dette bør forberedes, - at forslag om p-vagter tidligere er blevet behandlet og forkastet af generalforsamlingen, - og flere bemærkninger om, at det er tåbeligt at iværksætte en ordning, hvor ejerne skal give sig selv bøder.

Der var indlæg om, at mange parkerer udenfor de hvide striber, - ledende ejendomsfunktionær Michael Sørensen tilføjede, at mange biler er så store, at der er behov for større båse, - og endeligt fremsatte Finn Christoffersen et samlet ændringsforslag om, at der nedsættes et hurtigtarbejdende udvalg, der senest nytår 2022 skal fremsætte et udarbejdet forslag til, hvordan øget kontrol af parkering skal udføres, således at der kan ske godkendelse af forslaget på en ekstraordinær generalforsamling i 2022.

Tom Andersen foreslog afstemning om etablering af bomme. Afstemning udviste, at et stort flertal forkastede denne del af forslagene.

Efter mange indlæg om skiltning, der allerede er etableret, godkendte generalforsamlingen endeligt, at der ikke nedsættes et arbejdsudvalg, men at bestyrelsen arbejder videre med en eventuel ordning med p-vagter.

Tom Andersen opfordrede til, at gode ideer og forslag sendes direkte til bestyrelsen.

6.8. Forslag vedrørende skiltning.

Emnet var behandlet under 6.7.

6.9. Forslag om begrænsning af udlejningsmuligheder.

Forslagsstiller var ikke tilstede.

Steen Ternstrøm henviste til vedtægtens § 1,7, hvorved udlejningsret er fastslået, og da forslaget indeholder en begrænsning i denne udlejningsret, kræver vedtagelse af forslaget en vedtægtsændring. I øvrigt må det forventes, at Tinglysningsretten efterfølgende vil afvise vedtægtsbestemmelser, hvor udlejningsretten begrænses.

Generalforsamlingen tiltrådte, at oplysningerne blev taget til efterretning, og forslaget derfor ikke kunne behandles.

6.10. Forslag om ændring af vedtægter, så generalforsamling kan afholdes online.

Forslagsstiller var ikke tilstede.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at forslaget behandles sammen med forslag 6.19 om samme emne.

Dirigenten gjorde opmærksom på tekniske vanskeligheder med hensyn til gennemførelse af forslaget, der i øvrigt forudsætter vedtægtsændring.

Der var flere indlæg, og Tom Andersen bemærkede, at udgiften til det foreslåede arrangement medførte, at det næppe er besværet værd at forsøge at indføre den foreslåede ordning.

Dirigenten forespurgte forsamlingen, om den ønskede, at bestyrelsen arbejdede videre med dette emne, og afstemning udviste, at et stort flertal forkastede forslaget.

6.11. Forslag om email-kommunikation.

Forslagsstiller var ikke tilstede.

Det blev oplyst, at der allerede arbejdes med dette emne, og Tom Andersen bekræftede supplerende, at der er tale om en frivillig ordning, og at etableringen og vedligeholdelsen koster tid og penge, og at der senere vil fremkomme opslag i opgangene.

Dirigenten fastslog, at bestyrelsen arbejder med et system, og forsamlingen tog dette til efterretning, hvorefter behandling af forslaget bortfaldt.

6.12. Forslag om forbedring af foreningens hjemmeside.

Forslagsstiller var ikke tilstede. Dirigenten bemærkede med generalforsamlingens godkendelse, at forslaget behandles sammen med forslag 32, der vedrører samme emne.

Yvonne Bekner henviste på forslagsstillers vegne til det i indkaldelsen anførte, hvorefter Tom Andersen gjorde opmærksom på, at alle informationer om foreningens forhold står på foreningens hjemmeside.

Yvonne Bekner foreslog, at bestyrelsesmødereferater også anføres på hjemmesiden.

Dirigenten slog fast, at bestyrelsen ikke skal besvare indlæg på Facebook. Informationer til forslaget var i øvrigt mangelfuldt.

Dirigenten konstaterede, at debatten med generalforsamlingens godkendelse blev taget til efterretning.

6.13. Forslag vedrørende vandkvalitet.

Forslagsstiller Pia Nielsen oplyste, at med en udgift på lidt over kr. 1. mio. kan der opnås en fjernelse af kalk i forbrugsvandet, men hun var i tvivl om udgiften til løbende vedligeholdelse. Beregninger om etableringsudgift pr. ejerlejlighed blev oplyst.

Tom Andersen tilføjede, at bebyggelsen ikke er helt klar til dette projekt p.g.a. beboernes manglende rørudskiftninger i lejlighederne. Vandværkerne har i øvrigt oplyst, at vandkvaliteten bliver bedre, og at kalkindholdet nedsættes. Da vandværkerne tilsyneladende vil løse problemet om nogen tid, vil de anslåede udgifter være afholdt forgæves.

Efter enkelte indlæg, hvor det bl.a. blev anført, at kalk tætnet rør, bad dirigenten forsamlingen tage stilling til, om bestyrelsen skulle arbejde videre med dette emne. Et stort flertal forkastede dette.

6.14. Forslag om brandalarm i hver opgang.

Forslagsstiller Mubashar Rachid bad om bestyrelsens holdning til forslaget.

Tom Andersen tilkendegav, at der ikke er meget brandfarligt materiale i opgangene, men at han anbefalede beboerne at købe røgalarm til opsætning i lejlighederne.

Forslagsstiller præciserede, at der tænkes på en brandalarm, der med lyd/sirene advarer beboerne i opgangen, da man ellers skal banke på alle døre for at advare folk. Derefter gav formanden tilsagn om, at bestyrelsen vil arbejde videre med emnet, hvorefter forslagsstiller frafaldt yderligere behandling af forslaget, og generalforsamlingen tog de anførte bemærkninger til efterretning.

6.15. Forslag om en samlet elregning.

Forslagsstiller Rohit Kumar begrundede forslaget med henvisning til muligheden for at opnå besparelser for den enkelte husstand.

Dirigenten gjorde opmærksom på, at den enkelte ejer frit kan vælge eget elforsynings-selskab. Tom Andersen mente, at besparelsen vil blive beskeden, og at der er mange uklarheder med hensyn til arrangementets gennemførelse.

Dirigenten tilføjede, at en samlet elregning vil medføre stigende administrationsudgifter og forespurgte forsamlingen, om det var ønsket, at bestyrelsen skulle arbejde videre med dette emne.

En afstemning udviste, at et stort flertal forkastede dette.

6.16. Forslag om installation af Bekey.

Forslagsstiller Anders Poulsen opfordrede bestyrelsen til at undersøge mulighederne for etablering af en ordning, hvor den nævnte tjeneste tilbyder levering af varer ved hoveddøren.

Tom Andersen oplyste, at bestyrelsen har behandlet sagen, og det er opfattelsen, at der er en del problemer forbundet med et arrangement, som det foreslåede.

Herefter frafaldt forslagsstiller forslaget.

6.17. Forslag om etablering af gyngestativer m.v.

Forslagsstiller Anders Poulsen tilkendegav, at han efterlyste bestyrelsens holdning til genetablering af gyngestativer, legehuse, bænke o.lign.

Michael Sørensen oplyste, at bænke og diverse legeredskaber er bestilt.

Herefter frafaldt forslagsstiller forslaget.

6.18. Forslag om henstilling af affald.

Forslagsstiller var ikke tilstede.

Dirigenten henviste til det i generalforsamlingsindkaldelsen anførte og gennemførte herefter en afstemning, der udviste, at et stort flertal vedtog forslaget, som er i overensstemmelse med de gældende regler om behandling af affald.

De gældende regler i husordenens § 2 ændres herefter til følgende:

- 2.1. Affald afleveres i de dertil indrettede sorteringsbeholdere på parkeringspladserne. Der er tydeligt markerede beholdere til Pap, Papir, Glas, Metal, Plast og restaffald. Restaffald SKAL afleveres i tæt lukkede affaldsposer. Fra 2021 vedr. restaffald bliver det yderligere således, at madaffald behandles separat og skal afleveres i en særlig pose, der udleveres af kontoret.
- 2.2. Alt andet affald skal afleveres i de dertil indrettede modtagestationer, hvor affaldet skal sorteres. Miljøaffald stilles i modtagestationerne. Maling, Olie, Kemiaffald, Parfume-flasker, Sæberester, Lysstofrør og Bil-batterier afleveres tillige i modtagestationerne. Medicinrester afleveres på apoteket. Større mængder bygningsaffald f.eks. fliser,

mursten og lignende skal beboerne eller beboernes håndværker selv transportere til losseplads.

2.3. Affald må ikke henstilles i opgangen, altan/have eller fællesarealer.

6.19. Forslag vedrørende foreningens hjemmeside.

Forslaget er behandlet under punkt 6.10.

6.20. Forslag om etablering af briksystem til støvsuger og vask på vaskeplads.

Forslagsstiller var ikke tilstede. Repræsentant for forslagsstiller begrundede forslaget med angivelse af forventet udgift, som er anført i generalforsamlingsindkaldelsen.

Efter et par indlæg konstaterede dirigenten ved en afstemning, at et flertal forkastede forslaget.

6.21. Forslag om parkeringsforhold.

Forslaget er behandlet under punkt 6.7 m.fl.

6.22. Forslag om parkeringsvagt.

Forslaget er behandling under punkt 6.7 m.fl.

6.23. Forslag om opsætning af ladestandere.

Dirigenten henviste til, at forslaget var behandlet sammen med forslag 24, - 27 og -29. Tom Andersen oplyste om de anslåede udgifter og forklarede, hvorledes det i praksis forholder sig, når man skal betale for opladning af sin el-bil.

Der var flere indlæg om ladestandere i P-kældre, brandfare og ændringer i bygningsreglementet, som mentes at være under udarbejdelse. Tom Andersen tilføjede, at der ved større renoveringer vil være pligt til at etablere ladestandere, men dette bliver muligvis først aktuelt om 10 – 15 år. Bestyrelsen har forgæves forsøgt at få nærmere oplysninger hos kommunen.

Dirigenten foretog en vejledende afstemning om, hvorvidt forsamlingen syntes, at det var hensigtsmæssigt at udsætte emnet til en senere beslutning, når der også tages stilling til evt. p-vagt ordning, og afstemningen viste næsten enstemmigt, at forsamlingen tiltrådte denne holdning.

6.24. Forslag om ladestandere.

Forslaget blev behandlet under punkt 6.23 m.fl.

6.25. Forslag om opladning af elbiler.

Forslaget er behandlet under punkt 6.23 m.fl.

6.26. Forslag om ladestation.

Forslaget er behandlet under punkt 6.23 m.fl.

6.27. Forslag om ladestander.

Forslaget er behandlet under punkt 6.23 m.fl.

6.28. Forslag om flere crosstrainere i motionsrummet.

Ejendomsinspektøren orienterede om, at der var kendskab til det anførte behov, men at forslaget kun kunne gennemføres på bekostning af antallet af motionscykler, som rent faktisk blev brugt meget især af en gruppe voksne damer, der kun kunne bruge cyklerne, da crosstrainerne var for krævende for krop og helbred. Forslagsstiller frafaldt herefter forslaget.

6.29. Forslag om ladestander.

Forslaget er behandlet under pkt. 6.23 m.fl.

6.30. Forslag vedrørende parkering og affaldscontainere.

Forslaget er behandlet under pkt. 6.7 m.fl.

6.31. Forslag om udlejningsret.

Forslagsstiller Halil Atik anførte, at der er i dag er ca. udlejet 20% af foreningens ejerlejligheder, og at der i nogle lejligheder bor 5 – 10 mennesker, hvilket skaber problemer. Han var af den opfattelse, at man skulle tilbage en gammel ordning, hvorefter det kun var tilladt at udleje tidsbegrænset i højst 2 år til samme lejer.

Dirigenten bemærkede, at begrænsning i udlejningsretten ville medføre ændring af vedtægten, der skal tinglyses, og at den slags begrænsninger typisk afvises af Tinglysningsretten i.h.t. retspraksis.

Dirigenten kunne herefter konstatere, at der ikke kunne stemmes om forslaget, og debatten blev taget til efterretning.

6.32. Forslag vedrørende hjemmeside.

Forslaget er behandlet under punkt 12.

6.33. Forslag vedrørende P-pladser.

Forslaget er behandlet under pkt. 6.7 m.fl.

6.34. Forslag om rundvisning i foreningen.

Forslagsstiller Yvonne Bekner orienterede om hensigten og fordelene.

Niels Petersen oplyste, at dette uden udpræget succes tidligere var blevet prøvet.

Lizeth tilføjede, at personalet altid er villige til at vejlede nye beboere i enhver henseende. Efter en drøftelse af forslaget tilkendegav bestyrelse og inspektør, at man vil se nærmere på mulighederne, men at et tiltag som det pågældende skal ske gennem bestyrelse og ejerforeningens kontor. Forslagsstiller accepterede bestyrelsens / inspektø-

rens svar. Med denne tilkendegivelse tog generalforsamlingen det anførte til efterretning.

6.35. Forslag om håndhævelse af ordensregler.

Dirigenten oplyste, at der i forbindelse med oprettelse af lejekontrakter anvendes en særlig formular, og at udlejer derved forpligtes til at sikre, at lejerer får oplysninger om foreningens ordensregler m.v., og om fornødent at dette sker på et sprog, som lejerer forstår. Om disse regler efterleves af alle udlejere, er der ikke kendskab til, men det er i enhver henseende udlejer, der har ansvaret for lejerens handlinger overfor Ejerforeningen.

Herefter frafaldt forslagsstiller behandling af forslaget.

6.36. Forslag om styr på kælderrummene.

Forslagsstiller Yvonne Bekner henviste til uklarheden vedrørende den enkelte ejers kælderrum.

Det blev oplyst, at de anførte problemer er mangeårige, og at de bestemt ikke er løst, selvom der for 5 – 6 år siden blev nedsat et udvalg, der forsøgte sig uden nogen succes.

Problemet stammer fra 1980'erne, hvor tidligere administration ikke registrerede eller sikrede, at hver lejlighed kunne disponere over et kælderrum med bestemt nummerangivelse.

Det blev også tilføjet, at der i årenes løb er blevet indrettet flere kælderrum end oprindeligt, og at dette formentlig har været nødvendigt, fordi enkelte ejere uberettiget disponerer over mere end 1 kælderrum.

Dirigenten konstaterede, at der på det foreliggende grundlag ikke var anden mulighed end at tage det anførte til efterretning.

6.37. Forslag om byggeaffald.

Forslagsstiller Yvonne Bekner redegjorde for forslagets begrundelse og fandt, at der var tale om et stort problem.

Ledende ejendomsfunktionær Michael Sørensen præciserede, at alle byggematerialer skal køres direkte til genbrugsstationen og ikke afleveres i foreningens affaldscontainere.

Debatten blev taget til efterretning.

6.38. Forslag om sprøjtning af skadedyr.

Forslagsstiller Yvonne Bekner henviste til det i indkaldelsen anførte.

Lizeth oplyste, at der i år var brugt ca. kr. 700.000 til sprøjtning. Hun opfordrede kraftigt til, at der gøres grundigt rent i lejlighederne, hvilket kan være en stærkt medvirkende årsag til, at insektgenerne mindskes.

Dirigenten gjorde opmærksom på problemer med at få adgang til lejligheder uden ejers tilladelse. Dette forudsætter etablering af fogedretssag, der ofte kan vare op mod 2 – 3 måneder, og sprøjtning skal foregå samtidig i alle opgangens lejligheder.

Der var bemærkninger om eventuel anvendelse af myrelokkedåser, men Lizeth påpegede, at der skal effektiv giftsprøjtning og rengøring til.

Dirigenten konstaterede, at det ikke var muligt at tage stilling til det nævnte problem, og at debatten derfor blev taget til efterretning.

6.39. Forslag vedrørende kundevoгне m.v.

Forslagsstiller Yvonne Bekner bad om bestyrelsens holdning til de rejste problemer med bl.a. henstillede kundevoagne.

Tom Andersen bemærkede, at i praksis er det gårdmændene, der samler de forskellige centres kundevoagne sammen og aftaler firmaernes afhentning af disse.

Forslagsstiller anså derved spørgsmålet for belyst, og emnet blev taget til efterretning.

6.40. Forslag om biodiversitet.

Forslagsstiller Yvonne Bekner var især utilfreds med manglende græsslåning.

Efter enkelte indlæg iværksatte dirigenten en afstemning om forslag med hyppigere græsslåning, hvilket forslag blev forkastet med et stort flertal.

6.41. Forslag om affaldssortering.

Dirigenten tilkendegav, at forslaget måtte anses for behandlet tidligere, hvorefter forslagsstiller frafaldt forslaget.

6.42. Erklæring.

Yvonne Bekner tilkendegav, at det anførte om, at Gadevang er Nordens bedste Ejerforening blot skulle opfattes som en tilkendegivelse.

6.43. Forslag om etablering af bomme.

Forslaget er behandlet under punkt 6.7 m.fl.

6.44. Forslag om tilsagn om generalforsamling i oktober måned.

Tom Andersen bemærkede, at han var klar over, at der ifølge vedtægterne skulle afholdes generalforsamlingen inden udgangen af september måned. Han ønskede ikke en vedtægtsændring i den anledning, men bad blot generalforsamlingen om, at der

kunne gøres en note om, at oktober var acceptabelt, hvis det af praktiske grunde ikke var muligt at gennemføre generalforsamlingen i september.

Dirigenten tilføjede, at vedtægtsbestemmelse om afholdelse af generalforsamling i september ikke er en gyldighedsbetingelse, men selvfølgelig ønsker bestyrelsen i videst mulige omfang at overholde vedtægtsbestemmelsen.

Da der ikke fremkom indsigelser mod det anførte, tog dirigenten til efterretning, at forsamlingen kunne leve med, at der undtagelsesvist, når det var nødvendigt, afholdtes ordinær generalforsamling i oktober måned.

6.45. Forslag vedrørende terrasselukninger.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen ikke havde indsigelser mod bestyrelsens forslag om, at der i husordenen § 13.13 tilføjes følgende ny bestemmelse:

Etablering af inddækning/lukning af terrasser (altaner) må kun ske efter skriftlig godkendelse fra Ejerforeningen, og ved anvendelse af det af Ejerforeningen udarbejdede købsaftaleparadigma.

Dirigenten konstaterede forsamlingens tiltrædelse, og husordenen bliver herefter tilført den nævnte bestemmelse.

6.46. Forslag vedrørende nedløbsrør.

Bestyrelsens forslag vedrørte en ny bestemmelse i husordenen, og Michael Sørensen beskrev ved-ligeholdelsen af afløb på terrasserne. Hvis nogen er i tvivl om udførelsen heraf, bedes der straks rettet henvendelse til ledende ejendomsfunktionær.

Dirigenten satte forslaget under afstemning og kunne konstatere, at generalforsamlingen enstemmigt vedtog at tilføje husordenen § 13.14 med følgende bestemmelse:

Det er boligejers pligt at sørge for at rense afløb, således at der er frit afløb for vand.

6.47. Forslag om opsparing til fremtidig energi- og vedligeholdelsesprojekt.

Tom Andersen orienterede om, at bestyrelsens forslag om opsparing var begrundet i ønsket om levetidsforlængelse af tage, østfacader, gavle og indeklimaets ventilations-system m.m. Disse forhold blev detaljeret beskrevet, og det blev tilføjet, at disse projekter endnu ikke er blevet beregnet eller forelagt generalforsamlingen til beslutning. Bestyrelsen skal de næste 5 år arbejde med detaljerne. Derfor foreslås igangsættelse af opsparing, som om 10 år vil udgøre ca. kr. 60. mio. Det foreslås, at opsparingen straks påbegyndes.

Der var spørgsmål til investeringens størrelse og konsekvenser vedrørende negative bankrenter, hvortil Tom Andersen oplyste, at det tilstræbes at undgå bankrenter ved at investere beløb i sikre, korte obligationer.

I anledning af flere indlæg om usikkerhed vedrørende beløbsstørrelse oplyste Tom Andersen, at bestyrelsen i samarbejde med personale og ingeniør udarbejder forslag til de enkelte projekter, som i hvert tilfælde skal godkendes af generalforsamlingen inden iværksættelse.

Med hensyn til størrelsen af de som følge af forslaget kommende månedsudgifter for hver ejer, henviste dirigenten til indkaldelsens side 19, hvor beløbsstørrelser er beregnet og anført.

Dirigenten anordnede efter ønske skriftlig afstemning.

Afstemningen udviste, at 88 med fordelingstal i alt 19.962 stemte for, medens 53 med fordelingstal i alt 12.096 stemte imod. 2 stemmer var blanke, og 7 stemmer ugyldige. Forslaget om betaling til anførte opsparing var dermed vedtaget.

På forespørgsel om, fra hvilken dato opkrævning på de anførte beløb ville ske, oplyste dirigenten, at det forventes at ske med opkrævningen af fællesudgifter pr. 1.11.2021.

Ad 7. Budget 2021/2022:

Dirigenten gennemgik budgetforslaget med fremhævelse af, at der forudsættes uændret fællesbidrag. Den netop vedtagne stigning af opsparing fremgår ikke af det i årsrapporten optrykte budget.

Da forslaget om opsparing er vedtaget (jfr. 6.47 ovenfor), blev det præciseret, at der fra 1.11.2021 vil ske opkrævning af opsparingsbeløbet sammen med det uændrede ordinære fællesbidrag mv.

Dirigenten konstaterede herefter, at budgetforslaget enstemmigt blev vedtaget.

Dernæst gennemgik dirigenten budgetforslag vedrørende P-kælderregnskabet, som forsamlingen ligeledes enstemmigt vedtog.

Ad 8. Valg af bestyrelse og suppleanter:

Tom Andersen og Anne-Marie Wly blev genvalgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Tom Andersen
Anne-Marie Wly
John Heikendorf
Bent Bordin
Niels Petersen

Som 1. suppleant er Gitte Holst, 2. suppleant er Christian Arentsen, 3. suppleant er Yvonne Bekner og 4. suppleant er Hasse Hansen.

Ad 9. Valg af revisor:

Tom Andersen bad generalforsamlingen om at give tilladelse til, at bestyrelsen får fuldmagt til at genforhandle bestående aftale med revisor, og om fornødent fuldmagt til at indgå aftale med andet revisionsfirma.

Generalforsamlingen tiltrådte enstemmigt den foreslåede bemyndigelse.

Ad 10. Eventuelt:

Der var bemærkninger om uretmæssig anvendelse og opbevaring i pulterrum.

Der var især tak og ros til bestyrelse og personale.

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

Formand Tom Andersen takkede for fremmødet og fremhævede den gode og venlige stemning under den langvarige forsamling. Herefter hævdede formanden generalforsamlingen.

Som dirigent:

Som formand:

.....
Steen Ternstrøm

.....
Tom Andersen