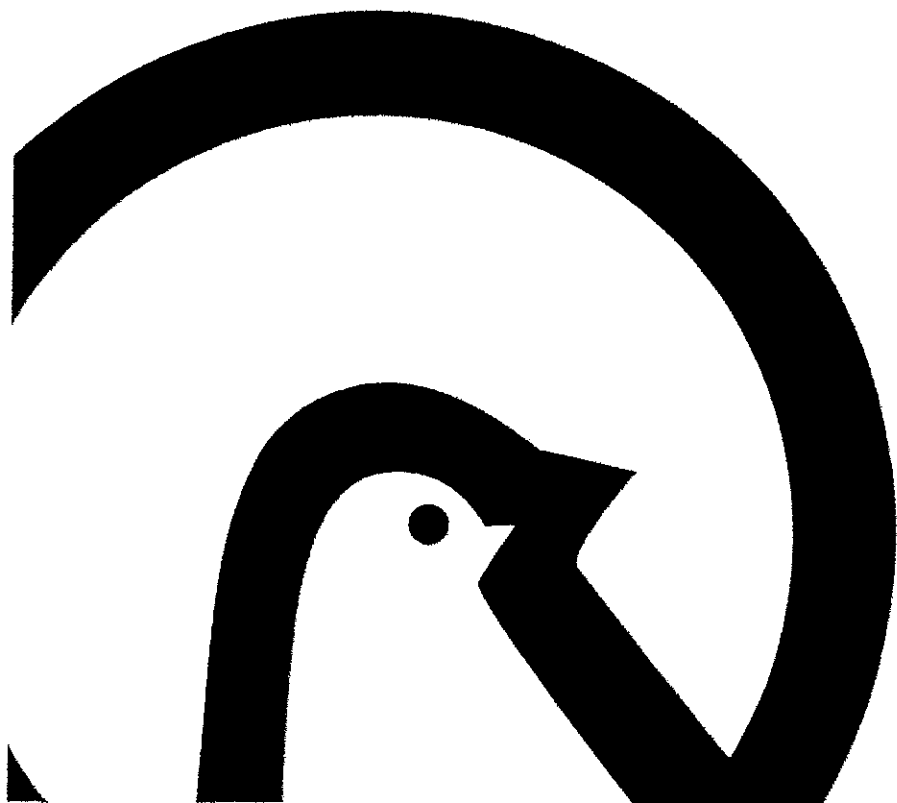


Ejerforeningen Gadevang

Indkaldelse til
ordinær generalforsamling

Lørdag den 12. september 2015 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. De næste mange år
6. Energimodernisering
7. Regnskab
 - a. Driftregnskab
 - b. Regnskab P-kælder
8. Indkomne forslag
9. Budget
10. Valg af bestyrelse og suppleanter
11. Valg af administrator
12. Valg af revisor
13. 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. Tvivlspørgsmål, 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:

Jørgen Alfred Larsen er fratrukket som gårdmand, i stedet er Ozcan Aci tiltrådt.

Hanne Pedersen fra Aktivitetscenteret er fratrukket og er gået på pension.

4.2 Bestyrelsen

Det har været et godt og nogenlunde roligt år for bestyrelsen. Den eneste ændring er at Camilla har lejet sin lejlighed ud og er flyttet fra foreningen. Camilla stiller derfor ikke op til genvalg.

Følgende medlemmer af bestyrelsen er valgt for 2 år, og er derfor ikke på valg: Niels, John og Bent. (Alle forsætter.) Tom stiller op til en ny omgang ligesom Jens stiller op til valg til bestyrelsen efter et år som suppleant.

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:

- I foråret 2015 fik vi lavet sivbrønd ved Saksen C nord samt opretning af fliser.
- 6 stk. tredje sals terrasser fik skiftet terrassebrædder samt duge i efteråret 2014.
- De defekte vandrette faldstammer, samt stigstreng skiftes løbende efter behov.
- Vi har i efteråret 2014 fået rensset vores nedfaldsskakter.
- I vinterhalvåret 2015 fik vi nye trapper ned til kældrene ved Leen C og D syd samt Saven C og D syd. I sommerhalvåret fik vi efterfølgende lavet kældertrapper ved Spaden C og D syd.
- I efteråret 2014 igangsatte vi betonreparationer af frostsprængte altankummer og altanplader.
- I Saven A, B og C er der etableret dørtelefoner.

- I efteråret 2014 har vi fået udbedret murvingerne i Saven, Spaden samt Leen. Til- lige har vi fået udført tiltrængt betonreparationer i området.
- Østfacaden Spaden C er i sommerperioden 2015 blevet renoveret.
- I sommerhalvåret fik vi malet forsiden af de udvendige terrassekummer ved Saksen C og D.
- Graffiti bliver løbende fjernet, men hvis man ser nogen udføre denne form for "kunst", må man meget gerne melde 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. navnetav- ler, bedes man rette henvendelse til kontoret og ikke selv sætte Dymo eller andet henover, da det skæmmer helhedsindtrykket.

4.4 Aktivitetscenter

Fra 1. juli 2014 frem til 30. juni 2015 har der i alt været 32.077 besøgende i aktivitets- centeret. Ugentligt gennemsnit af antal badende i svømme bassinet er 302 personer. Der har i alt været 38 børn og 10 voksne tilmeldt svømmeundervisningen, samt 27 voksne tilmeldt vandgymnastik. Motionsholdene består af to aftenhold og to daghold, 10 til- meldt på hvert hold, 40 i alt.

4.5 Diverse tal

Antal udestuer pr. 30/6-15:.....	265 stk.
Antal solgte p-pladser i perioden 1/7-14 til 30/6-15:.....	0 stk.
Antal betalende p-pladser pr. 30/6-15:.....	711 stk.
Antal udlejede lejligheder pr. 30/6-15:.....	168 stk.
Antal solgte lejligheder i perioden 1/7-14 til 30/6-15:.....	70 stk.
..... (det bemærkes at der i juli/august 2015 er solgt yderligere 23)	

4.6 Renoveringsprojektet

Færdig! Vi udsendte før sommeren meddelelse til samtlige ejere om projektets afslut- ning, samt mulighed for at indfri hver enkelt del af lånet. 64 ejere har valgt at indfri lå- net. Dermed er der sat punktum for HELE projektet, inkl. de sidste arbejder på Saksen D.

4.7 Dørtelefoner

Det vil være synd, at sige at det er skredet frem som planlagt. Belært af tidligere bitre erfaringer har det ligget bestyrelsen på sinde, IKKE at igangsætte flere installationer før vi med rimelighed kunne være sikre på, at de faktisk ville virke. I forbindelse med reno- veringen af de tre p-kældre Saven, Leen og Spaden, var der opstået skade på det bus- kabel, der forbinder blokkene i foreningen. Dette har betydet at der periodisk har været sendt fejlsignaler rundt i systemet, der har medført fejl på låse og dørtelefoner. Disse fejl er nu langt om længe ved at være udbedret, og vi har derfor valgt at ibrugtage dør-

telefonerne i Saven D. Når vi efter en prøveperiode har konstateret at disse virker efter hensigten, så vil vi stille og roligt tilslutte de resterende anlæg.

4.8 Hjemmeside og Facebook

I året blev der åbnet for en facebook gruppe "Os i Gadevang". Den blev lanceret uden de store visioner, som et forum hvor beboere kunne dele glæder og erfaringer. Find siden og se om ikke du kan byde ind med noget til fællesskabet.

Og så fik vi ny hjemmeside. Siden er optimeret således at den fint vises på både en gammeldags computer, tablets og smarte mobiltelefoner. Klik ind på: www.gadevang.com

4.9 Områdefornyelse

Områdefornyelsen er et stort tvær-boligforenings projekt der er skudt igang af Høje-Tastrup kommune, med henblik på at løfte hele Gadehavekvarteret. Bestyrelsen har kastet en del energi i dette arbejde, der over de kommende mange år gerne skulle munde ud forskellige projekter. Projektet støttes økonomisk af staten.

Man kan læse mere på kommunens hjemmeside:

http://www.htk.dk/Politik/Politikker_og_strategier/Boligsocial-indsats/Attraktive_boligo-maader/Omraadefornyelse/Omraadefornyelse-Gadehavekvarteret.aspx (av, den var lang)

4.10 Belysning på parkeringspladserne

Vi tog en rask beslutning. Der har i mange mange år været behov, men ikke penge til, en fornyelse af belysningen af vores parkeringspladser. Vi har under projektet lagt vægt på, at forstyrre mindst muligt, at få så meget som muligt til en så rimelig pris som muligt samt at gennemføre dette uden at bede om flere penge. Der er valgt to typer lamper. På midten ved nedkørslen til p-kælder, er valgt en lampe, der spreder lyset så der er gavn af lampen både på rampen og på pladsen. Lamperne er monteret på nedkørslens vægge for at undgå at skulle bryde asfalten op. Derved er opnået en besparelse. Ved pladsernes yderkanter er valgt lamper, der retter lyset ind imod pladserne, således at lyset ikke forstyrrer beboerne, der bor ud til p-pladserne. Igen er der valgt en løsning med montering i jorden, uden for asfalten.

4.11 Gadehavefestival

Gadehavegårdsfestivalen gennemgik sidste år en kæmpe forvandling. Det blev til en regulær kvartersfest. Bestyrelsen greb naturligvis muligheden for at deltage i dette projekt og muligheden for aktivt at deltage i udviklingen af vores område. Festivalen 2014 blev en stor succes. Lang bedre end vi havde turde håbe på. Det har betydet at der nu er opstået en festivalforening der sikre at der år efter år igen og igen vil blive afholdt festival i september. I år afholdes festivalen søndag den 13. september. Dagen efter vores generalforsamling. Deltag, deltag, deltag. Tag din nabo med til en hyggelig dag. Vi ses på Gadehaveskolen.

4.12 Julfest og fastelavn for børn og familien

Årets julefest for børn blev igen i år en succes. Det er dejligt at se, at der hvert år kommer nye børn til. Fastelavn har derimod oplevet en nedgang de seneste år. Vi besluttede derfor, at indbyde Gadehavegård og Olufsborg til at deltage i festlighederne. Der kom dog ikke så mange udover vores egne dejlige børn. Men initiativet blev rigtig godt modtaget af de øvrige foreninger, og er endnu et tegn på det spirende samarbejde, der er ved at udvikle sig.

4.13 Gadevang TV

Gadevang TV har valgt at stoppe. På grund af den ringe aktivitet og udbredelse, har bestyrelsen afslået at finansiere videreførelsen af Gadevang TV.

4.14 Katte og hunde

I foreningens husorden paragraf 9, regler om dyrehold, er beskrevet hvordan vi i foreningen er blevet enige om at bl.a. hund og katte ejere skal forholde sig. Det kniber stadig for en del hundeejere at samle op efter deres kære dyr, og det kniber ligeledes kraftigt for katteejere at holde deres kære katte hjemme hos sig selv.

Vi skal opfordre alle til, at hjælpe de som ikke overholder vores regler, og venligt gøre opmærksom på dette. Hvis en venlig henvendelse ikke rækker, så tag billeder, dokumenter og anmeld til kontoret hvem, hvor og hvornår. Er dokumentationen tilstrækkelig kan vi med vores bødesystem komme efter de som åbenlyst ikke overholder foreningens regler.

5. De næste mange år

Vi ser fremad. Bestyrelsen har en lang række projekter i støbeskeen, og som det blev nævnt ved sidste års generalforsamling, så har vi fået smag for at bruge andre folks penge. Vores inspektør har gennem de sidste år udvist en fantastisk evne til at få mere og mere ud af de penge, der afsættes til den daglige drift og vedligeholdelse. Det betyder at en lang række projekter gennemført uden at fællesbidraget er hævet.

For at skitserer hvilke projekter vi i bestyrelsen mener vi bør gennemfører de kommende år, er her en liste. Dette skal ses som en ikke prioriteret liste og uden en egentlig deadline. Projekterne søges udført efter behov og når der er penge til det.

Modtagestationer, adgangsveje til foreningen, forbedring og pænere, skilte i hele foreningen, asfaltbelægning, renovering af gårdene mellem A og B blokke (Skilderhuse, cykelskure, beplantning), vaskepladser i P kældre, spejl i P kældere. Solceller, opgangsbelysning, kælderbelysning, udsugningsventilation, renovering af varmecentraler og varmtvandsbeholdere, udendørs belysning stier og mellem områder lange blokke.

Svømmehallen.

På grund af ny bekendtgørelse om svømmebadsanlæg m.v. og disses vandkvalitet blev Ejerforeningen Gadevang pålagt af Miljøministeriet/naturstyrelsen, at lovliggøre svømmehallen inden udgangen af 2016. På grund af den korte varsel har vi via Høje Taastrup kommune søgt dispensation for, at få lejlighed til at spare op til lovliggørelsen således, at beboerne ikke vil blive pålagt ekstra månedlig opkrævning.

I slutningen af marts 2015 lykkedes det, Høje-Taastrup kommune at få godkendt dispensationen af Miljøministeriet – det vil sige, at der er givet dispensation for anvendelse af svømmehallen i sin nuværende udformning frem til den 1. juli 2017.

Ombygningen skal ske i vinterhalvåret og gennemføres i perioden 1. oktober 2016 til 31. marts 2017. Udbud, licitation og kontraktforhandlinger med entreprenør kan gennemføres i august og september 2016. Projekteringen vil blive gennemført i perioden 1. februar 2016 – 30. juni 2016.

Økonomi

Opsparing 2015/2016	1.234.139
Opsparing 2016/2017	1.234.139
Overført fra varmeanlæg	*) 2.178.555
I alt	4.646.833

*) Se note 8 i regnskabet

6. Energimodernisering

Ejerforeningen Gadevang har sammen med Høje Taastrup kommune og flere andre foreninger underskrevet en hensigtserklæring om at reducerer energiforbruget over de kommende år. Bestyrelsen har udarbejdet en analyse som oplæg til dette arbejde. Dokumentet vil efter generalforsamlingen kunne findes på foreningens hjemmeside.

7. Regnskab

Regnskab er vedlagt separat.

8. Indkomne forslag

8.1

Carsten Nielsen, Saksen D4 st. tv.

I alle hådværks kontrakter skal der indføres, at oprydning/fejning hører med.

Begrundelse: Den 19-6-15 blev der udskiftet et vandrør i kælderen, men oprydning/fejning kniber det med.

8.2

Morten W. Jensen, Saven B4, 2. -2

Jeg stiller forslag til at man får monteret nye hængelåse på alle affaldsgårdene.

(Omkostningen hertil formoder jeg at bestyrelsen kan være behjælpelig med inden generalforsamlingen så en beslutning kan træffes.

Årsag:

Jeg har observeret følgende:

At der jævnligt er ikke herboende mennesker som smider affald ud hvilket må være en ekstra omkostning for os ejere.

At ikke herboende kravler rundt i vores containere.

At der opholder sig børn i affaldsgårdene hvilket ikke er særligt hensigtsmæssigt hvis nogen kommer til skade i værstefald er det vel vores ansvar som ejere.

Og afslutningsvis ønsker jeg ikke at vores ejerforening skal have det ry som at man bare kan komme forbi og aflevere affald eller hente affald for den sags skyld.

8.3

Morten W. Jensen, Saven B4, 2. -2

Da vi gentagne gange har oplevet at beboerne i Gadevang glemmer at lukke yderdørene i opgangen stiller jeg herfor nedenstående forslag.

Det forslås at monteret kroge til at holde opgangsdørene afmonteres i alle opgangene for at sikre at vores ny monteret dørtelefoner har den virkning som de er tiltænkt nemlig at skabe en ekstra tryghed til alle beboere.

8.4

Karen Holkgaard Kristiansen, Saven B5, 2. - 4

Der er myrer i altankasserne. Lokal kamp nytter intet, da myrerne vandre fra altankasse til altankasse.

Jeg foreslår en fælles indsats, måske med et professionelt firma, så vi en blok af gangen, kan få udryddet myrerne, inden de flytter ind i vores lejligheder.

8.5

L. Ernstsens, Leen B1, 1. -2

Jeg vil gerne stille forslag om, at vi får videoovervågning inde i garagekælderne, så hærværk, tyveri mv. kan stoppes.

8.6

Bestyrelsen

Forslag om oprettelse af kollektiv aftale om internet.

Vores aftale om leverance af internet med Comx/Dansk Kabel TV er til genforhandling primo 2016 med udløb august 2016.

Bestyrelsen har i år afholdt en række møder med forskellige mulige leverandører om samarbejdsmuligheder. Det er bestyrelsens opfattelse at vi vil kunne lave langt bedre aftaler hvis vi forhandler en kollektiv aftale på plads. Et forslag kunne være at alle lejligheder i Gadevang får leveret en grundforbindelse. Det er ikke urealistisk at vi kan komme med en løsning der både er hurtigere end den i dag billigste og mellem 50-70% billigere.

Bestyrelsen beder om tilkendegivelse fra forsamlingen, om hvorvidt man ønsker at vi arbejder videre med dette. Opnå enighed, vil der i løbet af efteråret blive forhandlet videre og resultatet vil blive fremlagt før endelig beslutning tages. Til dette arbejde efterlyser bestyrelsen hjælp fra beboere der har interesse og viden inden for dette område.

8.7

Bestyrelsen

Forslag om ændring af vinduesregulativ.

Bestyrelsen foreslår indførelse af følgende paragraf i vinduesregulativ:

§5 Efter udført arbejde skal kopi af faktura indleveres til ejerforeningens kontor.

8.8

Bestyrelsen

Forslag om ændring af husordenens §13.6 om maling af terrassevangerne.

Der foreslås følgende ændring: Sætningen "Ved maling af vangerne på terrasserne må der kun anvendes én af de godkendte farver."

Ændres til: "Vangerne på terrasserne skal til enhver tid fremstå renholdte og ensfarvede, og uden afskalninger."

8.9

Bestyrelsen

Renoveringen af garagekældrene er afsluttet, og endeligt byggeregnskab forventes at foreligge indenfor de nærmeste måneder. Efter optagelsen af det 20 årige banklån har udgifter medført, at det nu må forventes, at der til afslutning af byggeregnskabet mangler ca. 3-5 mill. kr. Det skal understreges at dette ikke er unormalt i sådan et projekt, og at vi trods denne regulering, stadig ligger langt under det projekterede loft.

Bestyrelsen forslår, at generalforsamlingen meddeler bestyrelsen fuldmagt til at optage et lån i Nordea Bank med lavest mulige rentesats.

8.10

Bestyrelsen

Vi har over årene set en stigende interesse for klubberne og deres aktiviteter. Bestyrelsen fik sidste år en henvendelse fra Hasse, der som har fortalte, skulle på pension, og derfor ville få masser af tid til at hjælpe andre i foreningen med små håndværksmæssige opgaver. Bestyrelsen vil gerne støtte forskellige initiativer der kan skabe noget positiv engagement i foreningen, og har derfor besluttet at lade Hasse starte uden at oprette en klub og har givet Hasse brugsretten over et lokale i Leens kælder.

Da der i dette tilfælde er tale om en enkeltmands "klub" afviger det fra kravet til klubber om vedtægter, generalforsamling, bestyrelse osv.

Bestyrelsen foreslår at der åbnes for initiativer og kan i det omfang det er muligt tildeles lokaler til initiativtagere. Initiativerne skal være åbne for alle beboere, der må ikke drives forretning og foreningens bestyrelse skal overvåge initiativet.

9. Budget

Budget er vedlagt separat.

10. Valg af bestyrelse og suppleanter

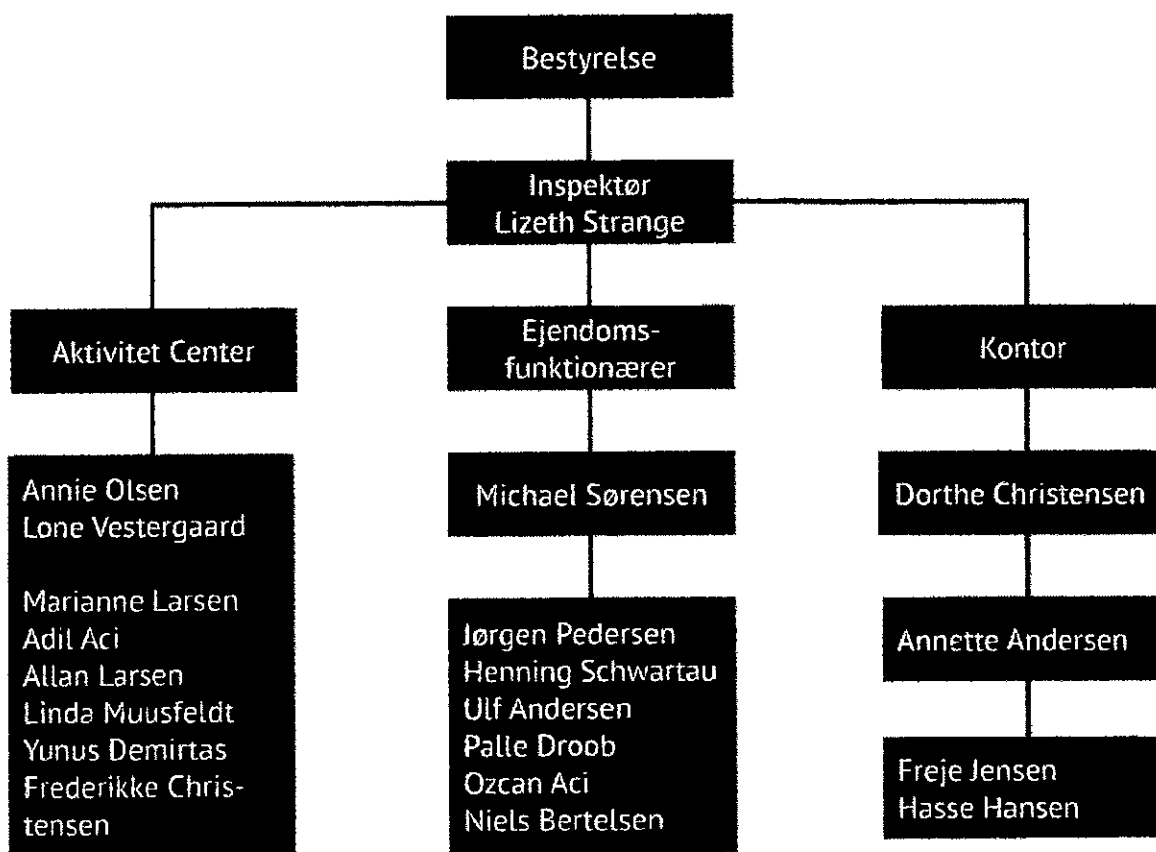
11. Valg af administrator

12. Valg af revisor

13. Eventuelt



Gadevang



Ejerforeningen Gadevang

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