

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 administrator

Mette Ternstrøm advokat (L)

Steen Ternstrøm advokat (L)

J.nr. 10003450

2023

Referat

af

ORDINÆR GENERALFORSAMLING

LØRDAG D. 23. SEPTEMBER 2023 KL. 13.30

på

Høje-Taastrup Gymnasium

Aulaen, Frøgård Allé 2

EJERFORENINGEN GADEVANG

REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING

DEN 23. SEPTEMBER 2023

År 2023, den 23. september, kl. 13.30, afholdtes på Høje-Taastrup Gymnasium ordinær generalforsamling i Ejerforeningen Gadevang.

Til stede var 98 ejerlejligheder repræsenteret (9,13% af det samlede antal lejligheder), heraf 12 ved fuldmagt, svarende til i alt 22.464 fordelingstal (9,81% af det samlede fordelingstal).

80 stk. P-pladser var repræsenteret.

Ad 1. Velkomst:

På bestyrelsens vegne formand bød Tom Andersen velkommen og henviste 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.

Dirigenten udpegede stemmeudvalg, og som referent udpegede dirigenten advokat Mette Ternstrøm.

Ad 4. Bestyrelsens beretning:

P-vagt ordning:

Det er nu knap et år siden vi startede med parkeringsvagt ordningen med firmaet din parkering. Jeg går ud fra at alle er enig om at det har gjort det der var meningen, at vi har plads til vores egne biler også når vi kommer sent hjem.

Som en lille bonus, så kaster afgifterne også lidt af til vores grundfond. I perioden fra 1/12-22 til 30/6-23 er indbetalt kr. 51.408,- til grundfonden.

Lade standere:

I tirsdags åbnede vi op for vores lade standere til opladning af el og hybrid biler. Det er firmaet Drivee der er blevet valgt til at stå for opsætning, overvågning og administration af retur afgifter fra staten og afregning for opladning. Der er sendt information ud til alle vedr. regler for pladserne ved lade standerne.

Omkring afregning for ladning, så følger vi den variable timepris for strøm. Derfra trækker vi 87 øre i refusion fra staten, lægger 45 øre til Drivee og 1 kr. til grundfonden. Det vil sige at prisen pr. kWh er timeprisen plus 58 øre.

Øst facadeprojekt:

Den forestående østfacade renovering bliver den største og mest omfattende renovering i foreningens historie. De seneste tre-fire år har det fra bestyrelsens side ved vores generalforsamlinger, været nævnt at vi står over for et større vedligeholdelsesprojekt. Ved generalforsamlingen 2021 fremlagde bestyrelsen hvad vi på daværende tidspunkt havde af informationer. Vi besluttede dengang at starte en beskeden opsparing til den kommende renovering af øst facader og muligvis tage.

Vi har efterfølgende modtaget en rapport af Teknologisk Institut, som kortfattet konkluderer at vores facade elementer har nået "end-of-life". Det naturlige næste skridt har været at finde et arkitektfirma der i årene fremover kan stå for rådgivning, de tekniske undersøgelser, udarbejdelse af løsningsmodeller, økonomi i projektet og endelig udførelse af arbejdet. Til opgaven valgte bestyrelsen sammen med Jørgen Peter Nielsen, Lizeth og Ternstrøm, at engagere os med firmaet Arkitema som er under COWI koncernen.

Ved første øjekast ser vores facader rigtig fornuftige ud. Der er ingen synlige skader. Men efter analyse af boreprøver udtaget forskellige steder i foreningen, var meldingen fra TI at vi snarlig skulle begynde udskiftning af vores facadeelementer. Problemet er at bygningselementerne der udgør vores øst facader er opbygget i en sandwich konstruktion, og denne sandwich holdes sammen med tråde, der med tiden er korroderet eller næsten forsvundet. Yderligere kompliceres det af at der ingen tekniske tegninger findes fra opførelsen og at der er brugt forskellige løsninger i forskellige blokke.

Vores forhåbning var at vi til dette års ordinære generalforsamling kunne fremlægge en uddybende rapport, og præsentere jer for hvad vi forventer fremtiden bringer. Men sådan skulle det ikke være. Arkitema arbejder med samme problematik i Gadehavegård, og det giver rigtig god mening at afvente resultaterne af de undersøgelser de gør i forbindelse med Gadehavegård. Arkitema forventer resultater i løbet af efteråret eller vinteren 2023/24.

Økonomisk kan vi også ønske os noget mere tid, da vi gerne vil reducere vores gæld før vi ansøger om nye lån. Vi vil også gerne vise, at vi kan spare lidt op, inden vi taler med banken om lån.

Svømmehallen:

Vi har jævnligt problemer med vandkvaliteten. Det handler om de besøgendes personlige hygiejne. Vi må stærkt opfordre til at alle der benytter svømmehallen hjælper til med at holde øje med at alle besøgende overholder hygiejnereglerne, og vasker sig ordentligt før de går i bassinet. Personalet laver løbende lovpligtige kontroller af badevandskvaliteten, og bliver vandkvaliteten ustabil, er vi nødt til at lukke svømmehallen til det igen er stabilt.

Gårdfolket:

Vores gårdfolk er for tiden lidt presset. Vi har været nødt til at opsiges en kollega, og en anden er lang tids sygemeldt. Så frem til 1. december hvor en ny medarbejder starter, er vi lidt på hælene. Bær over med gårdfolket, de gør det godt.

Radiatormålere:

Vi skal igen have skiftet målere på alle radiatorer. Arbejdet starter november og i vil få besked om hvornår de kommer til jeres opgang. Vi har over årene sparet op over vores varme regnskab til dette arbejde, og i skal derfor ikke ekstraordinært til lommerne over dette.

Til beretningen fremkom et enkelte spørgsmål til antallet af klagesager vedr. pålagte p-afgifter. Formand oplyste, at der var meget få klagesager.

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

Ad 5. Regnskab 2022/2023:

Steen Ternstrøm gennemgik det udsendte foreningsregnskabs resultatopgørelse, der medførte et overskud på kr. 547.226.

Som nævnt i resultatopgørelsesnote blev det fremhævet, at overskuddet foreslås brugt til ekstraordinært afdrag på fælleslån.

Steen Ternstrøm bemærkede, at indtægterne er som budgetteret, og at budgettet stemmer godt overens med det realiserede. Særligt bemærkedes det, at der havde været et overskud på posten diverse incl. renter, og der henvises til note 4, samt at der havde været færre el-udgifter end budgetteret.

Gynter Mahlstedt havde et spørgsmål til note 18 vedrørende de enkelte ejeres hæftelser for fælleslån, og om købere af ejerlejligheder i Gadevang fik besked om eventuelle lån, der hviler på den pågældende ejerlejlighed.

Advokat Steen Ternstrøm forklarede, at foreningen har optaget lån. To af lånene betaler samtlige ejere gennem deres fællesudgift, således at det ikke her er relevant at se på lejligheds specifikke restgæld, men i forhold til det 3. lån (betonrenoveringslånet) er det kun de ejere, som ikke har indfriet lånet, der modtager opkrævninger vedrørende dette sammen med opkrævningen af fællesudgifterne. I stort set alle salgssituationer vil en ejendomsmægler anmode om at få udarbejdet et ejerlejlighedsskema hos administrator, hvoraf det vil fremgå tydeligt, om der er et lån, der skal overtages, eller om dette er indfriet. Handler 2 parter uden om ejendomsmægler, og undlader de at indhente et ejerlejlighedsskema, er der teoretisk en risiko for, at køber ikke bliver orienteret om lejlighedens lån, men det er ikke et problem for foreningen, da det i givet fald er et aftaleretligt mellemværende køber og sælger imellem. For foreningens vedkommende følger lånet lejligheden og den nye ejer, hvis det ikke er indfriet, uanset hvad en køber og sælger måtte have aftalt. Hvis en ejer – herunder en køber – ikke betaler ydelser på lånet som følger lejligheden, vil denne modtage rykkere, og det kan ende med, at ejerlejligheden må sælges på tvangsauktion. Der vil ikke være nogen risiko for tab for foreningen eller de tilbageværende ejere, idet foreningen har tinglyst sikkerhed i alle lejligheder, således at ejerforeningen er dækket før alle andre på en eventuel tvangsauktion. I praksis er der således ikke et problem for foreningen, heller ikke i de situationer, hvor ingen har spurgt ind til lån inden et salg gennemføres.

Beboer Anni kunne bekræfte, at hun fornyelig havde handlet ejerlejlighed i Gadevang, og at det fremgik af salgsopstillingen, hvorvidt der var lån, der skulle indfries i forbindelse med salget, og at der i øvrigt var udarbejdet ejerlejlighedsskema.

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

Dernæst gennemgik dirigenten balancen pr. 30.6.2023 detaljeret. Det blev det konstateret, at det har været et godt regnskabsår med forøgelse af især egenkapitalen og opsparing. Dirigenten kunne konstatere, at generalforsamlingen enstemmigt godkendte balancen og dermed det samlede regnskab.

P-kælderregnskab

Dirigenten gennemgik det i regnskabet under note 19 anførte driftsregnskab for p-kældre samt deraf følgende opsparing. Årets overskud kr. 249.096 foreslås overført til

opsparingen, og der foreslås en stigning i P-kælderafgiften fra kr. 109 pr. måned til kr. 157 pr. måned fra 1.10.2023.

Der blev stillet spørgsmål fra salen til udgift til sprinkleranlæg, hvor der ligesom i budgettet sidste år blev afsat kr. 120.000, uagtet der alene er realiseret en udgift på kr. 22.069 i 2022/2023. Lizeth bemærkede, at det i budgettet anførte beløb kr. 120.000 formentlig ikke engang var tilstrækkelig, og at der p.t. var en ingeniør, der regnede på det.

Kaj Rasmussen tilkendegav, at det var hans opfattelse, at stigning i P-kælderafgift fra kr. 109 til kr. 157 pr. måned var en meget stor stigning, som ikke synes at være nødvendigt, eftersom der var en stor opsparing.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen enstemmigt godkendte p-kælder regnskabet.

Ad 6. Indkomne forslag:

6.1. Jari Larsen, Leen B5, har stillet følgende forslag:

6.1.1. Forslag om, at der oprettes 2 nye hundeindhegninger.

Forslagsstiller Jari Larsen motiverede forslaget, der skulle give hundeejere bedre mulighed for at træne deres hunde, og mindske risiko for løse hunde i andre områder i bebyggelsen. Forslaget blev drøftet.

Bestyrelsen havde ingen særlig holdning til forslaget, men formanden stillede spørgsmålstegn ved, hvor forslagsstiller i givet fald havde tænkt sig, at indhegningerne skulle etableres. Forslagsstiller foreslog, at det kunne være, hvor tørregårde var, idet det var hans opfattelse, at tørregårdene ikke blev anvendt. Ledende ejendomsfunktionær Michael oplyste, at det var en fejltagtig antagelse – tørregårdene anvendes i høj grad.

En anden beboer foreslog, at ”trekanten” ved banen kunne anvendes, og her var ledende ejendomsfunktionær Michael ikke afvisende.

Forslaget blev sat til afstemning, og dirigenten oplyste, at eftersom der i forslaget ikke var taget stilling til økonomien, ville det, såfremt forslaget blev vedtaget, være op til bestyrelsen at administrere økonomien i forslaget.

Forslaget blev sat under skriftlig afstemning, og efter stemmeudvalgets optælling af stemmer kunne det konstateres, at der var 33 for (svarende til fordelingstal 7.288), 57 stemmer imod (svarende til fordelingstal 13.540), 3 blanke stemmesedler (svarende til fordelingstal 610), og 5 ugyldige stemmesedler. Forslaget var dermed forkastet.

6.1.2. Forslag om Gadevangs klubber.

Forslagsstiller Jari Larsen motiverede forslaget.

Forslagsstiller Jari Larsen oplyste, at Ejerforeningen stiller lokaler til rådighed, og at der derfor bør være større synlighed på hjemmesiden vedrørende de forskellige klubber og mulighed for at blive medlem. Formand Tom Andersen oplyste, at bestyrelsen 4 gange om året har møde med klubberne. Alle skal have adgang til at være medlemmer. Det er kun klubben Gadevang Modelbane, der kan kræve et indskud i forbindelse med nye medlemmer, da denne klub via nuværende medlemmer selv har investeret en del penge i forbindelse med indkøb af lokomotiver m.v. Formanden konstaterede i øvrigt, at der ikke var stor interesse fra beboernes side vedrørende de enkelte klubber.

Dirigenten oplyste, at det ikke ville være muligt at stemme om forslaget, idet klubberne er selvstændige, men at forslaget kunne betragtes som en opfordring fra forlagsstiller til bestyrelse om få større indsigt i og kontrol med klubberne og de lokaler, som klubberne gør brug af.

6.1.3. Forslag vedrørende udvidelse af åbningstider for aktivitetscenter.

Forslagsstiller Jari Larsen motiverede forslaget.

Lizeth forklarede, at det ikke vil være muligt at udvide åbningstiderne. Der var rengøring om morgenen, og i.h.t. husordenen skulle der efter kl. 21.00 være ro i foreningen. Beboerne omkring kan godt høre støj fra aktivitetscenteret, og det vil være i strid med husordenen at udvide åbningstiderne. Desuden ville en udvidelse af åbningstiderne også betyde, at der skulle være mere personale, og dermed vil det øge udgifterne for foreningen. Forslagsstiller trak herefter sit forslag.

6.1.4. Forslag om solceller.

Forslagsstiller Jari Larsen motiverede forslaget.

Formanden oplyste, at der lige nu var stor fokus på facade- og tagrenovering, og at det tidligere havde været undersøgt, hvorvidt der kunne opsættes solceller på tagene. Formanden oplyste, at det dengang undersøgelserne blev fastslået, at det ville være problematisk at monter af solcellerne grundet tagenes nuværende konstruktion og materialer. Det blev derfor dengang drøftet, at man først burde overveje solceller i forbindelse med, at der bliver etableret et nyt tag. Desuden var det bestyrelsens opfattelse, at Ejerforeningen næppe ville komme til at kunne tjene pengene på opsætning af solceller. Herefter trak forlagsstiller forslaget tilbage.

6.1.5. Forslag vedrørende opdatering af hjemmeside.

Forslagsstiller Jari Larsen motiverede forslaget.

Formanden spurgte, om forlagsstiller kunne være interesseret i at bistå i forbindelse med opdatering af informationer på hjemmesiden, og forlagsstiller Jari Larsen tilkendegav, at det kunne han godt være interesseret i, og det blev aftalt, at bestyrelsen/kontoret tager en snak med Jari Larsen herom. Forslagsstiller trak herefter forslaget.

6.1.6. Forslag vedrørende altanfarver.

Forslagsstiller Jari Larsen motiverede forslaget.

Forslaget skulle sikre, at altanerne i højere grad kom til at ligne hinanden. Formanden tilkendegav, at dette tidligere havde været drøftet, og at bestyrelsen har lovet at komme med et forslag herom. Det blev ført til protokol, at formanden tilkendegav, at bestyrelsen næste år ville fremsætte et forslag om farvevalg på altaner, og herefter trak forslagsstiller forslaget tilbage.

6.1.7. Forslag vedrørende østfacade.

Formanden tog ordet og sagde, at der var et igangværende projekt, og forslagsstiller trak herefter forslaget tilbage.

6.2. Diana C. Bălașa, Leen B5, har stillet følgende forslag:

6.2.1. (samt forslag 6.8) Forslag vedrørende organisering af kælderrum.

Forslagsstiller var ikke tilstede, men dirigenten foreslog, at spørgsmålet med det samme blev behandlet sammen med forslag 6.8., der ligeledes vedrørte kælderrum. Forslagsstiller til pkt. 6.8 Jette Lund-Nielsen, Spaden C2, var tilstede og motiverede sit forslag.

Forslaget gav anledning til livlig debat. Formanden oplyste, at problemet var, at det ikke var muligt at fastslå hvilket kælderrum, der hører til hvilken lejlighed. Formanden forklarede, at man i en blok havde prøvet at skrive ud til beboerne og bede dem om at oplyse, hvilke kælderrum de anvendte. Der var kun 2, der besvarede bestyrelsens henvendelse, og de var begge medlemmer af bestyrelsen. Desværre er der nogle der har oplevet, at låsene til kælderrummet bliver klippet op, og nogle skaffer sig adgang til kælderrummet og sætter ny lås på. Derudover oplyste formanden, at det trods alt kun var fåtallet, der havde fået stjålet deres kælderrum, og i den anledning supplerede Steen Ternstrøm med oplysninger om, at tyveri skal meldes til politiet.

Ledende ejendomsfunktionær Michael oplyste, at det ikke længere var noget problem. Hvis folk ikke havde noget kælderrum, kunne de henvende sig på kontoret, og så vil de få tildelt et kælderrum. Det var ikke sikkert, at det blev i den blok, hvor man boede, men der burde være kælderrum til alle i foreningen.

En beboer oplyste, at politiet ikke ville tage en tyverisag, hvis ikke der var bevis for, hvem der ejede de enkelte kælderrum. En anden beboer foreslog, at man nedsatte et udvalg, der kunne finde en løsning på problematikken. Formand Tom Andersen oplyste, at man tidligere 3 gange havde forsøgt at finde en løsning, men at disse udvalg hidtil havde måtte kaste håndklædet i ringen. Det er ikke muligt at bede alle ejere om at tømme deres kælderrum og således nulstille og starte forfra. Det er umuligt at administrere, og formanden Tom Andersen oplyste, at en ny nummerering af kælderrumsnumrene ville være behæftet med udgifter i størrelsesordenen kr. 250.000. En beboer henledte opmærksomheden på, at Diana i forslag nr. 6.2.1. havde et forslag til, hvordan problemet

kunne løses. Diana var imidlertid ikke tilstede, men opfordredes til at kontakte kontoret og fremsætte forslag og ideer.

6.2.2. Forslag om forlænget program i aktivitetscenter.

Der blev i den forbindelse henvist til Lizeths tidligere svar til forslag 6.1.3. En beboer spurgte, om det ikke var muligt at forlænge til kl. 21.00. Lizeth oplyste supplerende, at en udvidelse til kl. 21.00 vil betyde, at der var flere udgifter for foreningen til personale, idet aktivitetscentret ikke kunne være ubemandet p.g.a. risiko for hærværk og risiko for personskader og manglende hjælp. Dirigenten betragtede forslaget som en debatoplæg og der foretog ikke nogen afstemning.

6.2.3. Forslag om, at beboerne skal have lov til at støje indtil kl. 15.00 om søndagen.

Forslagsstiller var ikke mødt. Forslaget blev kort drøftet, og der blev foretaget en vejledende afstemning, der klart viste, at forslaget blev forkastet.

6.3. Jesper M. Mogensen, Saven B1, har stillet følgende forslag:

6.2.1. Forslag om at bygge vejbump.

Forslaget blev kort drøftet. Der blev foretaget en vejledende afstemning, og forslaget blev forkastet.

6.3.2. Forslag om udendørs træningsområde.

Forslaget blev kort drøftet, og opmærksomheden blev henledt på, at man har noget tilsvarende i Gadehavegård. Lizeth oplyste, at det tidligere havde været undersøgt, hvad det vil koste at etablere, og at hun mente, at prisen var omkring kr. 700.000 for etablering af et fornuftigt træningsområde med faciliteter. Der blev lavet en vejledende afstemning, og forslaget blev forkastet.

6.4. Igor Jonoski, Saven B5, har stillet følgende forslag:

6.4.1. Forslag om klimaanlæg på altaner.

Forslagsstiller var ikke mødt. Formand Tom Andersen oplyste, at bestyrelsen ikke havde nogen holdning, og at det blev drøftet på en generalforsamling for nogle år siden, hvor det blev forkastet p.g.a. potentielle støjgener. Der blev foretaget en vejledende afstemning, og forslaget blev forkastet.

6.4.2. Forslag om anlæg til etablering af kalkfrit vand.

Formand Tom Andersen oplyste, at Høje Taastrup Kommune arbejder på at begrænse kalkindholdet i vandet, og at det ikke var et Ejerforeningsanliggende. Bestyrelsesmedlem John Heikendorf supplerede med oplysninger om Hofor, som har lovet at lave blødgøringsanlæg, og at Snubbekorsvej Værket også arbejder på sagen.

Steen Ternstrøm oplyste, at der var nogle økonomiske aspekter, som der ikke var taget stilling til i forslaget, og foreslog, at der blev foretaget en vejledende afstemning, der viste, at forslaget blev forkastet.

6.5. Sóleyd Larsen, Spaden A5, har stillet følgende forslag:

6.5.1. Forslag om opsætning af skilte.

Forslagsstiller var ikke mødt. Forslaget blev drøftet. Der blev talt om at opsætte nye skilte med større skrift, vedligeholdelse af skilte, og formand Tom Andersen oplyste, at det ikke var muligt at vedligeholde skiltene, og at en udskiftning af skilte ville betyde en omkostning for Ejerforeningen på kr. 10.000 – 15.000 pr. skilt. Der blev foretaget en vejledende afstemning, og forslaget blev forkastet.

6.6. Naayan Basyal, Spaden B2, har stillet følgende forslag:

6.6.1. Forslag om opsætning af toilet tæt ved tennisbanerne.

Forslagsstiller var ikke mødt. Formand Tom Andersen henlede igen opmærksomheden på, at Tennisklubben er en selvstændig forening, og han opfordrede Tennisklubben til eventuelt at tale med Drop-Ned om, at Tennisklubben eventuelt kunne få lov at benytte Drop-Neds toiletter, som ligger tæt på tennisbanerne. Tennisklubben kunne eventuelt i den forbindelse tilbyde at betale en form for økonomisk kompensation til køb af toilet-papir m.v. samt rengøring.

Steen Ternstrøm oplyste, at etablering af nye toiletter vil betyde udgifter i forbindelse med afløb og rørføring. Der blev herefter foretaget en vejledende afstemning, og forslaget blev forkastet.

Flere gav udtryk for, at for mange forslag stilles uden at forslagsstiller selv deltager på generalforsamlingen og dermed i debatten.

GENERALFORSAMLINGEN VAR ENIGE OM AT OPFORDRE FORSLAGS-STILLERE TIL AT MØDE OP OG MOTIVERE DERES EGNE FORSLAG PÅ FREMTIDIGE GENERALFORSAMLINGER!

6.7. Abdul Shakir, Leen B4, har stillet følgende forslag:

6.7.1. Forslag om undladelse af at lave opsparinger i foreningens regi.

Forslagsstiller var mødt og motiverede forslaget.

Forslagsstiller stillede spørgsmålstegn ved, hvorvidt det overhovedet var lovligt at forpligte beboere til at deltage i en opsparing.

Advokat Steen Ternstrøm oplyste, at det var lovligt, så længe det var besluttet på en generalforsamling, og meddelte i øvrigt, at en sådan afstemning vedrører budgettet.

Formand Tom Andersen supplerede med at bemærke, at foreningens beboere er en del af fællesskabet, og at opsparingerne anvendes til konkrete renoveringsarbejder, som bliver gennemført løbende.

Afstemning blev udskudt til under budget.

6.8. Jette Lund-Nielsen, Spaden C2, har stillet følgende forslag:

6.8.1. Forslag vedrørende kælderrum.

Forslaget blev drøftet under punkt 6.2.

6.9. Frank Bertz, Leen A2, har stillet følgende forslag:

6.9.1. Forslag om regulering af måger.

Forslagsstiller var ikke tilstede.

Formand Tom Andersen oplyste, at det ikke var tilladt at fjerne æg eller reder, og myndighederne opfatter det først som et problem, hvis mågerne angriber børn eller er til sundhedsfare for andre. En beboer oplyste, at det efter hans opfattelse ikke var korrekt. Man havde fået lov at fjerne måger i Århus Havn grundet støjproblemer.

Efter omstændighederne kunne forslaget ikke sættes til afstemning.

6.9.2. Forslag om biodiversitet.

Forslagsstiller var ikke tilstede.

Formand Tom Andersen oplyste, at der var masser af områder i Gadevang med biodiversitet. Der var ingen, der ønskede forslaget sat til afstemning.

6.9.3. Forslag vedrørende affaldshåndtering.

Forslagsstiller var ikke tilstede.

Ledende ejendomsfunktionær Michael oplyste, at det var en daglig kamp, og at mange beboere ikke håndterede affald korrekt, så personalet skulle bruge meget tid på affaldsstationerne. En beboer nævnte, at det ikke var muligt at komme ind med chip, og Michael oplyste i den forbindelse, at briksystemet var ødelagt, og der ikke længere var behov for at anvende brik for at komme ind i affaldsstationerne. Michael oplyste endvidere, at der ikke var ressourcer til at overvåge affaldsstationerne.

Steen Ternstrøm konkluderede, at forslaget kunne anses at indeholde opfordringer til bestyrelsen, men at det ikke var muligt at foretage en afstemning herom.

6.9.4. Forslag om at iværksætte indsats mod afvigelser i forhold til husordenen.

Formand Tom Andersen oplyste, at når husordenen ind imellem ikke overholdes, er det fordi, folk ikke har det fornødne overskud, og at udstedelse af bøder blot ville være at sparke til folk, som allerede ligger ned. Beboerne opfordres af bestyrelsen til at overholde husordenen, og bestyrelsen er i vist omfang også i dialog med folk, der ikke overholder husordenen.

Herefter blev der foretaget en vejledende afstemning om, hvorvidt der skulle afsættes flere ressourcer i denne forbindelse, eller om den nuværende indsats var tilstrækkelig. Flertallet mente, at den nuværende indsats var tilstrækkelig.

6.9. Bestyrelsens forslag om ændring af tekst i husordenen med henblik på rottebekæmpelse.

Forslaget blev motiveret, og Lizeth oplyste, at spørgsmålet var drøftet på tidligere generalforsamling, og at hun havde været i dialog med rottefænger. Rottefængereren havde oplyst, at det ikke var muligt at sikre terrasserne i stueplansniveau, idet rotterne blot kravler op under betonen.

Steen Ternstrøm oplyste, at der var set rotter på 1. sal enkelte gange, og at rotterne skulle bekæmpes. Det var det, der var hensigten med ændring af tekst i husordenen.

Forslaget blev sat til afstemning og vedtaget.

Ad 7. Budget 2023/2024:

Dirigenten gennemgik det i årsrapporten anførte budgetforslag for det kommende regnskabsår (årsrapporten side 7). Det blev bemærket, at posten ”opsparing, vedligeholdelse” står som en udgift, men reelt er der tale om en overførsel til opsparingen under egenkapitalen .

Budgetforslaget forudsætter stigning i fællesudgiften med virkning fra 1.11.2023 på mellem ca. 15 – 35 kr. afhængig af lejlighedsstørrelse.

Dirigenten iværksatte afstemning, der udviste, at forsamlingen godkendte budgetforslaget og de nye fællesudgifter med stort flertal.

Dirigenten gennemgik herefter det i årsrapporten anførte budgetforslag for driftsregnskab P-kældre (årsrapporten side 15), som forudsatte stigning i P-kælderavgift med virkning fra 1.11.2023 fra kr. 109 til kr. 157.

Kaj Rasmussen gentog, at der var tale om en procentvis meget høj stigning i P-kælderavgift, og at det umiddelbart synes at være urimeligt, at det kun var de ejere, som benyttede P-kælderen, der skulle være med at spare op til betonreovering. Søjlerne i P-kælderen er en del af bygningernes fundament.

En anden beboer bemærkede, at selvom der i år 2022/2023 var anvendt kr. 305.360 til udbedring af betonskader, så havde der alligevel været et fint overskud på driftsregnskabet på ca. kr. 250.000. Af denne grund blev der sat spørgsmålstegn ved om der i budgettet burde være udgifter til betonreovering på kr. 413.000 i 2023/2024

På forespørgsel oplyste Lizeth, at der var tale om løbende udgifter af reparation på betonsøjler i P-kældere, og at ingeniørens beregninger udviste, at man måtte forvente, at der ville skulle anvendes mere end kr. 300.000 pr. år. Flere beboere tilkendegav, at alle burde være med til at betale til vedligeholdelsen af P-kældrenes beton. En beboer bemærkede, at alle jo også betaler til svømmehallens vedligeholdelse, også selvom man ikke anvender denne. Hertil bemærkede en anden beboer, at svømmehallen er tilgængelig for alle, mens P-kældrene kun er tilgængelig for dem, som betaler.

Efter en kort pause oplyste formand Tom Andersen, at bestyrelsen havde drøftet sagen, og at der var tale om en fodfejl. Vedligeholdelse af beton i P-kældre burde være et fælles projekt, og at den foreslåede stigning i P-kælderafgiften blev ”rullet tilbage”. Bestyrelsen gjorde opmærksom på, at man ville komme til at mangle kr. 413.000 i det kommende regnskabsår i det almindelig driftsbudget-/regnskab for hele foreningen, og at det naturligvis ville påvirke årsrapportens resultat for 2023/2024.

P-kælderafgiften vil således fremadrettet fortsat være kr. 109. Med denne ændring blev budgettet for P-kældrene sat til afstemning og vedtaget.

Ad 8. Valg af bestyrelse og suppleanter:

På valg til bestyrelsen var Tom Andersen og Anne-Marie Wly, som var villige til at modtage genvalg.

Ikke andre stillede op. Tom Andersen og Anne-Marie Wly blev genvalgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Tom Andersen på valg i 2025

Anne-Marie Wly på valg i 2025

John Heikendorf på valg i 2024

Niels Petersen på valg i 2024

Gitte Holst på valg i 2024

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

1. suppleant Jari Larsen.
2. suppleant Yvonne Bekner
3. suppleant Hasse Hansen

Ad 9. Valg af revisor:

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

Ad 10. Eventuelt:

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

Tom Andersen takkede for fremmødet og hævdede generalforsamlingen.

Som dirigent:



.....
Steen Ternstrøm

Som formand:



.....
Tom Andersen