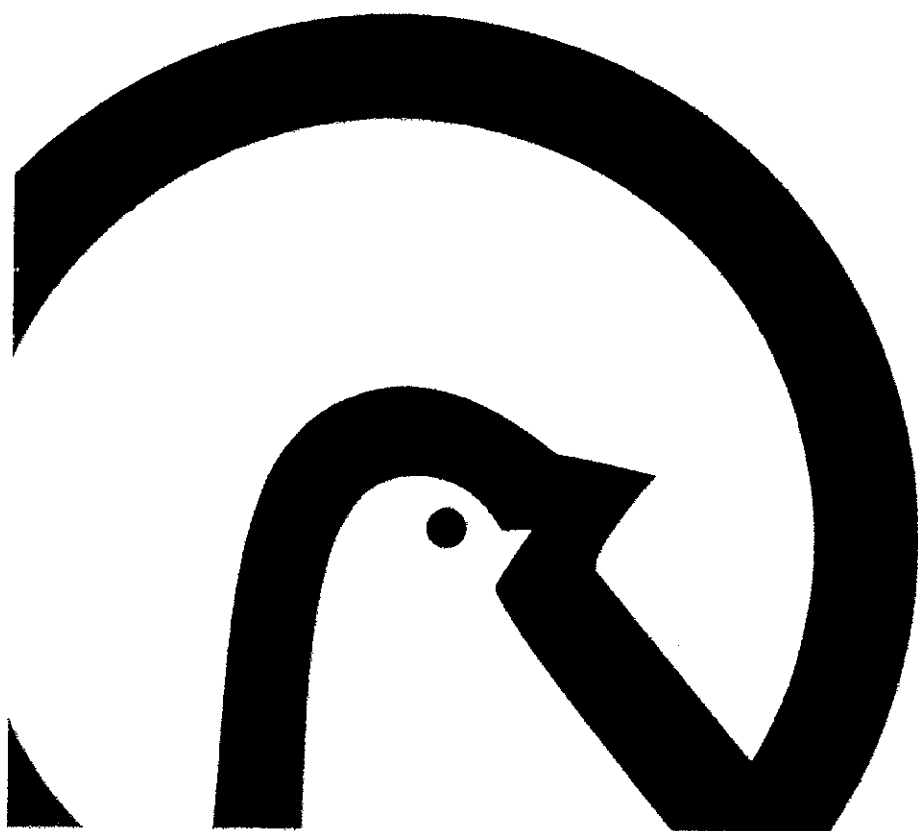


Ejerforeningen Gadevang

Indkaldelse til
ordinær generalforsamling

Lørdag den 13. september 2014 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 for telefonisk henvendelse i tidsrummet 17-18, og personlig henvendelse i tidsrummet 18-19.

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

Følgende opgaver udføres i aktivitetscentret:

Oprettelse af brikker, udlån af bomnøgler, udlejning af trækvogne samt festsættet.

Der er i årets løb sket følgende personaleændringer:

Carsten Verner Nielsen er blevet opsagt som gårdmand, i stedet er Ulf Andersen tiltrådt.

Christina Larsen er fratrukket som kontordame, i stedet er Annette Andersen tiltrådt.

4.2 Bestyrelsen

Der har i året været en del rokader og udskiftninger i bestyrelsen. Ved generalforsamlingen 2013 blev Tom Andersen og Matrin Petersen begge valgt for to år, Niels Petersen, Camilla Eghøj og Kristina Aggergaard, hver for et år.

Martin Petersen trådte ud og overlod kasserer posten til Jørgen Enøe.

Jørgen Enøe forlod bestyrelsen og Bent Bordin overtog kasserer rollen.

Kristina Aggergaard trådte ud og gav stafetten videre til John Heikendorf.

På genvalg er fire kandidater: Niels, Camilla, Bent og John. Tom er valgt for to år og er fredet.

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

4.3 Bygninger og vedligeholdelse

I sommerhalvåret 2013 fik vi udskiftet de defekte fliser og rettet trapperne op ved tunnellerne.

I vinterhalvåret 2014 har vi fået nye trapper ned til kældrene ved Leen A nord samt Leen B nord.

I Saven A og B samt C er der etableret dørtелефoner.

Vi har fået opgraderet vores CTS anlæg i samtlige boilerum og fået nyt ventilationsanlæg i aktivitetscenteret.

Efteråret 2013 fik vi udbedret fundamentet ved Leen C samt tiltrængte betonreparationer i området.

Østfacaden Leen B er i sommer perioden 2014 blevet renoveret.

I Leen og Saksen har vi i sommerhalvåret 2014 fået rensat udsugningskanaler.

Graffiti bliver løbende fjernet, men hvis man ser nogen udføre denne form for "kunst", skal man 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 det 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 2013 frem til 30. juni 2014 har der i alt været 31.510 besøgende i aktivitetscenteret. Ugentligt gennemsnit af antal badende i svømmebassinet er 304 personer. Der har i alt været 47 børn og 6 voksne tilmeldt svømmeundervisningen, samt 24 voksne tilmeldt vandgymnastik. Motionsholdene er fortsat en stor succes, som består af to aftenhold og to dagshold, 10 tilmeldt på hvert hold, 40 i alt.

4.5 Diverse tal

Antal udestuer pr. 30/6-14:.....	257 stk.
Antal solgte p-pladser i perioden 1/7-13 til 30/6-14:.....	5 stk.
Antal betalende p-pladser pr. 30/6-14:.....	711 stk.
Antal udlejede lejligheder pr. 30/6-14:.....	168 stk.
Antal solgte lejligheder i perioden 1/7-13 til 30/6-14:.....	57 stk.

4.6 Renoveringsprojektet

Året der er gået har i høj grad været præget af den igangværende renovering af de tre p-kældre Leen, Spaden og Saven, og de dertilhørende gårdanlæg.

Set helt overordnet ser det rigtig fornuftigt ud. Arbejdet med de tre områder ser i skrivende stund ud til at blive færdig ultimo oktober, hvilket betyder, at arbejdet er gennemført på 1 1/2 år. Det er bestemt ikke dårligt. Økonomien holder! Det vil sige at det oplæg bestyrelsen fremlagde i 2012, ikke overskrides. Det betyder også, at vi har fået mere for vores penge, end vi havde regnet med.

Ved sidst års ordinære generalforsamling stod vi overfor nogle udfordringer med entreprenøren, og vi kunne derfor ikke udtale os i detaljer om projektet. Vi havde på daværende tidspunkt stadig lovning på, at vi ville være længere fremme i projektet end vi var. Vi stod overfor en række uforudsete udfordringer. Den primære årsag til at vi ikke blev færdige i 2013, som først forventet, var at vi kom så langt hen på året at det ikke var muligt at udlægge den membran og det toplag der skal sikre tæthed de næste 20 år. Udlægningen skal ske i tørt vejr ved 20 grader. Foråret 2014 bragte en lang række nye udfordrin-

ger, og det vil være korrekt at sige at tiden langt fra er blevet udnyttet optimalt. Det vil dog være forkert at pege entydigt på den ene eller den anden part som årsag til forsinkelserne, da der er rigtig mange forhold, der spiller ind i denne type af sager.

P-kældergulvene

Dette er desværre en historie for sig. Der er vel næppe en eneste bilejer med plads i parkeringsklæder, der ikke har bandet og svovlet over mængden af støv. Ibrugtagning af de tre kældre var et af de meget store slagsmål sidste år. Vi modtog de tre kældre med en lang række forbehold, da vi i bestyrelsen langt fra var overbevist om kvaliteten af det udførte arbejde, men på den anden side ikke ville lade kældrene stå tomme vinteren over med de gener dette ville medføre for beboerne.

Vi bad om at der blev lavet en uvildig undersøgelse af det udførte arbejde. Teknologisk Institut blev i februar måned bedt om at udføre denne undersøgelse. Resultatet efter flere slags analyser, trækprøver og sidst rulletest, viset at noget skal laves om og noget skal efterbehandles. Helt præcis hvornår og hvordan dette arbejde skal udføres er i skrivende stund ikke klarlagt, dog er det givet, at udbedringer er for entreprenørens regning.

Gårdantlæg

I efteråret 2013 blev de nye rækværk og lamper opsat, og derved fik vi et glimt af det endelige udtryk. Vi i bestyrelsen er rigtig godt tilfredse, og mange beboere har ligeledes delt deres begejstring. Og nu hvor belægningsarbejdet "endelig" er ved at være færdigt, og bedene er ved at blive anlagt, tror jeg at de fleste vil blive rigtig glade for der endelige resultat.

Det er vigtigt endnu en gang at understrege at det IKKE er tilladt at male, lakere, beklæde, hamre, skære eller skrue noget som helst i de nye træ rækværk monteret i stueetasen på D blokkene. Al vedligeholdelse er foreningens ansvar. Ønsker man en beklædning på indersiden af rækværket, kan man ved henvendelse på kontoret få anvist en godkendt løsning. Dette er for at sikre at disse rækværk vil fremstå ens også i årene fremover.

Overordnet set er vi godt tilfredse med resultatet.

Også Saksens renovering ser nu endelig ud til at når enden. :-)

5. Regnskab

Regnskab er vedlagt separat.

6. Indkomne forslag

6.1

Jens Ottosen, Saven A4, St. -1

Forslag til ændring af paragraf 13.7. i husorden.

Opsætning af plankeværk i A, B og C blokkene - på indersiden af hækken - skal være godkendt af ejerforeningen inden arbejdet igangsættes.

Max højde for et plankeværk, eller et hegn er 180 cm.

Plankeværk eller hegn skal altid placeres indvendig for hækken.

Materiale valg er op til den enkelte bruger, så længe ovenstående regler overholdes

Dette vil give en større valgfrihed af hegn, og mulighed for at have et lavt hegn. På nuværende tidspunkt er det eneste der gør at stuelejlighedernes, haver ser ens ud udefra, er hækken, og vi mener det er en god ide med levende hegn, men da vi er forskellige, og hegn for det meste ikke kan ses for hækken bør vi vel lade brugerne have en vis valgfrihed. Nogle har trådhegn for at hunden ikke kan løbe ud, andre har plankeværk for at være ugenert. Vi har lavet vores for at det ser pænt ud fra haven.

Håber på en positiv modtagelse til generalforsamling.

6.2

Ali Kayhan, Spaden D2, 1. -2

Forslag om belysning af udearealer.

Belysning af udearealer har afgørende betydning for, om et område føles trygt og behageligt af færdes i. I Gadevang er belysningen ikke alle steder tilstrækkelig til, at beboerne føler sig sikre og trygge, og forholdene for fodgængere og cyklister er ikke altid gode. Det er derfor et vigtigt område at forbedre, og samtidig et element der både kan komme klimaet og afdelingsøkonomien til gode. En udskiftning til LED-belysning er en enkel og energivenlig måde at forbedre belysningen. Dette vil også gøre de fremtidige udgifter til strøm mindre. LED kan suppleres med sensorer, der aktiverer lyset, når der er behov for det, og som er tilpasset dagslys og behov. Sammen med en udskiftning til mere tidsvarende teknik bør Gadevang lave en samlet plan for belysningen, så parkeringspladser, stier og legepladser bliver bedre belyst. Lyset kan også bruges til at give Gadevang en særlig identitet og vise bebyggelsen frem for omverden.

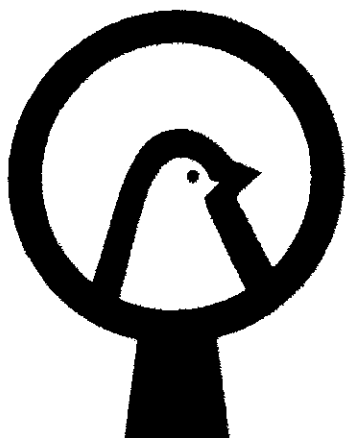
Ali Kayhan, Spaden D2, 1. -2

Forslag om belysning i opgangen.

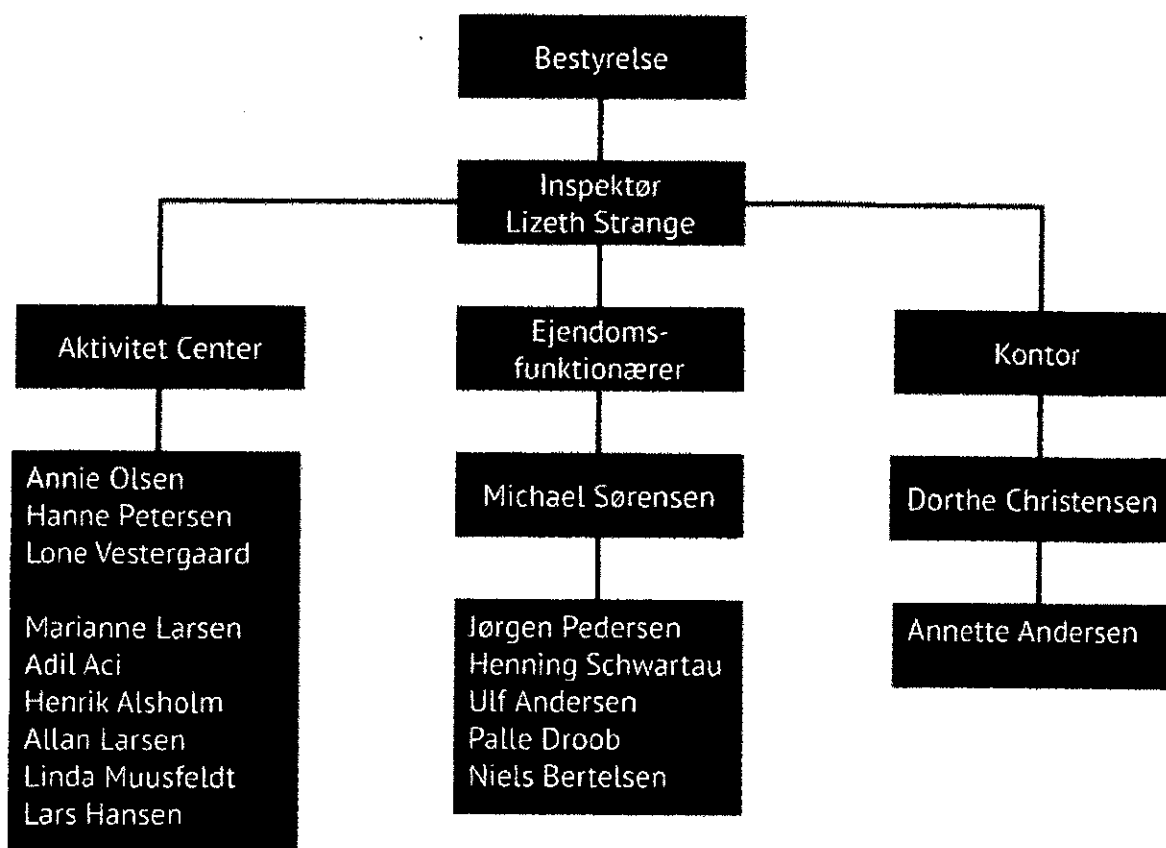
Lyset i opgangene er tændt døgnet rundt. 68 opgange, 4 etager = 272 lamper. Vi skal udskifte den nuværende gamle belysning med noget mere moderne LED lamper, som kun lyser når der er nogen i opgangen. (Som et eksempel kan vi tage opgangene i Gadehavegård)

7. Budget

Budget er vedlagt separat.



Gadevang



Ejerforeningen Gadevang

Saven D4 St. Dør 2 - 2630 Taastrup - Tlf.: 4330 9000
www.gadevang.com - kontor@gadevang.com