



September 2011

Indkaldelse til ordinær generalforsamling

**Lørdag den 24. september 2011 kl. 13.30 på
Gymnasiet i Høje Taastrup
Aulaen, Frøgård Alle 2
2630 Taastrup**

Dørene åbnes kl. 12.30

Der er fastsat følgende dagsorden:

1. Velkomst
2. Valg af dirigent
3. Forretningsorden
4. Bestyrelsens beretning
5. Regnskab
 - a.) Driftsregnskab
 - b.) Regnskab P-kælder
6. Indkomne forslag
7. Budget
8. Valg af bestyrelse og suppleanter
9. Valg af administrator
10. Valg af revisor
11. Eventuelt

Er du forhindret, men ønsker at give møde ved en befuldmægtiget, udfyld da den fuldmagtserklæring, der findes på valgkortet og aflever hele valgkortet.

Hvis man medbringer fuldmagter, bedes man møde op senest en halv time inden generalforsamlingen starter.

1. Velkomst

2. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslår Steen Ternstrøm.

3. Forretningsorden

1. Dirigenten konstaterer generalforsamlingens lovlighed og skal lede generalforsamlingen efter denne forretningsorden.
2. Dirigenten udpeger en referent.
3. Dirigenten udpeger det fornødne antal medlemmer til stemmeudvalg.
4. Ingen mødedeltagere må tage ordet uden dirigentens tilladelse.
5. Under debatten om dagsordenens punkter får talerne ordet i den rækkefølge, de indtegner sig hos dirigenten.
6. Den, der tager ordet, må præsentere sig tydeligt med navn og adresse. Eventuelle befuldmægtigede skal tydeligt gøre opmærksom på, hvis man ikke er medlem af Ejerforeningen Gadevang, samt oplyse om, hvem man repræsenterer. Fuldmagt skal forevises dirigenten.
7. Talerne må holde sig til det foreliggende emne og i øvrigt rette sig efter dirigentens anvisninger.
8. Dirigenten kan bryde talerækken for en kort bemærkning, hvis en mødedeltager anmoder herom, eller dirigenten finder det påkrævet.
9. Enhver stemmeberettiget ejer har ret til mundtligt at stille forslag om afslutning eller indskrænkning af taletid.
10. Alle afstemninger afgøres ved simpelt stemmeflertal, jf. dog § 11 i vedtægterne.
11. Afstemninger foregår ved håndsoprækning, medmindre bestyrelsen, 25 % af de tilstedeværende eller dirigenten forlanger skriftlig afstemning.
12. Dirigenten bestemmer under hvilken form stemmesedler ved skriftlig afstemning skal udfyldes.
13. Fraværende medlemmer kan kun foreslås til valg, hvis der foreligger et skriftligt tilsagn.
14. Tobaksrygning er ikke tilladt.
15. Tvivlspørgsmål, der ikke kan løses af nærværende forretningsorden, afgøres af dirigenten.

4. Bestyrelsens beretning

Beretningen er opdelt i følgende hovedpunkter:

1. **Kontoret og ansatte**
2. **Varme, vand og elforsyning**
3. **Bygninger**
4. **Aktivitetscenter**
5. **Udearealer**
6. **Renovation og rengøring**
7. **Andet**

4.1. Kontoret og ansatte

4.1.1. Kontoret

Kontoret har fået nye åbningstider, som kan ses på tekst TV side 119, hvilket medvirker til en bedre udnyttelse af resurserne.

4.1.2. Ansatte

Der er i årets løb sket følgende personaleændringer:

Camilla Achton er fratrukket på kontoret og afløst af Pia Dobel Olsen.

Der er ikke sket ændringer i sammensætningen af gårdmænd, dog er Palle Droob blevet fastansat.

4.1.3. Bestyrelsen

Sten Bertelsen er ultimo juni 2011 af personlige årsager udtrådt af bestyrelsen. På grund af den korte tid til generalforsamlingen har bestyrelsen valgt ikke at indkalde 1. suppleanten, men i fællesskab varetager kassererens arbejde.

4.2. Vand, varme og elforsyning

4.2.1. Vand

Udgifterne på vand er i år faldet en del. De faste udgifter er til gengæld steget betragteligt, hvilket betyder at vi må hæve opkrævningen med ca. 3% det nye regnskabsår. Tallene fremgår af budgettet.

4.2.2. Varme

Vi har haft et merforbrug på 2.892 GJ i forhold til sidste år, hvilket skyldes den ekstremt hårde vinter.

Siden etablering af varmemålere i 2000 har det årlige varmemålerforbrug i GJ været gennemsnitlig 10% lavere end det årlige forbrug før målerne blev opsat. Da udgiften til køb af fjernvarme i de seneste år har været ca. 4,5 mio.kr. – 5,5 mio.kr., har den årlige besparelse hvert år siden målerne opsætning været mindst ½ mio. kr. Det årlige forbrug er steget en del i de sidste to år i forhold til årene 2006 – 2009, hvilket må antages at skyldes de kolde vintre i de seneste to år.

Det er ikke tilladt at foretage ændringer i varmeinstallationerne. Dog må radiatoren i badeværelset fjernes, efter aftale med ejendomskontoret.

Hvis der foretages ikke godkendte ændringer i de faste installationer, som f.eks. varme, vand, emhætter og anden udluftning, og der opstår problemer, sker udbedringen altid for ejers regning, da vi ikke med rimelighed kan vælte omkostningerne over på øvrige beboere. Det kan derfor blive meget dyrt for den enkelte ejer.

VEKS står for driften af varmecentralen. Bygningen er lejet af EG.

4.2.3. El

HPFI

Der er stadig enkelte beboere, der ikke har fået installeret det lovpligtige HFI/HPFI relæ. Hvis der er tvivl herom, så kontakt endelig ejendomskontoret. Man kan få problemer med sin forsikring hvis ikke ens elinstallationer er lovlige. Ejerforeningens forsikring dækker ikke. Udskiftningen er naturligvis for egen regning.

4.3. Bygninger

4.3.1 Tilstandsvurdering og bygninger

Her følger en status på igangværende og afsluttede projekter og andre opgaver af vedligeholdelsesmæssig karakter:

- Øst facaden Saven D er i efteråret 2010 renoveret og vi er i skrivende stund gang med Leen C.
- Graffiti bliver løbende fjernet, men hvis man ser nogen udføre denne form for ”kunst”, må man meget gerne anmelde dette til kontoret, da det koster foreningen mange penge hvert år. Graffiti og hærværk kostede i sidste regnskabsår ca. kr. 40.000 til eksterne håndværkere, samt en masse timer for vores ejendomsfunktionærer. Penge og tid som vi sagtens kunne have fundet bedre anvendelse for andre steder.
- Der har været konstateret vandskader i 3 sydgavls lejligheder. Dette har medført at vi har været nødsaget til at nedtage gavlen i Leen B og genopbygge den med ny isolering.
- Defekte stige strenge skiftes stadig løbende efter behov.
- I Saven A, samt Spaden A er indgangsdørene udskiftet med den nye type, som er forberedt for dørtelefon, når dette bliver aktuelt.
- Reparation og vedligehold af brevkasserne påhviler ejerforeningen. Hvis man af en eller anden grund har rettelse til de navne, der står på brevkasser hhv. navnetavle, bedes man rette henvendelse til kontoret og **ikke** selv sætte Dymo eller andet henover, da det skæmmer helhedsindtrykket.
- Vi skal igen henlede opmærksomheden på, at det fortsat ikke er tilladt at afblænde de 2 afløb på altankummerne, da det kan medføre frost-sprængninger, og desuden slår planterne ihjel. Ligeledes skal man selv sørge for, at afløbene ikke tilstopper.

4.3.2 P-kælder renovering

Renovering af Saksens P-kælder er i skrivende stund godt i gang og forventes afsluttet ultimo 2011, dækket ovenover dog først primo 2012.

Der er lavet vandbesparende foranstaltninger ved vaskepladserne i alle P-kældre, således at vandet ikke løber unødigt meget.

Foreningen har fået godkendt en låneramme i Nordea på op til 90.000.000 kroner, til brug for finansiering af garagekælderrenoveringen. Der er i første omgang blevet optaget et byggelån på 40.000.000 kroner. Byggelånet løber indtil renoveringen af alle fire garagekældre er afsluttet. For byggelånet hæfter medlemmerne personligt og solidarisk.

På generalforsamlingen den 18. september 2010 blev det vedtaget at påbegynde en opsparing på ca. 7.000.000 kroner årligt med virkning fra den 1. november 2010. Dette beløb er øremærket til renovering af P-kældrene og indsættes en gang årligt på byggelånet, med henblik på at reducere de samlede renteudgifter.

Når projektet er gennemført, skal byggelånet indfries og erstattes af et fælleslån med afvikling over 20 år. På det tidspunkt får alle ejerforeningens medlemmer mulighed for at indfri deres andel af gælden. For fælleslån hæfter medlemmerne personligt og pro rata, i henhold til fordelingstal.

For at sikre ekstra P-pladser ved renoveringen, er der foretaget opstrøbning af på alle 4 parkeringsarealer, samt på ramperne ned til kældrene.

4.4. Aktivitetscentret

Efter indførelse af brik system til adgangskontrol samt registrering med foto af brugere i AC er vi nu endelig kommet "fremmed" trafik til livs.

Tennisklubben opgav i år at videreføre klubben, hvorefter tennisbanerne overgik til ejerforeningen. Aktivitetscentret står fremover for udlejning af banerne. Vedligeholdelsen varetages af gårdmændene.

Herrernes omklædning har fået en tiltrængt renovering. Badefaciliteterne fremstår nu super flot og moderne.

Der blev i det forløbne år installeret nyt vandbehandlings udstyr til svømmehallen, og der blev til fitness indkøbt et nyt løbebånd.

Svømme undervisningen var igen i år en fantastisk succes, med i alt 90 tilmeldte og 14 hold.

Besøgstal for aktivitetscentret har i perioden været 28.492.

4.5. Udearealer

Der er i den sidste periode blevet justeret med grovfil i vores beplantninger. Bl.a. er der beskåret kraftigt i buske og træer. Det har været tiltrængt og nødvendigt, og vi har allerede denne sommer kunne nyde godt af arbejdet. De kommende år forsættes projektet med at få orden på de grønne områder. Vi har, måtte fælde de store poppel træer ved den store legeplads. De var til stor gene for beboerne i nærheden og var med deres rod system i gang med at ødelægge sine omgivelser.

Bestyrelsen har igen i år gennemført 2 Gadevangsvandringer i bebyggelsen og registreret ting til udbedring. De involverede beboere er tilskrevet herom.

Der er indsamlet defekte cykler m.v. i foråret 2011.

4.6. Renovation og rengøring

Der skal igen lyde en opfordring til, at affald afleveres efter følgende retningslinjer:

- Køkkenaffald indpakkes og smides i nedstyrningsskakt.
- Flasker skal afleveres i glascontainerne.
- Papiraffald lægges i papircontainerne – ikke noget med at stille det ved siden af.
- Byggeaffald, haveaffald og øvrigt storskrald afleveres de respektive rum i modtagestationerne.

Foreningen bruger hvert år et utal af mandskabstimer på at holde containergårdene ryddelige, så der opfordres på det kraftigste til at reglerne bliver overholdt.

Henstillen af effekter, affald og lign. i indgangspartier må ikke finde sted.

Trapper

På den givne foranledning henledes opmærksomheden på, at trapper og indgangspartier af hensyn til både renhold og flugtveje skal være ryddelige. Af effekter i opgangen er kun dørmåtter tilladt. Skotøj m.v. skal således tages med ind i lejligheden.

4.7. Andet

4.7.1 Nye Vedtægter

Bestyrelsen har over en periode indsamlet fuldmagter til ændring af foreningens vedtægter, og i januar 2011 kunne vi så holde en ekstraordinær generalforsamling med det ene punkt på dagsordenen at ændre § 11 til følgende ordlyd:

”Såfremt forslaget uden at være vedtaget efter denne regel har opnået tilslutning fra mindst 2/3 af de repræsenterede medlemmer, såvel efter antal som efter fordelingstal, afholdes ekstraordinær generalforsamling inden 8 uger, og på denne kan forslaget – uanset antallet af repræsenterede – vedtages med 2/3 af de afgivne stemmer efter antal og fordelingstal.”

Bestyrelsen vil senere fremsætte forslag til nye vedtægter, som er mere up to date, og på mange punkter i lighed med almindelige betingelser for ejerforeninger. Dette udsendes i løbet af 2011, hvorefter der vil indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, med dette ene punkt på dagsordenen.

4.7.2 Kontrol af beboerlister

Ved hvert ejerskifte betales kr. 2.000,- til grundfonden. Dette gælder også ved udlejning, men mange ”glemmer” at betale dette beløb til fællesskabet. Bestyrelsen har derfor været ude at afstemme navneskilte på brevkasser med beboer fortegnelsen og dermed registreret mange uoverensstemmelser. Dette gav en ekstra indtægt på ca. kr. 20.000 til grundfonden.

4.7.3. TV/IT

Der er på foreningens hjemmeside nu mulighed for at downloade referater fra generalforsamlinger og regnskaber fra de sidste 2 år.

Det blev på sidste generalforsamling vedtaget, at vi skulle skifte TV leverandør til Yousee, hvilket trådte i kraft pr. 1. februar 2011.

Med den nye aftale er der også udsigt til, at der gennem kabelnettet bliver langt flere muligheder for at modtage de såkaldte sprogpakker, hvorved de ulovlige paraboler snart bliver overhalet indenom.

4.7.4. Arrangementer/festudvalg

Der har i det forløbne år ved Festudvalgets foranstaltning været afholdt juletræsfest og fastelavnsfest med deltagelse af et meget stort og stigende antal børn og forældre.

Festudvalget efterlyser nye medlemmer, der vil være med til at gøre arrangementerne til en fortsat succes. Man kan melde sig til på kontoret.

Klubberne har i fællesskab afholdt det efterhånden traditionsrige pinsemorgensbord med stor succes. Fint vejr og levende musik.

Desuden blev igen i år afholdt et relativt beskedent Skt. Hans arrangement i køligt tørvejr og som sædvanlig med et flot bål og med Thomas Bak fra kommunalbestyrelsen som båltaler.

4.7.5. Klubber

På klubfronten kan meddeles, at tennisklubben er nedlagt som selvstændig klub og aktiviteterne er overgået til ejerforeningen, således, at banerne fortsat kan benyttes og klublokalerne påtænkes at blive videreført som Gadevangs selskabslokaler.

De fleste andre klubber kører stabilt, men for nogles vedkommende på et relativt lavt niveau i forhold til tidligere tiders storhed. Vi kan kun anbefale, at beboerne bruger de forskellige tilbud klubberne giver.

Der har i årets løb været afholdt 4 SU-møder med klubberne. SU-møderne er et forum, hvor løst og fast mellem klubberne indbyrdes og i relation til ejerforeningen debatteres.

4.7.6. Oversigt over lejligheder, m2., fordelingstal m.v.

Gadevang er opført i 1972 - 1974.

Ejerforeningen omfatter 14 selvstændige ejendomme, samt varmecentral. Endvidere grundarealet omkring regnvandsbassinet ved Hveens Boulevard.

| Matr.nr. | Blok nr. | Beliggenhed |
|----------|----------|-------------|
| 6 AG | 1 | Saksen C |
| 6 AL | 2 | Saksen D |
| 6 AB | 3 | Leen A |
| 6 AC | 4 | Leen B |
| 6 AN | 5 | Leen C |
| 6 AO | 6 | Leen D |
| 6 AP | 7 | Spaden A |
| 6 AQ | 8 | Spaden B |
| 6 AR | 9 | Spaden C |
| 6 AS | 10 | Spaden D |
| 6 AT | 11 | Saven A |
| 6 AU | 12 | Saven B |
| 6 AV | 13 | Saven C |
| 6 AX | 14 | Saven D |

Bolignummer består af blok nr. samt ejerlejlighedsnr. Fordelingstal, antal m.v.

| Type | Type | m2 | Antal | Totalt fordelingstal | Total m2 |
|-------|------|-----|-------|----------------------|----------|
| 1 | 182 | 53 | 340 | 61.880 | 18.020 |
| 2 | 264 | 112 | 340 | 89.760 | 38.080 |
| 3 | 152 | 31 | 136 | 20.672 | 4.216 |
| 0/4 | 130 | 32 | 53 | 6.890 | 1.696 |
| 5 | 210 | 81 | 14 | 2.940 | 1.134 |
| 6 | 246 | 95 | 136 | 33.456 | 12.920 |
| 7 | 310 | 130 | 1 | 310 | 130 |
| 8/9 | 246 | 98 | 53 | 13.038 | 5.194 |
| I alt | | | 1073 | 228.946 | 81.390 |

5. Regnskab

Vedlagt separat.

6. Indkomne forslag

Forslag 1 - Zainab Qasim – Saksen C 2, 1. dør 2

Nedlæggelse af svømmehallen.

Forslag 2 - Assad Samak - Spaden A 1, 1. dør 2

Svømmehallen og aktivitetscenter kræver masse penge

Ifølge budget 2010/2011 koster svømmehallens drift kr.2.450.000 om året, herfra andel af lønninger kr. 1.200.000. Hvis vi kigger på de seneste års regnskaber, er der altid et stort beløb overført til svømmehallen hvert år.

Det er dejligt at have svømmehallen og et aktivitetscenter i Gadevang, men det er en dyr fornøjelse for os alle sammen i Gadevang. På nuværende tidspunkt, hvor Danmark og hele verden er ramt af økonomisk krise, er vi også nødt til at tænke på besparelse på nogle områder, som ikke er en nødvendighed.

Helt ærligt, og hånd på hjertet, hvor mange af os bruger svømmehallen og aktivitetscenteret regelmæssigt? Svømmehallen og aktivitetscenter som holder åbent 7 dag om ugen tilsvarende 55 timer om ugen. Er der i 2009-2010 registeret 30.201 besøgende, gennemsnit i 340 dage var der 88 besøgende pr. dag.

Hvis vi bruger de overstående tal til at eksemplificere, fortæller det os, hvor meget det egentlig koster at drive svømmehallen og aktivitetscentret.

Daglig drift koster $2.450.000 \text{ Kr.}/340 \text{ dage} = 7205 \text{ Kr. dagligt}$

Hvis vi bruger tallet 88 som et gennemsnitligt besøgstal pr. dag, svarer hvert besøg til i kr.:

$7205 \text{ kr.}/88 \text{ besøgende} = 81 \text{ kr. pr. person}$

Når Staten, Regioner og kommuner kan spare på nogle udgifter, kan vi også godt.

Jeg vil foreslå, at:

- Svømmehallens og aktivitetscenter åbningstider ændres fra syv dage om ugen til tre dage om ugen og fra ni timer til fem timer om dagen. Eller:
- Der skal laves en brugerbetalingsordning / klippekorts- og selvbetjeningssystem til svømmehallen og aktivitetscenter.

Begge overstående forslag fører til en besparelse for foreningen.

Det er kun et eksempel på hvad vi i foreningen vil spare hvis vi lukker for svømmehallen og aktivitetscentret, sparer hver husstand

$2.450.000 \text{ kr.}/1073 \text{ lejl.} = 2283 \text{ Kr. årligt i gennemsnit.}$

Efter økonomisk krise oplever vi alle besparelser på vores arbejdspladser enten med fyringer eller nedsat antal timer. Beboer i Gadevang er ikke undtaget af krisen og besparelse. Det gælder også vores ældre/pensionister i Gadevang. De bliver skåret på deres mange nødvendige områder, og de er nødt til at betale selv mange ting. Men da de bor i Gadevang, skal de betale også for Svømmehallen og aktivitetscenter, hvor de aldrig kommer og benytter dem.

Vi lever ikke i 90'erne med god økonomi og vi beboer i Gadevang er ikke mange millionærer, der betales kun lønninger på 1.200.000 kr. om året, 100.000 kr. om måneden til Svømmehallen og aktivitetscenter.

Jeg håber I overvejer mit forslag seriøst, og jeg ønsker gerne en beboer afstemning af dette forslag til kommende generalforsamling.

Forslag 3 - Peter Holst – Leen B 5, 3. dør 3

Det foreslås at; finansiering af al drift, lønninger m.v. omkring Aktivitetscenteret for fremtiden baseres fuldstændig på brugerbetaling fra de enkelte brugere.

Note:

- Der vil senere – hvis forslaget gennemføres – kunne aftales priser for benyttelse af centerets faciliteter. Det understreges, at dette ikke er et forslag, der vil lukke Aktivitetscenteret.

(Det forudsættes og forventes, at vedtagne forslag fra denne liste kalder på bestyrelsens aktive arbejde for at udføre, planlægge og implementere generalforsamlingens beslutninger – også hvis det ikke specifikt indgår i forslagsteksten. Forslagene vil blive motiveret foran forsamlingen på Generalforsamlingen).

Forslag 4 - Peter Holst – Leen B 5, 3.dør 3

Det foreslås at; midler, der bliver tilovers fra driften af Aktivitetscenteret, efterfølgende vil indgå i det daglige driftsbudget.

Note:

- Falder forslag 3, bortfalder forslag 4.

(Det forudsættes og forventes, at vedtagne forslag fra denne liste kalder på bestyrelsens aktive arbejde for at udføre, planlægge og implementere generalforsamlingens beslutninger – også hvis det ikke specifikt indgår i forslagsteksten. Forslagene vil blive motiveret foran forsamlingen på Generalforsamlingen).

Forslag 5 – Henrik Alsholm – Spaden B 3, 1. dør 3

Da der tilsyneladende skal spares penge på budgettet i aktivitetscenteret /svømmehal, mener jeg ikke at dette kan lade sig gøre ved at lukke i op til 3 uger. Det er da også uacceptabelt, at folk ikke kan komme ned for at bruge vaskeriet i 3 uger. Personalet som jo er fastansat skal jo have løn i denne periode alligevel.

Hvorfor ikke bare lade personalet gøre som De altid har gjort, ordne og planlægge selv?

Det er da også helt forkert at sammenligne vores svømmehal med Glostrup eller andre svømmehaller, vi ER en PRIVAT institution.

Så mit forslag går i sin enkelthed ud på at holde åbent som hidtil på alle ”normale” dage.

Forslag 6 – Henrik Alsholm – Spaden B 3, 1. dør 3

Hvis forslag 5 ikke kan / vil blive gennemført har jeg yderlig et forslag.

Ændringer af åbningstider i centeret.

Åbningstider på hverdage Fra kl. 15.00 – 21.0
Weekender Fra kl. 10.00 – 15.00

Andre helligdage holdes helt lukket

Forslag 7 - Henrik Alsholm – Spaden B 3, 1. dør 3

Det tyder på at bestyrelsen ikke er interesseret i at bibeholde vores solarier, da der ikke er skiftet rør i det seneste års tid.

Det forlyder at grunden skulle være at det ikke er særligt sundt at ligge i solarium?

Der er mindst et solarium som er ude af drift, som kunne renoveres, men ikke er blevet det hvorfor? HVIS grunden er som tidligere beskrevet, så er min mening at det må være op til den enkelte at bruge et "usundt" solarium.

Det er jo også usundt at drikke øl / spiritus & vin. Jeg mener ikke bestyrelsen skal bestemme dette.

Forslag 8 – Ellen Jensen - Spaden B 4, 1. dør 4

Forslag om at nedlægge svømmehallen (svømmebad, omklædning, baderum og sauna)

Svømmehallens drift og periodevise renoveringer er med til at forhøje fællesudgifterne. Hvis de fleste beboere benyttede sig af faciliteten, ville det kræve et bookingsystem og begrænset brug heraf for hver enkelt. Det kan oplyses, at 130 personer med brik på 1 måned har benyttet aktivitetscentret. Det skønnes, at der er mellem 2000 og 3000 beboere i Gadevang.

For at hver ejer kan sammenligne sit behov i forhold til årlig udgift til almindelig drift af svømmehallen har jeg i skema 2 opstillet de enkelte lejlighedstypers betaling af driftsudgifter for regnskabsåret 2009/2010. Dertil kommer fremtidige omkostninger til renovation. For nogle år siden blev hele svømmehallen totalt renoveret, da betonen smuldrede. Jeg kender ikke beløbet, men det må have været meget dyrt. I år har der bl.a. været omfattende renovering af den ene bruseafdeling.

Oversigt over Fordelingstal og M² i Ejerforeningen Gadevang

| Type | Fordelingstal | M ² | Antal | Total fordelingstal | Total m ² |
|------|---------------|----------------|-------|---------------------|----------------------|
| 1 | 182 | 53 | 340 | 61.880 | 18.020 |
| 2 | 264 | 112 | 340 | 89.760 | 38.080 |
| 3 | 152 | 31 | 136 | 20.672 | 4.216 |
| 0/4 | 130 | 32 | 53 | 6.890 | 1.696 |
| 5 | 210 | 81 | 14 | 2.940 | 1.134 |
| 6 | 246 | 95 | 136 | 33.456 | 12.920 |
| 7 | 310 | 130 | 1 | 310 | 130 |
| 8/9 | 246 | 98 | 53 | 13.038 | 5.194 |
| | | | 1073 | 228.946 | 81.390 |

I regnskabsåret 2009/2010 var udgiften til svømmehallens drift på kr. 2.488.324. Beløbet blev fordelt efter Fordelingstal.

Ifølge vedtægternes §6 ("Driftsudgifter samt udgifter til fornyelse af de førnævnte fællesfaciliteter (svømme- og badecenter, boldbaner, legepladser m.v.) betales af lejerne og ejerlejlighedsejerne efter m²-boligareal brutto") skulle beløbet have været fordelt efter M². Derfor er denne kolonne indsat til sammenligning.

Hver enkelt lejlighedstypes betaling til drift af svømmehallen i 2009/2010

| Type | Udgift for hver enkelt lejlighed efter Fordelingstal (ifølge praksis) | Udgift for hver enkelt lejlighed efter M ² (ifølge vedtægter) |
|------|---|--|
| 1 | Kr. 1.978 | Kr. 1.620 |
| 2 | Kr. 2.869 | Kr. 3.424 |
| 3 | Kr. 1.652 | Kr. 948 |
| 0/4 | Kr. 1.413 | Kr. 978 |
| 5 | Kr. 2.282 | Kr. 2.476 |
| 6 | Kr. 2.674 | Kr. 2.904 |
| 7 | Kr. 3.369 | Kr. 3.974 |
| 8/9 | Kr. 2.674 | Kr. 2.996 |

Til orientering er Taastrup Svømmehals priser kr. 27 for voksne og kr. 10 for børn.

1. Med baggrund i ovenstående foreslås det at nedlægge svømmehallen, jævnfør overskriften.
2. Hvis ovenstående forslag ikke vedtages, foreslås det, at driftsudgifter samt udgifter til fornyelse fremover afregnes efter vedtægternes bestemmelse, altså efter m²-boligareal brutto. Dette gælder også for boldbaner, legepladser m.v.

Forslag 9 – Inger Marie Steenbjerg Olesen – Spaden B 2, St. dør 2

Jeg vil gerne foreslå, at de fuldmagter, der bliver givet til generalforsamlingen, skal afleveres til ejendomskontoret senest dagen før generalforsamling af hensyn til en god afvikling af selve generalforsamlingen.

De mange fuldmagter er ofte skyld i, at generalforsamlingen starter for sent, og der er ikke tid til at behandle fuldmagterne ordentligt, når de kommer så sent.

Forslag 10 – Helle Johansen – Saksen C 4, 2. dør 2

Forslag om at der installeres dørtelefon i Saksen C4.

Begrundelse: Der er mange som ikke har tilhørsforhold som opholder sig i opgangen. Det er utrygt at hjemløse benytter opgangen til overnatning.

Forslag 11 - Bestyrelsen

Bestyrelsen foreslår, at der etableres dørtelefon i Saksen C og D. Begrundelsen er mange ubudne gæster fra bl.a. stationen. Udgiften hertil vil andrage kr. 244.000,-.

Forslag 12 – Carsten Nielsen – Saksen D 4, St. dør 2

Park. Kælderen har i mange år været forsømt med at blive fejlet, så mit forslag er: Der skal fejes mindst en gang årligt. Kan dette ikke lade sig gøre, må vi ansætte nogle udefra til arbejdet.

Forslag 13 – Fritz Wehner – Saven B 6, 3. dør 1 og Saven B 5. St. dør 4

Jeg vil gerne have at bestyrelsen tager følgende problemstilling op.

Jeg ønsker en drøftelse af fordelingen af opbevaringsrum i foreningen.

Jeg ejer selv en mindre lejlighed beliggende Saven b5, dør 4. Til denne lejlighed hører tilsyneladende intet opbevarings eller kælderrum.

Hvad er mine muligheder for at få et sted at opbevare ting og sager. Der er flere kælderrum som står tomme hen og ikke bliver benyttet.

Det virker umiddelbart at der er et ønske fra flere af de lejlighedsejere som ikke har et kælderrum til deres lejlighed tilknyttet om at få et sådant.

Det kunne ske enten ved at dele de ubenyttede rum op i mindre rum eller ved at tage et større kig på en bedre fordeling lejlighederne imellem.

Forslag 14 - Ellen Jensen – Spaden B 4, 1. dør 4

Forslag om aflæsning af vandmålere

Det foreslås, at alle opsatte vandmålere i ejerforeningen (fx i P-kældre, klubber, aktivitetscenter) aflæses hvert år i forbindelse med den årlige afregning. Hvis vandforbruget på de enkelte målere dokumenteres, kan utætheder i ledningsnettet måske opspores.

Forslag 15 - Keld Jensen – Saven C 2, 3. dør 3

I teksten i ”Vedtægter for ejerforeningen ”Gadevang” erstattes §17 er følgende:

§ 17

Generalforsamlingen vælger selv sin dirigent, der ikke behøver at være medlem af ejerforeningen.

Stk. 2, Der udarbejdes et fyldestgørende referat af forhandlingerne. Referatet underskrives af dirigenten og formanden for bestyrelsen og udsendes senest 4 uger efter generalforsamlingens afholdelse.

Begrundelse:

Da referatet fra generalforsamlingen 2010 var mangelfulgt og savnede sammenhæng, henvendte jeg mig til referenten der oplyste, at den nuværende § 17 kun fastsætter, ”at der i en af bestyrelsen autoriseret protokol indfører et kort referat af generalforsamlingen”.

Referaterne fra generalforsamlinger er efter advokat Uno Ternstrøms opfattelse udarbejdet på samme måde i tyve år.

Denne tradition medfører efter hans opfattelse, at det ikke kan undgås, at mange enkeltheder falder ud af referatet, fordi han/bestyrelsen vurderer, at noget er mere væsentligt end andet. Han påpeger, at når han trækker bestyrelsen ind i den proces, skyldes det, at det i alle årene har været en tradition, at han udsender referatudkastet til bestyrelsesmedlemmerne, der har mulighed for at kommentere, læse korrektur og fremkomme med bemærkninger i uidskrænket omfang.

Det er åbenbart, at dette har været fortolket som referentens/bestyrelsens adgang til at foretage subjektive vurderinger af, hvilke beslutninger, der er så væsentlige, at de skal med i referatet. Og hvilke, der er så uvæsentlige, at de kan fjernes.

Denne fremgangsmåde er uhensigtsmæssig, fordi man må kunne stole på at et referat er retvisende, så der ikke opstår mistanke om, at nogen har en interesse i at udelade noget eller at tilføje noget, som ikke blev sagt på generalforsamlingen.

Endelig er det væsentligt – i en forening, hvor medlemskabet er påtvunget – at generalforsamlingens forløb efterfølgende oplyses til de, der var forhindret i at møde til generalforsamlingen.

Forslag 16 - Peter Holst – Leen B 5, 3. dør 3

Det foreslås at; hvis der på generalforsamling besluttes, at fællesudgifterne skal stige i foreningen, skal dette først kunne effektueres 3 måneder, til den 1. i den 3. måned, efter beslutningen.

(Det forudsættes og forventes, at vedtagne forslag fra denne liste kalder på bestyrelsens aktive arbejde for at udføre, planlægge og implementere generalforsamlingens beslutninger – også hvis det ikke specifikt indgår i forslagsteksten. Forslagene vil blive motiveret foran forsamlingen på Generalforsamlingen).

Forslag 17 - Peter Holst – Leen B 5, 3. dør 3

Det foreslås at; der indføres(og optages) båndet referat af generalforsamlingen.

Note:

Dette forslag vil muligvis medføre ændringer af §17 i vedtægten for Gadevang. Det understreges, at en afskaffelse af det skriftlige referat, ('referat' er beskrevet i §17), ikke er en del af dette forslag.

(Det forudsættes og forventes, at vedtagne forslag fra denne liste kalder på bestyrelsens aktive arbejde for at udføre, planlægge og implementere generalforsamlingens beslutninger – også hvis det ikke specifikt indgår i forslagsteksten. Forslagene vil blive motiveret foran forsamlingen på Generalforsamlingen).

Forslag 18 - Peter Holst – Leen B 5, 3. dør 3

Det foreslås at; bestyrelsen pålægges at undersøge mulighederne for videoovervågning af skraldedepoterne ved hver p-plads og melde tilbage om mulighederne for dette til næstkommende generalforsamling.

(Det forudsættes og forventes, at vedtagne forslag fra denne liste kalder på bestyrelsens aktive arbejde for at udføre, planlægge og implementere generalforsamlingens beslutninger – også hvis det ikke specifikt indgår i forslagsteksten. Forslagene vil blive motiveret foran forsamlingen på Generalforsamlingen).

Forslag 19 - Peter Holst – Leen B 5, 3. dør 3

Det foreslås; der udføres en uvildig revision (af uvildigt revisionsfirma, der ikke tidligere har haft med Gadevang at gøre) af hele forløbet omkring: regnskaber, budgetter, låntagning/finansiering, eventuelle tab & opsparing i forbindelse med renoveringen af p-kældrene (p-kælder-projektet) i Gadevang.

(Det forudsættes og forventes, at vedtagne forslag fra denne liste kalder på bestyrelsens aktive arbejde for at udføre, planlægge og implementere generalforsamlingens beslutninger – også hvis det ikke specifikt indgår i forslagsteksten. Forslagene vil blive motiveret foran forsamlingen på Generalforsamlingen).

Forslag 20 – Jimmy Olsen – Saven A 1 og Erling Bøgh – Saven A 2

Enhver ejer i gadevang skal kunne søge aktindsigt i foreningens anliggender.

Forslag 21 – Jimmy Olsen – Saven A 1 og Erling Bøgh – Saven A 2

Gennemførte opgaver til en værdi på over 20,000 kr. skal beskrives som et separat punkt i regnskabet for at skabe bedre synlighed.

Forslag 22 – Jimmy Olsen – Saven A 1 og Erling Bøgh – Saven A 2

Hvis der på en eller flere poster i regnskabet er udsving på min. 10% i forhold til det foregående års regnskab, skal der automatisk medfølge en redegørelse herfor.

Forslag 23 – Jimmy Olsen – Saven A 1 og Erling Bøgh – Saven A 2

Det foreslås, at bestyrelsesmedlemmernes E-mail adresser og telefon numre bliver indsat på foreningens hjemmeside.

Forslag 24 – Jimmy Olsen – Saven A 1 og Erling Bøgh – Saven A 2

Det foreslås, at den fulde tilstandsrapport over gadevang lægges ud på Gadevangs hjemmeside.

Forslag 25 – Jimmy Olsen – Saven A 1 og Erling Bøgh – Saven A 2

Det foreslås, at bestyrelsesmødereferaterne skal offentliggøres på Gadevang TV. Dog undtaget personale sager.

Forslag 26 – Jimmy Olsen – Saven A 1 og Erling Bøgh – Saven A 2

Angående lånoptagning i forbindelse med renovering af parkeringskældrene:

Det foreslås, at bestyrelsen pålægges at fremskaffe beregninger for, hvad det vil koste den enkelte ejer, når man antager at renoveringen beløber sig til de nævnte 90 mio. kr.

I øvrigt henstiller vi til bestyrelsens medlemmer, at de lever op til deres ansvar ved i højere grad følger op på og sørge for igangsætning og gennemførelse af de beslutninger, der bliver vedtaget på generalforsamlingen.

Forslag 27 – Jimmy Olsen – Saven A 1 og Erling Bøgh – Saven A 2

Det foreslås, at vedligeholdelsen af arealerne ved Saven udliciteres i en prøveperiode på 2 år, da vedligeholdelsen af de grønne områder efter vores og andre beboeres mening ikke lever op til den ønskede kvalitet samt, at der er en sandsynlighed for, at der kan opnås besparelser.

I den forbindelse foreslår vi, at der indhentes 3 tilbud.

Som eksempel har vi indhentet et tilbud, som er vedhæftet. Dette kan om naturligtvis tilpasses foreningens kravspecifikation.

Tilbud på plejeaftale vedr. Gadevang Saven A, B, C, D i perioden Januar- December 2012

Tåstrup

Roskilde, den 10. August 2011

Ejerforeningen Gadevang

Gadehavegårdsvej

2630 Tåstrup

1. Grønne områder

- Saven A-B-C-D-

2. Opgavebeskrivelse

- Græsplæner
 - Græsklipning vil blive udført ugentligt (maksimum 24 gange i løbet af perioden)
- Langs bygningerne
 - Tilbageklipning af diverse buske en gang årligt
 - Ukrudtsbekæmpelse hver Måned
 - Gårdmiljø / bede, lugning hver Måned

- P-områderne
 - Ukrudtsbekæmpelse hver 2 måned
- Hække
 - Klipning af hække en gang årligt langs græsområder
 - Klipning af hække 2 gange årligt langs husfacader

Snerydning

Snerydning af frie p-områder

Saltning efter behov. saltforbrug afregnes efter forbrug

Snerydning af stier og indgange

Saltning efter behov af stier og indgange. Saltforbrug afregnes efter forbrug

4. Leverance

Leverancen består af ovenstående opgaver og serviceydelserne leveres løbende. Der vil være en fuldtids medarbejder på stedet på hverdage samt i vækst høj sæsonen. Vil der komme en ekstra medarbejder efter behov.

5. Pris

| | | |
|-----------------|-----|----------------|
| Plejeaftale | kr. | 588.000 |
| | kr. | 147.000 |
| 25% moms | kr. | <u>735.000</u> |
| I alt inkl moms | | |

7. Salgs- og leveringsbetingelser

Betaling: lb. mdr. 20 dage i 12 rater
 Leveringstid: løbende
 Opgavens varighed: 1. januar– 31. december

8. Forudsætninger

Opgaven udføres under følgende forudsætninger:

Der bør foretages en overtagelses gennemgang hvor der aftales en plante plan, samt ekstra oprydning efter manglende vedligehold. Dette udføres billigst mulig på regning. Kr. 295 time.

- Opgaver som ikke er specifikt beskrevet i punkt 2 faktureres med kr. 295 + moms pr. time. Eksempelvis vedligeholdelse af hegn, skure, flisebelægninger mv. Alle forbrugs materialer afregnes efter forbrug
- Opgaven løses under kundens produkt- og ansvarsforsikring
- Eventuelle erstatningskrav kan ikke overstige tkr. 50
- Aftalen kan udvides til også at omfatte vedligehold af legeplader, hegn, mv.

9. Forbehold

Området ved regnvands bassin er ikke omfattet af plejeaftalen.

Forhold der ikke er kommet til Degnebolig Montage & Service's kendskab før afgivelsen af dette tilbud.

10. Acceptfrist

Tilbuddet er gældende i 30 dage fra udskriftdato.

Jørgen Degnebolig
 Degnebolig Montage&Service.

Forslag 28 – Zainab Qasim – Saksen C 2, 1. dør 2

Klubberne skal selv betale deres omkostninger.

Forslag 29 – Ellen Jensen – Spaden B 4, 1. dør 4

Forslag vedrørende klubberne

Der er pt. 7 klubber i ejerforeningen Gadevang. Bestyrelsen har besluttet:

- At klubberne ikke skal betale for deres forbrug af el og vand; fællesskabet betaler herfor.
- At alle lovpligtige installationer som fx HPFI anlæg skal udfærdiges af godkendte håndværkere for at undgå dårligt arbejde med deraf følgende risiko for ulykker og derfor ikke skal betales af klubberne; regningerne dækkes af fællesskabet. Men de kunne også videresendes til klubberne til betaling.

Fællesskabet har ikke haft indflydelse på, hvordan ovenstående udgifter skal dækkes. Derfor tages dette op på generalforsamlingen, og det foreslås:

- 1) At klubberne fremover selv betaler for deres forbrug af el og vand.
Der er opsat målere til at måle både el- og vandforbrug, men disse bliver ikke aflæst.
- 2) At klubberne fremover selv betaler for vedligehold og fornyelse i forbindelse med lokalerne.
- 3) At der laves et driftsregnskab for klubberne i lighed med P-kældrene, så ejerforeningens medlemmer kan se udgifter og indtægter i forbindelse med klubberne; fx er der i marts 2011 monteret en ny jerndør ved modeljernbaneklubbens lokale.

Forslag 30 - Bestyrelsen

Bestyrelsen foreslår, at tennisklubbens tidligere lokaler indrettes til festlokaler for hele Gadevang. Udgifterne hertil andrager ca. kr. 200.000, som kan tages fra grundfonden. Således vil det ikke berøre fællesudgifterne. Der vil efterfølgende blive fastsat en pris på udlejning af lokalerne, således, at det kan hvile i sig selv.

Forslag 31 - Bestyrelsen

Bestyrelsen foreslår, at vedtægtens § 9 ophæves, og at der vedtages en ny § 9 med følgende ordlyd

§ 9.

Sikkerhedsstillelse

9.1.

Det påhviler den til enhver tid værende ejer af en ejerlejlighed at påse, at ejerforeningen har sikkerhed i pågældende ejerlejlighed med ejerpantebrev på henholdsvis 10.000 kr. for ejerlejligheder under 100 m² og 15.000 kr. for ejerlejligheder over 100 m². Ejerpantebreve er udstedt og underpantsat til ejerforeningen til sikkerhed for ethvert krav, som ejerforeningen måtte få på den til enhver tid værende ejer af pågældende ejerlejlighed. Ejerpantebrevet skal have 1. prioritet forud for al anden ejerlejlighed påhvilende pantegæld.

9.2.

Udover førnævnte sikkerhedsstillelse skal den til enhver tid værende ejer foranledige, at der ved første ejerskifte efter den 24.9.2011 sker forhøjelse af det under stk. 1 nævnte ejerpantebrev med kr. 25.000 til henholdsvis kr. 35.000 og kr. 40.000 til dækning af ethvert krav, som anført under stk. 1.

9.3.

Panteretten efter stk. 1 og stk. 2 respekterer ingen foranstående pantehæftelser men respekterer alene de byrder og servitutter, der påhviler den enkelte ejerlejlighed på tidspunktet for tinglysning af panteretten.

9.4.

Ved ethvert ejerskifte påhviler det den til enhver tid værende ejer at sørge for, at ny ejer indtræder som pantebitor vedrørende førnævnte ejerpantebrev. Det påhviler ny ejer inden 30 dage efter overtagelsesdatoen til ejerforeningens administrator at fremsende dokumentation i form af tinglysningsvar, hvorefter ny ejer er indtrådt som debitor i henhold til ovenstående ejerpantebrev. Alle omkostninger i forbindelse med forhøjelsespåtegning i.h.t. stk. 2, tinglysning og overtagelse af forpligtelse i.h.t. ejerpantebrevet, afholdes af den til enhver tid værende ejer af ejerlejligheden.

Forslag 32 – Anker Hedegaard Johansen – Saksen C 3, 3. dør 1

Generalforsamlingen ophæver hermed samarbejdet med ejerforeningens hidtidige administrator, og pålægger bestyrelsen at sikre foreningens administrative arbejde, evt. i samarbejde med en professionel ejendomsadministrator.

Begrundelse

Ejerforeningen hidtidige administrator har ikke været i stand til at udfærdige et korrekt varmeregnskab for 2009-2010 inden årets generalforsamling, skulle gennemføres, på trods af at alle data fra nye målere leveres elektronisk, og på trods af at Brunata udfører det praktiske arbejde med udskift af aflæsningerne og beregning af gebyrer.

Endvidere har administrator ikke været i stand til at rette op på konstaterede fejl i de udfærdigede opkrævninger, og har dermed påført alle foreningens medlemmer forkerte beregninger af andele af fælles varmekorbrug.

I det hele taget har administrators arbejde med at sikre korrekt afregning ladet så meget tilbage at ønske, at det ikke er forsvarligt at lade ejerforeningens administration ske ved hans mellemkomst.

Ejerforeningen Gadevang burde, med sin størrelse taget i betragtning, og med de kontorfaciliteter foreningen allerede råder over, kunne sikre en fornuftig administration for langt mindre omkostninger end tilfældet er i dag.

Subsidiært kan der indgås aftale med en virksomhed der på professionel vis udfører ejendomsadministration.

Forslag 33 – Bestyrelsen

Bestyrelsen foreslår, at der for at forbedre kommunikationen til beboerne, skabes mulighed for at kunne udsende information pr. e-mail.

Der lægges op til et helt ny opbygning af vores web løsning, med bl.a. mail funktion, bruger håndtering, offentlige side samt private sider for beboerne. Derudover vil der oprettes et debatforum hvor det frem over vil blive muligt at sende spørgsmål til bestyrelsen.

Samlet udgift vil blive kr. 83.000,-

7. Budget

8. Valg af bestyrelse og suppleanter

Fra bestyrelsen genopstiller:

- Carsten Jul Pedersen
- Ole Steenberg Olesen
- Tom Andersen
- Niels Erik Petersen

Suppleant Camilla Eghøj ønsker at opstille til bestyrelsen.

9. Valg af administrator

Bestyrelsen foreslår:

- Advokat Uno Ternstrøm.

10. Valg af revisor

Bestyrelsen foreslår

- BDO ScanRevision.

11. Eventuelt

Egne noter

Organisationsdiagram

