

# Ejerforeningen Gadevang

Indkaldelse til  
ordinær generalforsamling

Lørdag den 14. september 2019 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 revisor
10. 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. 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:

Niels Eksteen er tiltrådt som badeassistent. Freja Nørregaard Jensen er tiltrådt som vikar i Aktivitetscenteret.

Følgende er fratrådt i Aktivitetscenteret: Katharina K. Sørensen, Katarina Popovic, Lejla Kurteshi, Adil Aci samt Yunus Demirtas.

### 4.2 Bygninger og vedligeholdelse

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

- Østfacaden på Saven B er i efteråret 2018 blevet renoveret.
- I efteråret 2018 fik Leen A samt Saven B ny tagbeklædning.
- I efteråret 2018 fik vi renoveret ramperne til Leens og Saksens p-kældre.
- I sommerhalvåret 2019 fik vi malet forsiden af de udvendige terrassekummer ved Saven B, Saven C og Saven D.
- I efteråret 2018 har vi fået foretaget diverse asfaltarbejde.
- I efteråret 2018 er foretaget udskiftning af indmad i skotlamper.
- I årets løb har vi fået nye lamper i kældergange og der er opsat nye lamper over opgangene i samtlige A-blokke.
- 12 stk. 3. sals terrasser fik skiftet terrassebrædder samt duge i løbet af 2018/2019.
- I starten af 2019 har vi fået fjernet en betonbrønd ved Saksens p-kælder og ophugning af gammelt dæksel ved brandsti også ved Saksen.
- Der er udskiftet kældertrappe i nordgangen Spaden A.
- 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 anmelder 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 henvende sig til kontoret og ikke selv sætte Dymo eller andet henover, da det skæmmer helhedsindtrykket.

### 4.3 Aktivitetscenter

Fra 1. juli 2018 frem til 30. juni 2019 har der i alt været 37073 besøgende i aktivitetscenteret (sidste år 32041). Ugentligt gennemsnit af antal badende i svømmebassinet er 324 personer. Der har i alt været 50 børn og 20 voksne tilmeldt svømmeundervisning, samt 25 voksne tilmeldt vandgymnastik.

### 4.4 Diverse tal

Antal 'udestuer' pr. 30/6-19 ..... (sidste år 290) 302 stk.  
 Antal betalende p-pladser pr. 30/6-19..... (sidste år 707) 712 stk.  
 Antal udlejede lejligheder pr. 30/6-19..... (sidste år 161) 146 stk.  
 Antal solgte lejligheder i perioden 1/7-18 til 30/6-19.....(sidste år 121) 86 stk.

### 4.5 Bestyrelsen

Bestyrelsen har i det forgangne år sagt farvel til Bente Naver, der ikke er bosiddende i E/F Gadevang, i stedet indtrådte suppleant Johnny Dall. Johnny måtte desværre fraflytte foreningen og overlod pladsen til Anne Marie Wly. Bestyrelsen ser i dag således ud:

Formand: Tom Andersen  
 Næstformand: Niels Petersen  
 Kasserer: Bent Bordin  
 Sekretær: John Heikendorf  
 Bestyrelsesmedlem: Anne Marie Wly  
 Suppleant: Hasse Hansen

Ved sidste års generalforsamling blev Niels, Bent og John valgt for to år og er derfor ikke på valg. Anne Marie og Tom genopstiller.

### 5. Regnskab

Regnskab er vedlagt separat.

## 6. Indkomne forslag

### 6.1

*Benjamin Aizman, Spaden D3*

At vi udvikler eller køber en telefon app som vi kan bruge til stemme med.

Som Johannes har påpeget:

Hvis man har en liste over beboere med stemmeret så er der ikke så kompliceret at lave en app hvor beboerne første gang får tilsendt en midlertidig kode som de bruger til at logge ind i en app de downloader og hvor de kan udskifte med deres eget password.

Så kan alle beboere stemme i løbet af ugen op til generel forsamling. Appen kan samtidig beregne statistik og procenter. Så kan alle beboerne bare stemme uden at være med til mødet også selv om de er ude og rejse / på arbejde.

Men det ville nok kræve at man gjorde noget mere ud af hjemmesiden og på forhånd oplistede punkter der kunne stemmes om og forklarede problematikker på hjemmesiden, så man kunne sætte sig ind i emnet.

Samtidig kunne man lave gadevangs kommunikation digital som beskeder i en inbox i appen, så vi slap for fældet regnskov i postkassen. Som vi ser det med mange af bankernes apps.

Prismæssigt er det vel:

32 timer afstemning modul.

8 timer inbox modul.

16 timers statistik modul.

8 timers "hvem har stemt hvad" modul

8 timers godkendelse på IOS / Android app store.

8 timer test og kvalitets sikring.

80 timer eller 2 ugers konsulent arbejde. Gange 2500kr i timen. Så det vil jo nok koste sådan 200.000kr at få lavet ordentligt. Med mindre man kender en konsulent som gider lave det i deres fritid som freelance. Så kan man måske få det til halv pris.

### 6.2

*Berit Brinell, Saksen D4*

Generelle Problemer/

Jeg er rigtig ked af at affald og manglende oprydning på fællesarealer og især stue-terrasser skal ødelægge glæden ved at bo og færdes i Gadevang

- 1) Overalt i Gadevang flyder cigaretskodder
- 2) Folk ryger i vores fælles trappegang og indgangsparti ...hvor de også smider skoddene
- 3) Forkert eller manglende sortering af affald er et konstant problem
- 4) Manglende oprydning og vedligeholdelse af især stuelejlighedernes terrasser
- 5) Hurtigt skiftende lejere øger svineri og utryghed, fordi de åbentbart ikke forstår reglerne, eller ikke føler ansvar for området.

Jeg foreslår derfor følgende til kommende generalforsamling i 2019 til løsning af ovennævnte problemstillinger:

1. Indførelse af rygeforbud i opgang og indgangsparti ...alle har ret til at kunne komme ind og ud af egen bolig uden tobaksrøg
2. Opsætning af askebægre på gavlen af alle huse og rygeforbudsskilte i opgang og indgangsparti ...så er der ingen undskyldning for at smide skodder
3. Opsætning af flere og tydelige piktogrammer på de forskellige affalds-containere, så det er klart for enhver hvilken type affald der skal placeres hvor.
4. Begrænsning af retten til udlejning, således at
  - der skal gå min. 2 år mellem hver ny udlejning af samme lejlighed, så "gennemtræks-lejere" undgås og så vi kan sikre at de der bor her også selv har en interesse i at området er pænt.
  - der laves en max.grænse for hvor stor en andel af lejlighederne der må være udlejet (f.eks, 10%) Så antallet af fastboende altid er langt overvejende.
  - Alle lejere skal personligt besvare et spørgeskema (ved henvendelse på kontoret) hvori de besvarer spørgsmål om husregler, herunder affald, rygning, indkøbsvogne etc.Jeg vil meget gerne hjælpe med udformning af spørgeskema.
5. Ejerforeningen skal :
  - Pålægge gebyr til ejere og lejere der ikke overholder fælles regler.
  - 1. gangsgebyr kr. 500 og 2. gangsgebyr kr. 1000 (pålægges fællesudgift i næste måned)...for det er nok det eneste der virker, og så kan der betales for den ekstra arbejdstid kontoret skal bruges på dem.

- Give individuelle tilladelser til udlejning så de vedtagne max-udlejningsregler overholdes.

### 6.3

*Berit Brinell, Saksen D4*

Både børn og voksne skal have ret til at færdes i et røgfrit miljø og vi skal alle bidrage til mindre forurening. Da generne fra beboeres og besøgendes rygning er steget markant foreslår jeg flg.

1. Rygning forbydes på alle fællesarealer  
Eller
2. Rygning forbydes på trappeopgange og indgangspartier
3. Der opsættes askebægre på alle husgavle
4. Der opsættes rygeforbudsskilte alle de steder hvor rygning er forbudt, så også besøgende får budskabet

### 6.4

*Berit Brinell, Saksen D4*

Rigtig mange steder i Gadevang er der den smukkeste og fint vedligeholdte beplantning. Men i mellem Saksen blokkene er det lige omvendt.

Ukrudtet vokser lystigt og der mangler fuldstændig grønt om vinteren og så er der til gengæld næsten ingen farver om sommeren. Der er ingen højdeforskelle (bortset fra ukrudtet) hvilket gør det rigtig kedeligt at se på.

Jeg ved godt at p-kælderens kræver at det ikke er tunge planter og dybe rødder. men der er dog smukke, og stedsgrønne alternativer til det vi har nu.

Jeg ønsker at få vedtaget: Forslag til ændret beplantning i stål-bakkerne så disse varierer i farver og plantehøjder

f.eks. med:

1. Vintergrønt, som er stedsegrøn og blomstrer smukt flere gange årligt.
2. Sankt Hans urt, som kommer lidt op i højden uden et dybt rodnet.
3. Lavendel som både er smuk og dufter godt.
- 4 Krydderurter, som vi så allesammen kunne bruge af
5. Lyng

## 6.5

*Berit Brinell, Saksen D4*

Mig bekendt er der klare regler for renholdelse, opbevaring og beplantning af altaner jf. vores husordens §13

Men ingen af de beskrevne regler overholdes, og ingen har håndhævet dem de sidste 3 år (hvor jeg har boet i Gadevang)

Bebyggelsen ligner Klondyke, og nogen steder bare en losseplads.

Svar fra bestyrelsen ønskes:

Hvad er bestyrelsens forklaring på, hvorfor man ikke har brugt sin bemyndigelse jf. husordens §13.5 til at få bragt altaner/terrasser i orden, trods talrige henvendelser?

Forslag til rettelse af tekst i hhv. husorden og vedtægter:

Når man læser §16 i vedtægterne, kan nogen måske blive usikre på hvem der egentlig har ansvaret for altanerne, og måske derfor er der ingen der gør noget ved det??

§16.2 "Ejerforeningen har ansvaret for den udvendige fornyelse og vedligeholdelse, som omfatter: • De bygningsdele, som ikke i henhold til § 16.1. er omfattet af den enkelte ejerlejlighedsejers ansvar, herunder murværk, døre mod fællesarealer, udvendige ruder og vinduer, trappeopgange samt altaner og blomsterkummer • Fælles forsyningsledninger og fællesinstallationer indtil disses forgreninger i de enkelte ejerlejligheder, herunder brugsvandsrør, varmerør, forsyningsrør, afløbsrør, faldstammer, aftrækskanaler og hovedledninger • Fællesarealer."

1. Jeg vil derfor foreslå at der kommer en helt klar, enslydende tekst i hhv. husorden og vedtægter, så ingen kan misforstå hvem der har ansvaret og hvad konsekvensen af misligholdelse er.

Det er simpelthen ikke rimeligt at vi andre skal blive ved med at se på det svineri, og at vores ejendom falder i værdi fordi andre ikke vil følge reglerne.

2. Jeg vil foreslå at der nedsættes en "altan-gruppe" som får til opgave, inden årets udgang at kontakte de ejere som ikke lever op til husorden vedr. altaner/terrasser, og får lavet tidsfrister/aftaler med håndværkere, for ejeres regning.



## 6.6

*Berit Brinell, Saksen D4*

Der er masser af beboere som aldrig benytter bilvask eller støvsugnings faciliteterne i p-kælder. Til gengæld så er der flere erhvervsbiler der ofte benytter disse faciliteter. Derfor foreslår jeg at:

1. Der indføres brugerbetaling for hhv. bilvask og støvsugning.
2. Den besparelse/indtægt der kommer heraf kan bruges til at sænke fællesudgifter for alle.

## 6.7

*Christian Arentsen & Sofie Raagaard, Spaden A 5*

Forslag til ændring af åbningstiderne for fitnesscenter

Vi foreslår at adgangen til fitnesscenteret udvides, så centret kan benyttes af registrerede brugere fra kl. 05.00.

Herunder opstilles to løsningsforslag til gennemførelse af ændringen.

Løsningsforslag 1)

Ubemandet åbning med adgang til bad. Dette betyder at der skal opsættes aflåselige døre mellem svømmehal og omklædningsrum, samt evt. for solarie og vaskerum. Af hensyn til rengøring vil der derfor skulle være lukket i tidsrummet 08.00 til 12.00.

Løsningsforslag 2)

Ubemandet åbning uden adgang til bad. Dette ville ligeledes kræve aflåsning, dog til omklædningsrum, samt evt. solarie og vaskerum. Yderligere ville dette kræve opsætning af skabe ved indgangen til at låse tøj og tasker inde. Dog vil dette forslag kræve mindst af aktivitetscentrets personale ift. rengøring af omklædningsrum, hvorfor de generelle åbningstider ville kunne ændres fra 05.00 til 21.00 – dog kun med mulighed for bad mellem 12.00 og 21.00.

Det må ses som en selvfølge at centret skal benyttes med respekt og uden gene for beboere, hvorfor allerede gældende regler om musik mv. skal overholdes, og ligeledes straffes med udelukkelse. Yderligere kan stilles krav om minimumsalder, dette stilles dog som spørgsmål til videre diskussion.

Forslaget kan evt. vedtages med en prøveperiode på 6 mdr. og derefter evalueres af bestyrelse og aktivitetscentrets personale samt relevante interessenter.

## 6.8

*Claus Svane Rasmussen, Leen A1*

Forslag nr. 1.

Senest 3 måneder efter at man er flyttet ind i Gadevang, uanset om det er som ejer eller lejer, så skal man have en introduktion til affaldssortering.

Begrundelse for forslag nr. 1

Vi får nye affaldsanlæg og vi har i dag flere containerpladser. Det er min oplevelse at der er flere af os som ikke er helt sikre på hvorledes affaldet skal sorteres. Jeg ved også at gårdmændene bruger tid på at om sortere affaldet på containerpladserne.

Jeg synes det er ærgerligt at der bruges både tid (og penge) på dette, samtidig med at kvaliteten af de produkter der ryger til genanvendelse ikke er særlig god. Det er ikke miljømæssig god stil. Jeg tænker at det kan være rart at få at vide om mælkekartonner

skal sammen med pappet. Om man i containeren for småt brændbart må deponere sit madaffald (Det er begge et par eksempler jeg har oplevet).

Forslag nr. 2

Hvis det ikke allerede er en del af vedtægterne foreslås:

Ved udlejning af sin ejendom, skal ejendomskontoret informeres om kontaktoplysning på ejer, lejer og varighed af lejemålet. Dette skal ske senest når lejer overtager lejemålet.

## 6.9

*Assad Samak, Spaden A1*

Gadevangs parkeringspladser og storskraldcontainere for Gadevangs beboere

Parkeringsbomme ved indkørsler

Vi har altid haft problemer med vores åbne parkeringspladser, som bliver udnyttet af uvedkommende. Folk, som ikke bor i Gadevang, kommer udefra og parkerer deres biler i vores parkeringspladser.

Jeg har set mange gange, at folk kommer fra den anden side af vejen og parkerer deres biler i Leen/ Spadens parkeringspladser. Det gælder både biler med danske nummerplader og med udenlandske nummerplader, og biler uden nummerplader og midlertidige nummerplader, som ikke tilhører Gadevangs beboere.

Jeg ser ofte, at folk kommer udefra og tømmer deres skrald og byggematerialer/ byggeaffald i vores storskraldcontainere. De fleste byggematerialer kommer med udenlandske kassevogne. Det er selvfølgelig os i Gadevang, som betaler omkostningerne, og det påvirker vores fællesudgifter.

Det sker også, at lastbiler parkeres i ramperne ved Spadens garagekælder om weekenden.

Jeg vil foreslå, at der skal sættes 4 parkeringsbomme ved 4 indkørsler op til vores parkeringspladser. Det har flere fordele og gavner Gadevangs beboere:

1. Vi kan stoppe parkeringer af uvedkommende biler i vores parkeringspladser, med ulovlige aktiviteter.
2. Vil kan stoppe udefrakommende skrald og byggematerialer i vores storskraldcontainere.

Der findes forskellige modeller af parkeringsbomme, som fungerer godt og optimalt med brikker/ chip eller fjernbetjening med én bil ad gangen.

## 6.10

*Jytte og Karl Blaabjerg, Spaden A 3*

En del af Gadevangs overdækkede cykelstativer er tidligere blevet udskiftet med nye (og pæne) overdækkede stativer.

Vi troede faktisk, at de resterende også skulle udskiftes, men det lader til projektet er gået i stå.

Vi foreslår, at de resterende gamle modeller erstattes af den nye udgave.

En del af de gamle fremtræder med irrede eller rustne metalstativer og ofte huller i tagene. De pynter bestemt ikke.

## 6.11

Al grillning og madlavning på altan eller terrasse skal forbydes da det er til irritation for alle som bliver ramt af røgen og/eller mados.

Af samme grund at vi ikke må have emhætten tilsluttet udluftning da det kan blæse madlugte ind i andres hjem.

Løsning, grillning kan foregå for enden af bygningerne.

## 6.12

*John Heikendorf, Spaden C1*

Da der fra politisk side er meldt ud, at der vil blive gjort en indsats for at få flere elbiler på vejene har jeg set på, hvad det vil koste at etablere en ladestander i Gadevang. Herved kan beboere (og andre, men de skal betale forhøjet takst) oplade deres elbiler hurtigt. I dag er nærmeste sted hvor man kan oplade sin elbil, ladestanderen ved rådhuset.

En eventuel ladestander kan blive placeret på rampen til P kælder. Tanken er at lave en dobbelt ladestander, så op til 4 biler kan lade op samtidig. En opladning kan tage omkring 1/2 time for en hybridbil og 4 timer for en langkørende el-bil.

Et sådan arrangement vil koste 250.000 kr. (deromkring, jeg har rykket for den sidste pris) pr. blok. Hertil kommer et abonnement til det firma, der leverer ladeboksen og sørger for at sende regninger ud. Det er dog ret lille og ved at sætte prisen for opladning rigtigt, bliver det omkostningsneutralt.

Fordelen ved en ladestander er, at man ud over en hurtig opladning får en reduktion af strømafgiften på over 1 kr. pr kWh

Når der er tænkt på en fælles ladestander, er det for at alle beboere så kan lade deres elbil. I princippet kan man lade fra en stikkontakt. Det vil tage over 6 timer for en hybrid bil og det meste af et døgn for en tesla. Men hvis flere vil lade via stikkontakt kan vores el-net ikke klare det og i heldigste fald ryger dit HPFI relæ eller sikringer. I uheldigste fald brænder ledningerne til hele blokken sammen!

Forslaget er at vi sætter en ladeboks op, når der er behov for det. Det vil sige mindst 3 hybrid biler omkring en P kælder eller 2 større elbiler.

## 6.13

*Bestyrelsen*

Bemyndigelse til optagelse af lån til udskiftning af defekte rør samt levetidsforlængelse af tage, ialt kr. 12,5 mio. Vi forventer, at de allerede budgeterede udgifter kan dække lånomkostningerne, og at det derfor ikke kommer til at betyde en forhøjelse af fællesbidraget. Vi er allerede igang med disse arbejder, men har ikke pengene til at gøre det i det tempo det er nødvendigt. Hvert år har vi talrige forsikrings sager om vandskader fra gamle rør og tage, der bliver afvist af forsikringsselskabet. Vi forventer at antallet af skader som følge af utætte tage og ødelagte rør vil stige voldsomt de kommende år. Arbejdet skal udføres under alle omstændigheder, men det vil være en stor økonomisk fordel for foreningen, at få det gennemført snarest.

## **7. Budget**

Budget er vedlagt separat.

## **8. Valg af bestyrelse og suppleanter**

## **9. Valg af revisor**

## **10. Eventuelt**

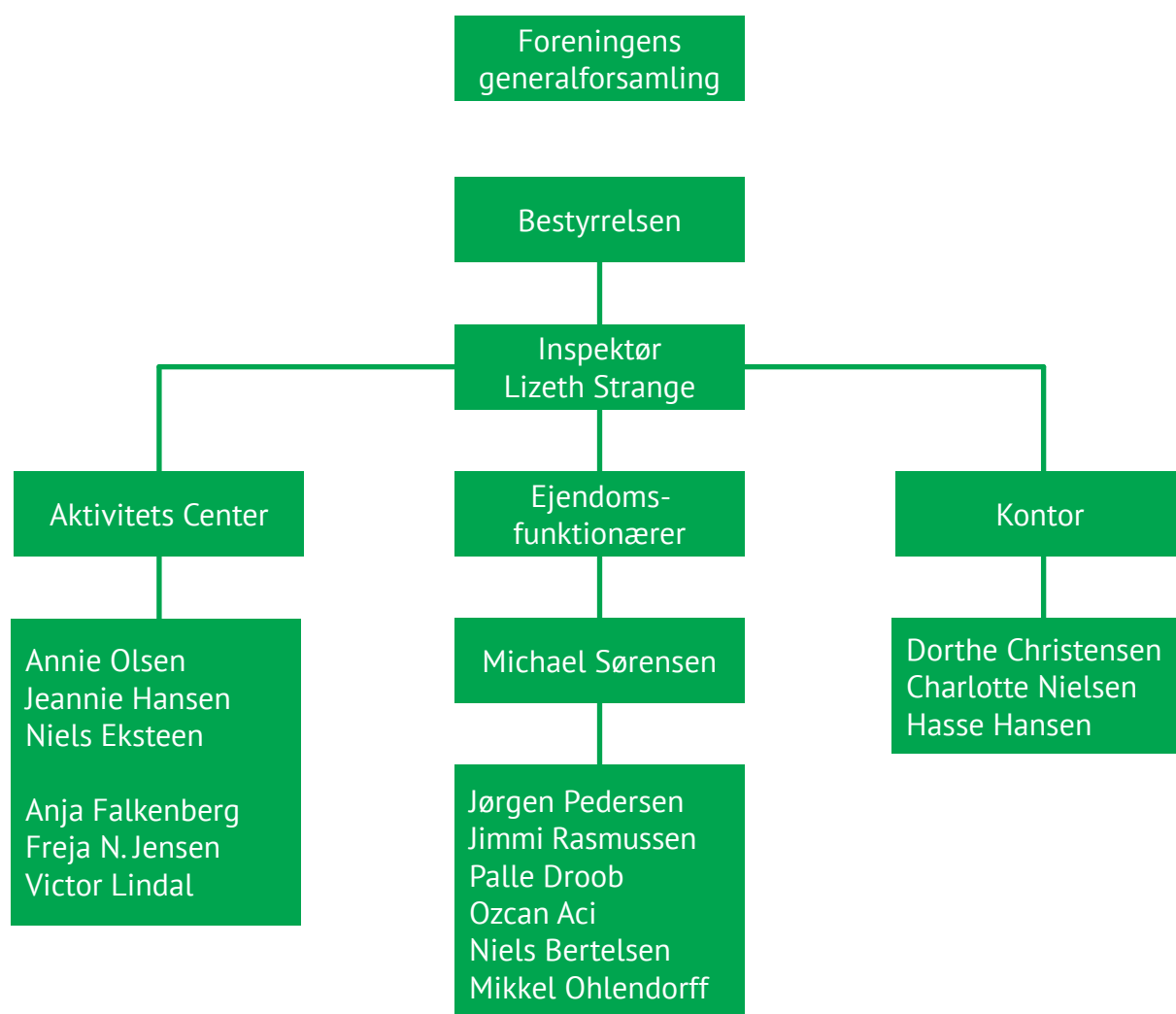








# Gadevang



## 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)