

# Ejerforeningen Gadevang

Indkaldelse til  
ordinær generalforsamling

Lørdag den 14. september 2013 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.

## 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 § 2 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

Beretningen er opdelt i følgende hovedpunkter:

1. Kontoret og ansatte
2. Bygninger
3. Aktivitetscenter
4. Paraboler
5. Gårdvandring
6. Energiudvalg
7. Renovering af p-kældre Leen, Spaden og Saven
8. Vedtægter og husorden

##### 4.1. Kontoret og ansatte

Kontoret åbningstider er:

Mandag, tirsdag og torsdag er der åbent for personlig og telefonisk henvendelse i tidsrummet kl. 9-11. Onsdag er kontoret åbent for telefonisk henvendelse i tidsrummet 17-18, og personlig henvendelse i tidsrummet 18-19. Kontoret er lukket fredag.

Kontoret kan altid kontaktes på e-mail: [kontor@gadevang.com](mailto:kontor@gadevang.com).

Følgende opgaver udføres i aktivitetscentret: Oprettelse af brikker, udlån af bornøgler og udlejning af trækvogne og festsæt.

Der er i årets løb sket følgende personaleændringer:

Jetmir Allil er blevet opsagt som ledende ejendomsfunktionær, Michael Sørensen er tiltrådt i stedet for.

Lars Peter Nielsen har fratrådt sin stilling som gårdmand, og er gået på pension.

Lone Vestergaard er tiltrådt i aktivitetscenteret.

Bestyrelsen har i år været sammensat som følger:

Formand: Tom Andersen, Næstformand: Niels Petersen, Kasser: Martin Petersen, Sekretær: Camilla Eghøj, bestyrelsesmedlem: Sten Martinsen. Suppleanter: Ole Buch, John Heikendorf, Lise Buhr.

##### 4.2 Bygninger

- Udskiftningen af ulovlige el-tavler i ejerforeningen blev færdiggjort i slutningen af 2012.
- Østfacaden Saksen C og Spaden B er i sommerperioden 2013 renoveret. I sommerperioden 2014 skal østfacaden Saven C renoveres.
- Vi har i vinterperioden 2012 fået rensset vores nedfaldsskakter.
- Saven og Spaden har i vinterhalvåret 2012/2013 fået rensset deres udsugningskanaler.

- Graffiti bliver løbende fjernet, men hvis man ser nogen udføre denne form for "kunst", må man meget gerne anmelde dette til kontoret.
- På grund af fugtproblemer, har vi i sommerperioden 2013 renoveret sydgavlen på Saksen C.
- På grund af det stigende antal hærværk i vores kælderrum skiftede vi samtlige kælderdøre i syd og nord nedgangen i vinterperioden 2012. Det har vist sig at være yderst præventivt, da udefrakommende ikke længere kan skaffe sig adgang med et enkelt "spark", eller en skruetrækker.
- I starten af 2013 fik vi etableret videoovervågning ved samtlige kældernedgange og p-kældre.
- I efteråret 2012 igangsatte vi betonreparationer af frostsprængte altankummer og altanplader. Til efteråret 2013 skal vi reparere yderligere et begrænset antal altankummer og altanplader.
- Vi skal igen henlede opmærksomheden på, at det fortsat ikke er tilladt at afblænde de to afløb på altankummerne, da det kan medføre frostsprængninger og desuden slår planterne ihjel. Ligeledes skal man selv sørge for, at afløbene ikke tilstopper.
- Defekte vandrette faldstammer, samt stigstrengene skiftes løbende efter behov.
- I Spaden A samt Saven A er der etableret dørtelefoner.
- I Leen B, Spaden B samt Saven B er indgangsdørene udskiftet.
- 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.

#### 4.3 Aktivitetscenter

Fra 1. juli 2012 frem til 1. juli 2013 har der i alt været 32.362 besøgende i aktivitetscentret. Det er en stigning fra sidste år hvor der blev talt 28.368. Der har i alt været 71 tilmeldte til svømmeundervisning. I efteråret 2012 startede Lone fra aktivitetscenteret et motionshold op som hurtigt voksede sig til 4 motionshold om ugen. Der har i alt været 40 tilmeldte til motion. I vinterhalvåret 2013 blev det gamle solrum istandsat og lavet om til et kondirum.

#### 4.4 Paraboler

Vi har omlagt arbejdsgangen vedr. registrering af ulovlige paraboler, således at det nu er vores gårdfolk der løbende indrapporterer til kontoret. Beboer tilskrives herefter med beskrivelse af hvad der er tilladt iflg. vores vedtægter. Der gives en frist, hvorefter der følges op. Er forholdet ikke bragt i orden vidrebringes sagen til Ternstrøm, der tilskriver beboeren med en ny frist. Herefter overgives sagen til retslig forfølgelse.

Denne praksis har medført at antallet af ulovlige paraboler på seks måneder er gået fra 30 til ved sidste optælling 1. august foretaget af Uno Tørnstrøm, 8 stk.

#### 4.5 Gårdvandring

Bestyrelsen har igen i år gennemført gårdvandring.

I modsætning til tidligere år har vi ikke set på terrasser og paraboler, da vores gårdfolk varetager dette tilsyn i det daglige. Fokus har i år været "foreningen udad til".

Vi ved alle hvor meget et førstegangs indtryk betyder, og vi har derfor valgt at bruge lidt krudt på at se på hvordan vi kan gøre vores fælles arealer mere indbydende. Vi har talt om at bygge nye modtagestationer, da de eksisterende mildt sagt er noget slidte. Vi har set på skilte, bede, tørregårde og træer.

Michael og vores gårdfolk har fået en masse at arbejde med det kommende år. Vi skal dog igen og igen skele til vores økonomi, og vil udfører projekterne løbende som økonomien tillader.

En ting vi alle kan deltage med, og i øvrigt har pligt til i følge vores vedtægter og husorden, er vedligeholdelse af egne terrasser. Vi skal appellere til alle om at beskære buske og planter i deres terrassekasse. Nogle steder taler vi om hele træer, der både generer underboere og naboer, og som har nået en størrelse hvor de kan være til skade for bygningerne.

Ukrudt er ikke til glæde for nogen, og vi skal derfor bede beboere om at sørge for at rydde terrassekasserne for dette.

En del beboere har gennem årene forsømt deres pligt til at male og vedligeholde deres terrassevægge. Sørg for at få rengjort og malet væggene, ikke kun for jeres egen skyld, men også fordi det klæder foreningen generelt. På kontoret findes oplysninger om hvilke farver det er tilladt at bruge.

#### 4.6 Energiudvalg

På den ordinære generalforsamling i 2012 fremlagde bestyrelsen sammen med medlemmer af et nedsat energiudvalg, en række forslag som vi bad om lov til at arbejde videre med, under forudsætning af, at projekterne ville være udgiftsneutrale og tilbagebetalt over maks. 8 år.

Vi havde en arbejdsplan, og ville se på solenergi til leverance af strøm til foreningens fælles forbrug, herunder aktivitetscentret. For at nedbringe forbruget ville vi blandt andet se på ventilation, opgangsbelysning og belysning af udearealer. På generalforsamlingen blev lige ledes fremlagt en ide om at se på spændingsreduktion. Sidst nævnte blev dog hurtigt taget af bordet igen da der som det rigtigt blev sagt på generalforsamlingen, ikke var noget at hente der.

Kort efter generalforsamlingen blev modellen for etablering og afregning af solenergi ændret. Det betød at vi ikke kunne finansiere projektet ad den vej. Med hensyn til ventilation, vil vi med en udskiftning af de gamle udsugningsmotorer der står på tagene,

kunne lave en lille besparelse, men ikke i sig selv nok til at kunne tilbage betale investeringen indenfor tidsrammen. Vi ville der imod kunne forbedre indeklimaet i lejlighederne generelt. Dette er dog en helt anden sag, da vi jo ledte efter besparelser. Vi har undersøgt mulighederne for at lave besparelser på forbruget ved opgangsbelysning. Umiddelbart ville der være god fornuft i at installere sensorer til automatisk at tænde og slukke lyset. Det vil spare os 8 timers strøm hver eneste dag. Men igen vil investeringen være større end besparelsen over 8 år. Vi vil arbejde videre med opgangsbelysningen, da de gamle amatører skal udskiftes, men vi vil tage det en blok ad gangen som en del af den almindelige drift.

Konklusionen er at vi kan spare ved at investere, men ikke nok til at det kan hvile i sig selv. Arbejdet er dog ingenlunde spildt, og vi vil gemme resultaterne og bruge dem i den daglige drift. Vi takker energiudvalgets medlemmer for deres deltagelse.

#### 4.7 Renovering af p-kældre Leen, Spaden og Saven

På en ekstraordinær generalforsamling 2012 blev det besluttet at udføre renoveringen af de resterende tre p-kældre efter den af vores rådgivere anbefalede løsning med renovering af den eksisterende konstruktion i stedet for nedbrydning og genopbygning.

Arbejdet startede i marts måned 2013 og er i skrivende stund 2/3 færdiggjort. Det forventes at arbejdet vil være færdiggjort inden udgangen af oktober 2013. (dog undtaget anlægs arbejde i gårdene).

Det har vist sig, at betonen generelt er i god stand, med få undtagelser. Der er udført en række reparationer på betonelementer, den gamle belægning er fjernet og ny er støbt. Og oven på dette etableres en kraftig og stærk kunststof overflade.

Det har naturligvis været et arbejde der har betydet en masse støj og rod, og har gjort hverdagen besværlig for os alle. Vi i bestyrelsen og i driften har dog modtaget meget få klager over arbejdet, og er meget taknemmelige for den overbærenhed og forståelse der udvises fra beboerne.

Økonomien i projektet holder stadig. Vi har fået en meget skarp pris på det samlede projekt, og selv om der kommer ekstraregninger for uforudsete forhold, så holder vi os med god margen indefor det aftalte budget. Da projektet endnu ikke er færdigt og der stadig udestår en række uafklarede forhold, er det for tidligt at aflægge regnskab.

#### 4.8 Vedtægter og husorden

Der er i år blevet afholdt ekstraordinær generalforsamling om nye vedtægter og husorden for vores forening. Arbejdet med udfærdigelsen af vedtægter og husorden blev udført med stor hjælp af Uno Ternstrøm, samt en række beboere der investerede lange vinteraftener på at diskutere indholdet og ordlyden.

Både vedtægter og husorden er blevet vedtaget og er trådt i kraft. Vi gør opmærksom på at man som medlem af foreningen naturligvis har pligt til at gennemlæse og efterkomme såvel vedtægter som husorden.

## 5. Regnskab

Regnskab er vedlagt separat.

## 6. Indkomne forslag

Forslag 1 - Carsten Nielsen, Saksen D4, st.

Skal bestyrelsen kunne give tilladelse til larm uden for de vedtagne boretider?

Forslag 2 - Kaj V. Rasmussen, Saksen D2, 1. dør 2

For dokumenteret uautoriseret brug af parkeringspladser i Gadevangs fire parkeringskældre, opkræver ejerforeningens administrator en afgift, svarende til en parkeringsbøde, hos køretøjets ejer. Afgiften opkræves sammen med fællesudgifterne. Hvis køretøjets ejer bor til leje i Gadevang, opkræves afgiften hos ejeren af den lejlighed, vedkommende bor i.

Begrundelse: Det er yderst ubehageligt at finde sin parkeringsplads optaget, når man kommer ned for at parkere sin bil. I den situation er man nærmest retsløs. Hvis man henvender sig til ejerforeningen, får man bare at vide, at det kan de ikke tage sig af, men man kan da prøve at kontakte politiet. Henvender man sig så til politiet, får man at vide, at det kan de ikke tage sig af. Jeg har talt med flere andre beboere, der også har været plaget af dette misbrug af parkeringspladserne. Lovligheden af et sådant tiltag ska selvfølgelig undersøges, men en del private selskaber har jo lov til at pålægge bilejerne parkeringsbøder. Men jeg vil på det kraftigste pointere, at dette IKKE skal forstås som en opfordring til at entrere med at af disse selskaber.

Forslag 3 - inspektør/bestyrelsen - Indførelse af bødesystem

Det der er intentionen med, at indføre et bødesystem er - at højne niveauet herude. Vi har sager liggende som er over et halvt år gamle. Beboere som modtager skriftlige henvendelser fra kontoret om, at de for eksempel skal frigøre deres drænhuller i terrassekummen ignorerer disse skrivelser. Vi bruger mandskabstimer på, at sende gårdmænd op til de pågældende beboere - vi skriver til Ternstrøm, vi skriver endnu engang til Ternstrøm fordi beboerne ignorerer vores personlige og skriftlige henvendelser. Dette er en meget langsommelig proces, som vi forestiller os kunne effektiviseres ved at indføre et såkaldt bødesystem!

Et bødesystem skal kun anvendes når beboeren har modtaget en skrivelse og forsat ikke vil følge vores husorden. Beboeren kan stå i en personlig krise og der kan være forhold som alderdom osv. der er årsag til, at terrassen feks. ikke bliver vedligeholdt. I disse situationer skal ejerforeningen tage de nødvendige forbehold og hensyn! Et bødesystem skal ikke betragtes som en ting man bare deler ud til højre og venstre. Men kan vi udfærdige nogle helt klare retningslinjer, på en måde så det ikke kan gradbøjes efter smag og behag - så tror vi på, at vi på en lettere måde kan få et pænere sted at bo! På lang sigt, handler det også om at få udlejere til at tage ansvaret for den lejlighed de har udlejet. Bare fordi det er en lejer der bor der - er det jo ikke ensbetydende med, at man bare kan ignorere terrassens udseende osv. Men tit og ofte oplever vi at udlejere blæser højt og flot på vores vedtægter og husorden!



Det foreslås at der indføres en afgift/bøde på kr. 500,- pr. måned ved forsæt overtrædelser af foreningens vedtægter/husorden, efter fastsat tidsfrist.

#### Forslag 4 - bestyrelsen - Dørtelefoner

Etablering af dørtelefoner. Vi mangler at etablere dørtelefoner i 42 opgange.

Pris pr. opgang kr. 33.219,00 inklusiv moms  
2 korte blokke kr. 265.752,00 inklusiv moms  
2 lange blokke kr. 386.628,00 inklusiv moms

Alle blokke vi mangler (42 opgange) kr. 1.395.198,00 inklusiv moms.

Ved sidste års generalforsamling vedtog vi at opkræve kr. 700.000,- over fællesudgifterne, til etablering af dørtelefoner i to blokke samt opsætning af videoovervågning. Dette beløb er nu trukket ud af budgettet. Vi foreslår at beløbet fastholdes over de kommende to regnskabsperioder, således at vi uden at hæve fællesudgifterne kan etablere dørtelefoner i de resterende opgange.

#### Forslag 5 - bestyrelsen - Regler for brikker

Vedtagelse af brikreglement. Se bilag.

#### Forslag 6 - bestyrelsen - Ændring af regulativ for vinduer

Vedtagelse af ændring i regulativ for vinduer. Der er kun tale om at ordlyden i §2 ændres således at vi sikre kvaliteten af det udførte arbejde.

*Den eksisterende tekst i §2: "Med henvisning til Ejerforeningens vedtægter §3 og 5 har den enkelte ejer ret til at udskifte vinduer. Ved udskiftning skal nye vinduer svare til bebyggelsens øvrige vinduer. Den til enhver tid værende ejer hæfter herfor. Såfremt en ejer opsætter vinduer som efter bestyrelsens skøn ikke er i overensstemmelse med bebyggelsens øvrige vinduer, kan bestyrelsen pålægge den til enhver tid værende ejer af pågældende ejerlejlighed at foretage ændring eller ny udskiftning til korrekt vinduestype på fo den pågældende ejers regning. Den til enhver tid værende ejer hæfter for betaling af sidstnævnte eventuelle udskiftning. Ejeren kan forud for udskiftningen rette henvendelse til ejerforeningens inspektørkontor og modtage skriftlig meddelelse om hvilke vinduestyper, farver, form m.v., der lovligt kan opsættes."*

*Forslag til ny §2 i regulativ for vinduer og facader: "Ejeren skal, forud for udskiftningen rette henvendelse til ejerforeningens kontor og modtage skriftlig meddelelse om hvilke vinduestyper, farver, form m.v., der lovligt kan opsættes. Vinduet skal være godkendt af Dansk vinduesindustri, montøren skal være medlem af Dansk Byggeri og bygningsreglement BR10 skal overholdes."*

#### Forslag 7 - bestyrelsen - P-kælder reglement

Vedtagelse af regler for P-kælder. Se bilag.

### Forslag 8 - bestyrelsen - Rækværk ved haver

For at sikre at vores bebyggelse ikke fremover tager form af det rene Klondyke, foreslår bestyrelsen vedtagelse af standard for hvorledes hegn ved haverne skal udføres.

Se bilag.

### Forslag 9 - bestyrelsen - Rækværk 1., 2. og 3. sal

Ligeledes som i pkt. 8 foreslås det at der indføres regl for hvorledes beklædning af rækværk på terrasserne 1., 2. og 3. sal må udføres. Kan ses i Spaden C3 1, over porten.

Se bilag.

## 7. Budget

### 8. Valg af bestyrelse og suppleanter

### 9. Valg af administrator

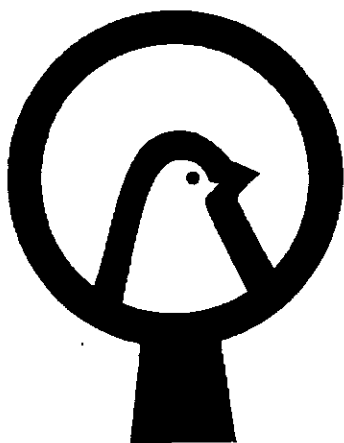
Bestyrelsen foreslår Advokatfirmaet Ternstrøm

### 10. Valg af revisor

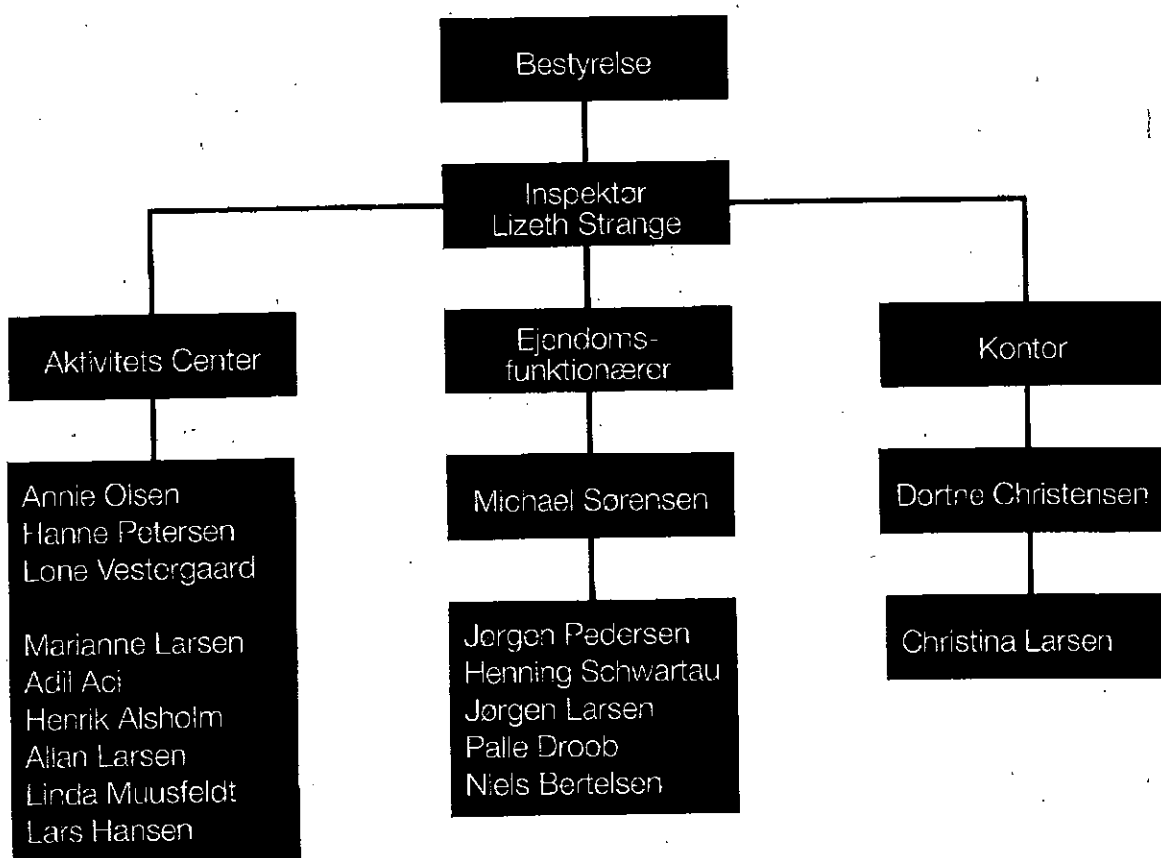
Bestyrelsen foreslår BDO ScanRevision

### 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)