

# Ejerforeningen Gadevang

Indkaldelse til  
ordinær generalforsamling

Lørdag den 10. september 2016 kl. 13:30  
på Gymnasiet i Høje Taastrup,  
Aulaen, Frøgård Allé 2

Dørene åbnes kl.12.30



## DAGSORDEN:

1. Velkomst
2. Valg af dirigent
3. Forretningsorden
4. Bestyrelsens beretning
5. Regnskab
  - a. Driftregnskab
  - 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. Husk at det ifølge vedtægterne, kun er tilladt at medbringe maks. 3 fuldmagter.

## 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. Tvivlsspørgsmål, der ikke kan løses af nærværende forretningsorden, afgøres af dirigenten.

## **4. Bestyrelsens beretning**

### **4.1. Kontoret og ansatte**

Kontorets åbningstider er:

Mandag, tirsdag og torsdag er der åbent for personlig og telefonisk henvendelse i tidsrummet kl. 9-11. Onsdag er kontoret åbent i tidsrummet 17-19. Fredag er der lukket.

Kontoret kan altid kontaktes på e-mail: kontor@gadevang.com

Følgende opgaver udføres i aktivitetscentret:

Oprettelse af brikker, udlån af bomnøgler og udlejning af trækvogne.

Der er i årets løb sket følgende personaleændringer:

Ulf Andersen er fratrædt som gårdmand, Henning Schwartz er gået på pension og i stedet er Jimmi Rasmussen samt Mikkel Ohlendorff tiltrædt som gårdmænd. Ulla Heikendorf er tiltrædt som kontordame. Christina Christensen er tiltrædt som vikar i Aktivitetscenteret.

### **4.2 Bestyrelsen**

Det har været et særdeles travlt år for bestyrelsen og vores inspektør. Vi har haft rigtig mange bolde i luften, og er nået i mål med billigt internet til alle, aftale om ombygning af fjernvarme, ny opgangsbelysning, lovliggørelse af svømmebassin, affaldssortering og en lang række daglige tiltag. Bestyrelsen har haft et godt samarbejde hvor hver især har haft opgaver udenfor bestyrelseslokalet. I særdeleshed må nævnes John Heikendorf, der har brugt overordentlig meget energi og tid på energi besparende projekter der kommer os alle til gode.

Følgende medlemmer af bestyrelsen er valgt for 2 år, og er derfor ikke på valg: Tom (formand), Haroon. Der skal i år vælges 3 medlemmer til bestyrelsen samt suppleanter. Niels, John og Bent stiller op til genvalg.

Andre er naturligvis velkommen til at stille op, ligesom vi mangler et par suppleanter.

### 4.3 Bygninger og vedligeholdelse

Status på igangværende og afsluttede projekter og andre opgaver af vedligeholdelsesmæssig karakter:

- Østfacaden Saven C er i sommer perioden 2016 renoveret.
- I sommerhalvåret 2016 er lovliggørelse samt renovering af svømmehallen igangsat.
- I sommerhalvåret fik vi malet forsiden af de udvendige terrassekummer ved Leen A, Leen B samt Leen C.
- I sommerhalvåret 2016 igangsatte vi betonreparationer af frostsprængte altankummer samt altanplader. Tillige har vi fået udført tiltrængte betonreparationer i hele området.
- I Ejerforeningen Gadevang er der i sommerhalvåret 2016 installeret analog dørtelefoner.
- 7 stk. tredje sals terrasser fik skiftet terrassebrædder samt duge i efteråret 2015.
- Vi har i efteråret 2015 fået etableret rustfrie rør for afledning af vand fra terrassekummerne ved portene samt opgangspartierne.
- Vi har i vinterhalvåret 2015 fået renoveret damernes omklædningsrum.
- I vinterhalvåret 2016 fik vi renoveret vores nedkørsler ved p-kældrene samt anlagt ny belægning på vaskepladserne. Tillige har vi fået monteret støvsugere tæt på vaskepladserne.
- I vinterhalvåret 2015 fik Saksen samt Leen etableret nye affaldsgårde.
- Vi har igennem året fået foretaget anlægsopgaver i hele området samt vedligeholdt vores bede.
- De defekte vandrette faldstammer, samt stigstrengene er blevet skiftet løbende efter behov.
- Graffiti bliver løbende fjernet, men hvis man ser nogen udføre denne form for "kunst", må man meget gerne anmelde dette til kontoret.
- Vi skal igen henlede opmærksomheden på, at det fortsat ikke er tilladt at afblænde de 2 afløb på altankummerne, da det kan medføre frostsprængninger, og desuden slår planterne ihjel. Ligeledes skal man selv sørge for, at afløbene ikke tilstopper.
- Reparation og vedligehold af brevkasserne påhviler ejerforeningen. Hvis man af en eller anden grund har rettelser 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.

#### **4.4 Aktivitetscenter**

Fra 1. juli 2015 frem til 1. juli 2016 har der i alt været 35.108 besøgende i aktivitetscenteret. Ugentligt gennemsnit af antal badende i svømme bassinet er 309 personer. Der har i alt været 40 børn hvor 11 børn er på ventelisten og 9 voksne tilmeldt svømmeundervisningen, samt 25 voksne er tilmeldt vandgymnastik. Motionsholdene er forsat en stor succes, som består af to aftenhold og to daghold, 10 tilmeldt på hvert hold, 40 i alt.

#### **4.5 Diverse tal**

Antal udestuer pr. 30/6-16 .....	275 stk.
Antal solgte p-pladser i perioden 1/7-15 til 30/6-16.....	0 stk.
Antal betalende p-pladser pr. 30/6-16.....	716 stk.
Antal udlejede lejligheder pr. 30/6-16.....	169 stk.
Antal solgte lejligheder i perioden 1/7-15 til 30/6-156 .....	109 stk.

#### **4.6 Dørtelefoner og internet**

Der blev i marts 2016 afholdt ekstraordinær generalforsamling, hvor et stort flertal stemte for bestyrelsens forslag om at færdiggøre dørtelefon projektet ved at ombygge og installerer analog dørtelefon terminaler i alle lejligheder. Ligeledes blev det med stort flertal vedtaget at indgå aftale med Bolignet Aarhus om kollektiv internet aftale, således at alle lejligheder fra 1. september 2016 får leveret billigt og hurtigt internet for kr. 59,- opkrævet over fællesbidraget.

#### **4.7 Fjernvarme opgradering**

I juni afholdtes endnu en ekstraordinær generalforsamling. Hovedtemaet var her at rapporter viste at vi med stor sandsynlighed ville få endog meget store problemer med varme forsyningen allerede til vinter. Bestyrelsen fremlagde en helhedsplan der indbefattede ud over ombygning af vores varmforsyning også indeholdte ny opgangsbelysning, plan om affaldssortering og forslag om solceller på Spaden B. Gennemførelse af den samlede pakke ville i sig selv næsten kunne finansiere projektet, hvilket betyder at foreningens medlemmer kun skulle acceptere en begrænset stigning i fællesbidraget. Forslaget blev i sin helhed vedtaget og arbejdet med de forskellige dele er iværksat.

#### **4.8 YouSee**

Vores nuværende bindingsperiode på 5 år er nu udløbet og vi står for at skulle tegne ny kontrakt med YouSee. Det har ikke været muligt at komme i mål med en sådan aftale i tid til denne generalforsamling. Det er da også bestyrelsens holdning, at da tidligere års debatter omkring TV har været særdeles langtrukne, vil vi hellere afholde en ekstraordinær generalforsamling med kun dette punkt på dagsordenen. På nuværende tidspunkt er det vores opfattelse at beboerne skal have mulighed for at høre hvad YouSee og Bolignet Aarhus har at byde på. Mere om det på et senere tidspunkt.

#### **5. Regnskab**

Regnskab er vedlagt separat.

## 6. Indkomne forslag

### 6.1

*Hans Peter Hansen, Leen A6*

#### Forslag 1

Om sommeren har vi generelt flotte grønne områder i Gadevang, men det samme kan ikke siges om vinteren. Til jul har næsten alle et stedsegrønt juletræ indendørs eller på altanerne, men i det fri er der på dette tidspunkt næsten intet grønt, da det meste af beplantningen her består af løvfældende træer. Næsten alle private haver har en blanding af løvfældende og stedsegrønt i deres haver. Hvorfor gælder dette ikke i Gadevang?

Det foreslås, at der fra i år laves et fremtidsprogram med en passende blanding af stedsegrønt og løvfældende beplantning. Af stedsegrønt er der bl.a. ædelgran, skovfyr, rhododendron, taks, m.m. Mange steder, f.eks. i kanten af plænerne ud mod stierne, hvor der i år er plantet små buske, kan der sagtens i mellem buskene plantes gran og skovfyr.

#### Forslag 2

Når vores plantebede om sommeren er blevet luget, vokser ukrudtet op igen og står et stykke tid, hvor det ikke pynter, indtil der igen bliver luget o.s.v.

Derfor foreslås, at der lægges flis på jorden i bedene, for at holde ukrudtet nede. Dette vil se bedre ud end den nøgne jord og spare arbejde på lugning flere gange om året.

Den sparede arbejdstid på at fjerne ukrudt kunne så bl.a. anvendes på et rengøringsprogram til at fjerne diverse snavs og spindevæv i kældergangene.

### 6.2

*Harrold Nelson Moses og Lone Gudmandsen, Spaden B 5*

Vi vil gerne forslå at der bliver sat mur op ,i samme størrelse som de andre , hvor der idag er træværk ud til opgangsdørene. Det vil give et mere ens udseende.

Vores begrundelse er at vi bliver generet af folk der banker på vores glas, og vi gætter på at hvis der er andre der har lyst til at dække med glas på terrassen, at de kan få samme problem.

### 6.3

*Mohammed kadkhodaie, Saven D1*

Jeg vil gerne have følgende taget op:

- Svømmehallen lukkes da det er meget få eller næsten ingen der anvender den dagligt.
- Aktivitetscenteret fortsætter ubemandet (uden svømmehal).

Jeg og nogle andre i gadevang vil gerne have emnet taget op til næstekommende generalforsamling, hvor man vil kunne stemme om det.

## 6.4

*Ole Peitzsch, Bankierfirma Dansk Pantebrevssalg af 1975 ApS,  
Bolignr: 3001046101 3001091702 3001113801 3001140401*

Den enkelte ejer skal acceptere, at der i bunden af blomsterkummen på altanen opbygges en spærreanordning, der hindrer at skidt kommer ned i kummens 2 huller og forstopper kummen, hvilket måske kan ske ved opgravning og udtømning af kummen, placering af en langtidsholdbar potte med bunden i vejret, og fastgørelse af denne med støbning og ilægning af jord igen.

Meningen er, at potten skal hindre at der trækker jord ind under og i denne og vandet kan løbe uhindret ned igennem hullerne i bunden af kummen.

Denne løsning er måske ikke 100% den rigtige. Ejerforeningens medlemmer opfordres til at komme med forslag til en løsning.

## 6.5

*Jens Ottosen, Saven A4*

Forslag 1.

Jeg forslår derfor at vi ændre regnskabsåret til at følge året, således fra første Januar til og med 31 december, da generalforsamlingen så typisk vil være i Februar / Marts

Forslag 2.

Jeg forslår at der bliver lagt en plan for store fremtidige vedligeholdelse arbejder Således at man kan se hvad skal renoveres over en år række, og hvad har vi henlagt penge til det. P-kælderen skal sikkert laves igen inden for en år række, og derfor vil det været rart at vi ikke behøver at låne hver gang.

Dette burde tidligere bestyrelser have gjort fra første dag i ejerforeningens liv.

For eksempel

P kælder. Forventet renoveret igen i år ???? Henlagt kroner årligt og total

Fjernvarme

Asfaltering

Nyanskaffelser

Renovering af øvrige områder ud over dem over P. Kælderen

Lys i opgange

Tag på alle bygninger

Varmecentraler

Store maskiner, fejmaskiner og lign.

Der er sikkert flere ting som burde stå på listen, men når dette er sagt, syntes jeg at området er blevet en del pænere de sidste år.

Til gengæld skylder ejerforeningen også rigtig mange penge væk.



## 6.6

*Hanne Kjeldsen, Leen C1*

Forslag 1:

Ejerforeningen pålægges at administrere de i ejerforeningen bestående kælderrum, således at ejere med tinglyst ejendomsret til specifikt kælderrum sikres adgang til deres ejendom.

Såfremt dette forslag ikke kan vedtages, ønsker jeg følgende forslag behandlet:

Forslag 2:

Ejerforeningen pålægges at administrere de i ejerforeningen bestående kælderrum, således at der ved fremtidige handler af ejerlejlighedskemaet fremgår, hvilket kælderrum ejere med tinglyst ejendomsret ejer.

## 6.7

*Bestyrelsen*

Forslag om udskiftning af tagventilatorer

Bestyrelsen har i forbindelse med energi projektet set på muligheder for at udskifte foreningens tagventilatorer til nye, bedre og mere energi besparrende. Omkostningerne vil samlet set beløbe sig til knap kr. 4 mio. Med energitilskud fra DONG og besparelse på el, vil projektet betale sig selv over ca. 7 år. Bestyrelsen beder om lov til om nødvendigt at hæve lånet til fjernvarmeprojektet med kr. 4 mio. Dette vil ikke have direkte konsekvens for fællesbidraget.

## 6.8

*Bestyrelsen*

Forslag om opsparing til foreningens 50 års jubilæum i 2022

Bestyrelsen foreslår at der for hver bolig indbetales kr. 10 pr. mdr. til afholdelse af 50 års jubilæum.

## 6.9

*Festudvalget jul/Fastelavn*

Sidst år var vi desværre i den situation at vi var nød til at aflyse børnenes julefest. Og kun med nød og næppe kunne vi sammen med Gadehavegård gennemføre Fastelavn.

Er tiden løbet fra denne type arrangementer? Skal der noget andet til? Vi har brug for nye kræfter og ideer.

## 7. Budget

Budget er vedlagt separat.

## 8. Valg af bestyrelse og suppleanter

## 9. Valg af administrator

## 10. Valg af revisor

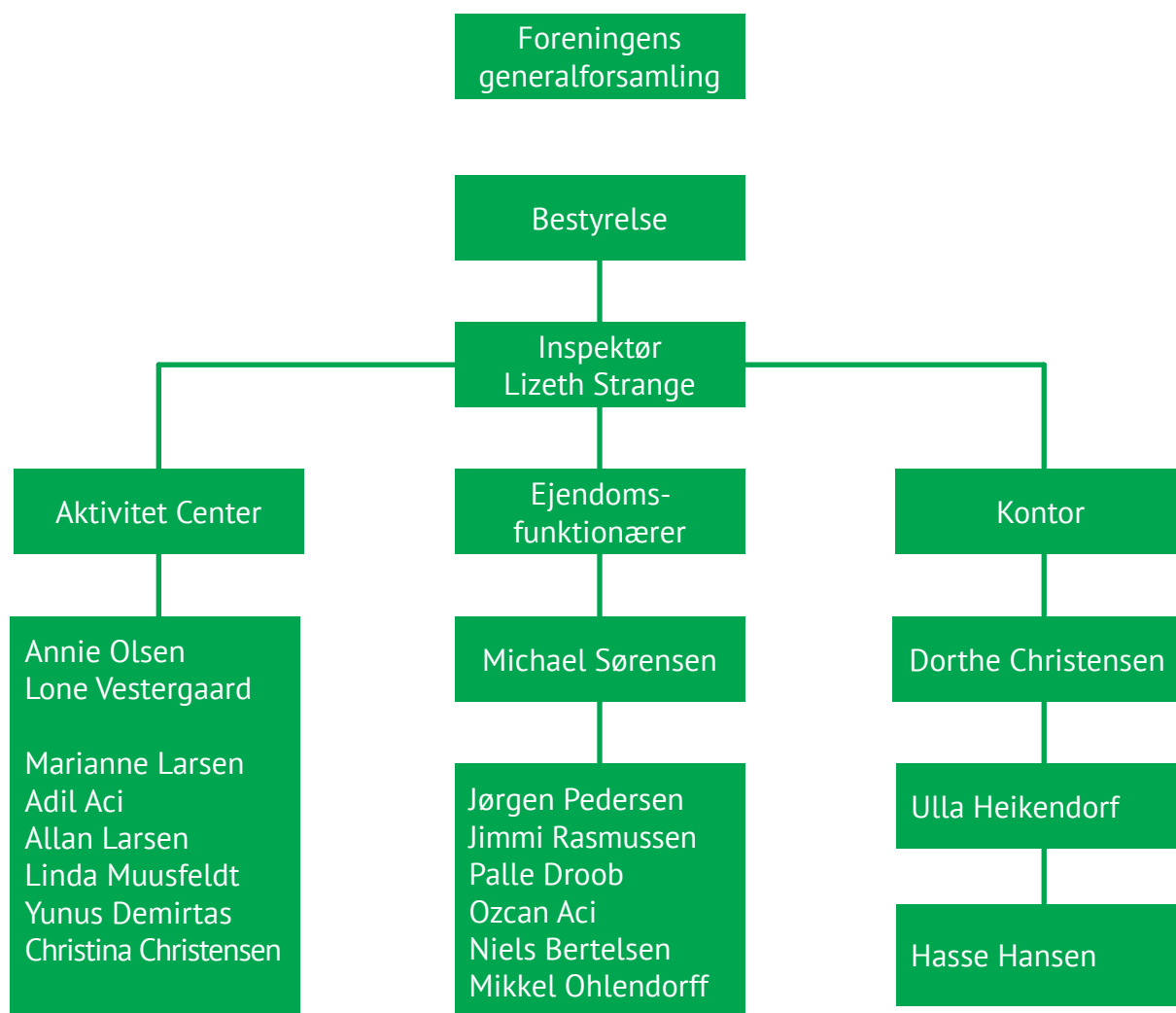
## 11. Eventuelt







# Gadevang



## Ejerforeningen Gadevang

Saven D4 St. Dør 2 - 2630 Taastrup - Tlf.: 4330 9000  
[www.gadevang.com](http://www.gadevang.com) - [kontor@gadevang.com](mailto:kontor@gadevang.com)