

Ejerforeningen Gadevang

Indkaldelse til
ordinær generalforsamling

Lørdag den 5. oktober 2024 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. Beretning
5. Regnskab
 - a. Driftregnskab
 - b. Regnskab P-kælder
6. Østfacadeprojekt
7. Indkomne forslag
8. Budget
9. Valg af bestyrelse og suppleanter
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. Beretning

4.1. Kontoret og ansatte

Der er i årets løb sket følgende personaleændringer:

I aktivitetscenteret er følgende vikarer ansat: Malou Schack Andersen, Sebastian Benediktson og Mona Machon. Freja Nørregaard Jensen og Tommy Nørregaard Jensen er fratrukket. Hos gårdfolkene er Jimmi Rasmussen fratrukket og Michael Machon samt Kelly Christiansen er tiltrædt.

4.2 Tilstandsvurdering og bygninger

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

- Vi har fået renoveret øst-facaden på Leen A.
- I efteråret 2023 fik vi udskiftet rør i kælderen i Spaden A, Spaden B, Spaden C og Spaden D.
- I foråret 2023 har vi fået repareret 8 terrassekummer.
- I løbet af 2023/2024 har vi fået malet opgangene i Spaden A samt 2 opgange i Leen D.
- I løbet af året har vi udskiftet stigstrengene i Saksen C og Saksen D.
- I efteråret 2023 har vi fået udskiftet tørregårde, Spaden D, Leen D og Saven C.
- I efteråret fik vi udskiftet backupbatterier.
- 14 stk. 3. sals terrasser fik skiftet terrassebrædder samt duge i løbet af 2023/2024.
- I forsommeren 2024 har vi fået rengjort vores p-kældre.
- I efteråret 2023 fik vi udskiftet fuger i herreomklædningen i aktivitetscenteret.
- Vi har gennem året fået foretaget anlægsopgaver i hele området samt vedligeholdt vores bede.
- Graffiti bliver løbende fjernet, men hvis man ser nogen udføre denne form for "kunst", må man meget gerne anmeldte 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 skæmmet helhedsindtrykket.

4.3 Aktivitetscenter

Fra 1. juli 2023 frem til 30. juni 2024 har der i alt været 26.071 besøgende i aktivitetscenteret. Ugentligt gennemsnit af antal badende i svømmebassinet er 514 personer. Der har i alt været 40 børn og 21 voksne tilmeldt svømmeundervisning, samt 11 voksne tilmeldt vandgymnastik.

4.4 Diverse tal

Antal 'udestuer' pr. 30/6-24 (sidste år 348) 348 stk.
Antal betalende p-pladser pr. 30/6-24..... (sidste år 714) 714 stk.
Antal udlejede lejligheder pr. 30/6-24..... (sidste år 122) 122 stk.
Antal solgte lejligheder i perioden 1/7-23 til 30/6-24..... (sidste år 61) 76 stk.

Der er inkassosager for kr. 12.478 og 'boet efter' for kr. 31.370.

4.5 Bestyrelsen

Bestyrelsen består af Tom Andersen (formand), Niels Petersen (kasserer), Gitte Holst (næstformand), John Heikendorf (sekretær) og Anne Marie Wly. Suppleanter: Jari Larsen, Hasse Hansen, Annie Jensen og Yvonne Bekner.

I år er følgende på valg: Niels Petersen, Gitte Holst og John Heikendorf..

Ønsker du at opstille til bestyrelse som bestyrelsesmedlem eller suppleant, møder du blot op og tilkendegiver dette under punktet "Valg til bestyrelse".

5. Regnskab

Regnskab er vedlagt separat.

6. Østfacaderenovering

Orientering om den forestående østfacaderenovering. Arkitema, vores rådgivere, kommer og fortæller om baggrunden for renoveringen samt giver et bud på hvad der skal gøres.

Ved generalforsamlingen i 2021 talte formanden om at vi risikerede at stå med et projekt til i omegnen af kr 600 mio - Arkitema har beregnet at vi "slipper" med ca. det halve. Det er stadig det største renoverings projekt i foreningens historie, men dog noget mere overkommeligt end først antaget.

Prisoverslag for facaderenovering incl. varmecentral	kr. 163 mio
Prisoverslag for nyetablering af tage	kr. 82 mio
Samlet inkl. moms	<u>kr. 245 mio</u>

Her vil der være lejlighed til at stille spørgsmål til såvel bestyrelsen som til Arkitema.

7. Indkomne forslag

7.1

Jacek Ostrowski, Saven C3

Vedr. DP Parkeringsselskabet

Det skal være mere brugervenligt at registrere sin egen bil. I stedet for at kontakte Kontoret som skal kontakte P-selskabet burde det være muligt at tilføje sin bil i appen eller direkte på DP's hjemmeside f.eks. med Mit-ID.

Appen mangler beskrivelse af indmeldingsproceduren (Q&A).

Evt. scanning af nr. plader burde vise at bilen tilhører Gadevangs GF beboer.

Samarbejdsaftalen med DP bør i øvrigt revideres.

7.2

Jamal Sherzai, Spaden A3

Jeg har et forslag til elbil ladestandere. Er der mulighed for at få byttet de ladestander vi har idag, med laderstandere fra firmaet Clever.

Clever er meget billigere.

7.3

Yasin Yaliniz, Spaden D2

Jeg har nogle forslag til forbedringer i vores ejendoms kvarter, som jeg tror vil være til stor gavn for os alle. Efter at have gået rundt i området og talt med flere af mine naboer, har jeg bemærket nogle områder, hvor vi kan gøre kvarteret endnu mere behageligt og funktionelt.

1. Belysning mellem Spaden D -> Saven A og Saven B -> Saven C:

Der er et konkret behov for bedre belysning i områderne mellem Spaden D og Saven A samt mellem Saven B og Saven C. Disse områder er særligt mørke om aftenen, hvilket kan skabe en følelse af utryghed for beboere, der færdes her. Ekstra lyskilder vil ikke kun øge sikkerheden, men også gøre det mere indbydende at færdes i kvarteret efter mørkets frembrud. Det er også vigtigt at vi ikke dræber de uskyldige snegle.

2. Opsætning af Siddepladser og Paraplyer:

Der er nogle ledige pladser i området, som ville være ideelle til opsætning af bænke, hvor beboere kan sætte sig ned og nyde det gode vejr. For at gøre disse områder endnu mere attraktive foreslår jeg, at der opstilles store paraplyer, der kan give skygge og ly for regn. Dette vil skabe et dejligt samlingspunkt i kvarteret, hvor man kan slappe af og mødes med naboer.

3. Tilføjelse af Grillområder:

Det kunne også være en god idé at reservere noget plads til opsætning af kulgrill eller fælles grillområder. Dette vil give beboerne mulighed for at nyde udendørs mad lavning i fællesskab, hvilket kan bidrage til at styrke fællesskabet i kvarteret.

Jeg håber, at I vil overveje disse forslag, og jeg står naturligvis til rådighed, hvis der er behov for yderligere drøftelser eller beboerindsats for at få disse forbedringer realiseret.

På forhånd tak for jeres tid og indsats for at gøre vores kvarter til et endnu bedre sted at bo.

7.4

Denise Hoffmann & Frederik Engler Christensen, Leen B1

7.4.1

Grundet massiv mængde af indbrud i kælderrum, forstår vi at der skal være lagret overvågning ved HVER kælderopgang (optagelser skal kunne gemmes i ca 15-30 dage), så man har mulighed for at gå tilbage i tid og tjekke op på hvornår og hvem der har begået indbrud, selvfølgelig hvor det KUN er kontoret der har adgang til disse detaljer, og som må udlevere disse oplysninger til politiet. Dette koster kun at kameraerne skal kunne sende direkte til en harddisk eller at man monterer SD kort i hver kamera.

7.4.2

Grundet massiv mængde af indbrud i kælderrum, forstår vi at alle lejligheder skal gennemgå chipregistrering, hvor kontoret har mulighed for at se hvem der senest har været "tjekket ind" i kælderen samt hvilken lejlighed chippen passer til. På den måde kan vi via kamera & chip se hvilken lejlighed eller gerningsmand som har begået kriminaliteten. Det skal naturligvis KUN være kontoret som kan se disse oplysninger/detaljer samt videregive dem til politiet, ved indbrud. Det er IKKE et brud på GDPR loven – dette er undersøgt ved politiet. Ejerlejligheder må gerne have nummeret chipper hvor kontor/ grundejerforening kan se hvilken lejlighed den enkelte chip tilhøre.

7.4.3

Frit valg af leverandør til facadeudskiftning: På nuværende tidspunkt er det relativt kendt at nærmest ALLE udefra kommende leverandører/entreprenører mv. bliver afvist for at udføre skift af facade, TRODS dette ikke er et krav i vores vinduesregulativ! Dette er simpelthen noget pjat. Da det er ejerlejligheder, BØR hver enkelte lejlighed have ret til at vælge hvem end de vil bruge til udskiftning af facaden SÅ LÆNGE §3 i vinduesregulativet bliver overholdt som er følgende:

- Overholdelse af korrekt vinduestype, farve, form m.v (dette udleveres af kontoret)
- Vinduerne SKAL være godkendt af Dansk Vinduesindustri
- Montør SKAL være medlem af Dansk Byggeri
- Bygningsreglement BR10 SKAL overholdes.
- Ejerforeningen skal have en kopi af faktura.

7.5

Assad Samak, Spaden A

Jeg ønsker at fremsætte et forslag om forbedring af adgangskontrollen i vores aktivitetscenter, som inkluderer fitnesscenter, vaskeri, solarium og svømmehallen. Dette er baseret på de udfordringer, vi står overfor, herunder overbelægning, uhensigtsmæssig brug af faciliteterne og manglende hensyn til hygiejne.

Problemer:

1. Overbelægning: Mange beboere bor flere personer i en lejlighed, end hvad der er registreret på adressen. Dette resulterer i, at der kommer flere personer end forventet til aktivitetscenteret.
2. Manglende kontrol: Vores aktivitetscenter er bemandedet med to personer, hvilket ikke er tilstrækkeligt til at overvåge alle faciliteterne samtidig.
3. Hygiejne: Der tages ikke altid hensyn til hygiejne i andre områder, især i svømmehallen, hvilket skaber en uhygiejnisk og ubehagelig oplevelse for andre brugere samt gentagne lukninger over længere perioder.
4. Adgangschippen: Det er blevet bemærket, at adgangschippen til ejendommen ikke er blevet opdateret i over et år.

Regelmæssig opdatering af adgangschippen er nødvendig for at sikre, at sikkerheden i foreningen opretholdes, og at der ikke opstår adgangsproblemer for beboerne.

Forslag til løsning:

1. Installation af adgangskontrolsystem: Jeg foreslår, at vi installerer en scanner ved indgangen til aktivitetscenteret, der kræver scanning af sygesikringsbevis eller en anden form for ID. Dette vil sikre, at kun registrerede beboere kan få adgang til faciliteterne.
2. Begrænsning af antal brugere pr. lejlighed: For at undgå overbelægning kan vi indføre en regel om, at kun et bestemt antal personer pr. lejlighed har adgang til aktivitetscenteret, baseret på antallet af registrerede beboere.
3. Oplysningskampagne: Gennemfør en oplysningskampagne for beboerne om vigtigheden af at overholde reglerne for brug af aktivitetscenteret og betydningen af god hygiejne.
4. Regelmæssig opdatering af adgangschippen: Jeg foreslår, at adgangschippen opdateres mindst en gang årligt eller efter behov for at sikre, at alle opdateringer og ændringer i adgangsrettigheder bliver korrekt implementeret. Opdatering øger sikkerheden.

Jeg tror, at disse tiltag vil forbedre brugeroplevelsen for alle beboere og sikre, at vores faciliteter forbliver rene og tilgængelige for dem, der har ret til at bruge dem.

Jeg ser frem til at høre jeres mening om dette forslag og håber på jeres støtte til at implementere disse nødvendige forbedringer.

7.6

Bestyrelsen

Bestyrelsen ønsker at ophæve vinduesregulativet, der tillader individuel udskiftning af østfacadevinduer. Da foreningen i forbindelse med forestående østfacaderenovering skifter alle vinduer, er regulativet overflødigt.

Her skal også tænkes på, at når der er individuel udskiftning af vinduer, er der en del beboere der ikke får skiftet. Det er til skade for vores fælles klimaskærm og giver større varmetab.

7.7

Bestyrelsen

Bestyrelsen søger bemyndigelse til at bruge af foreningens formue til at afvikle eksisterende gæld. Som det fremgår af regnskabet har foreningen en række gældsposter som vi i forbindelse med den kommende østfacaderenovering, gerne vil afvikle.

Foreningens formue var ved årsafslutningen på kr. 24 mio. Bestyrelsen ønsker at bruge kr. 20 mio. til afvikling af gæld, hvilket også bidrager til at reducere renteudgiften over året.

7.8

Bestyrelsen

Reglementet for benyttelse af p-kældre indeholder i dag følgende bestemmelse:

”2. Økonomi

Brugsrettighedshaverne afholder samtlige direkte driftsomkostninger vedrørende P-anlæggene. Særskilt regnskab udarbejdes samtidig med ejerforeningens årsregnskab.”

Denne bestemmelse foreslås ændret til følgende:

”2. Økonomi

Brugsrettighedshaverne afholder samtlige direkte driftsomkostninger vedrørende P-anlæggene. Ved ”direkte omkostninger” forstås også rimelige andele af nødvendige omkostningerne til betonrenovering i og omkring p-kældre og ramperne til p-kældrene, dvs. vægge, belægning, søjler, facader, lofter, trapper, ramper mv. Det er bestyrelsen, der afgør hvor store andele af sådanne omkostninger, der medtages i henholdsvis p-kælderregnskabet og ejerforeningens almindelig driftsregnskab. Der kan ikke medtages udgifter i en sådan udstrækning og størrelse, at den samlede opsparingssaldo i p-kælderregnskabet ved årets afslutning bliver negativ. Særskilt p-kælderregnskab udarbejdes samtidig med ejerforeningens årsregnskab.”

8. Budget

Som der ved tidligere generalforsamlinger har været nævnt, står foreningen over for en meget omfattende østfacaderenovering. For at kunne rejse den fornødne kapital til dette er det nødvendigt allerede nu, at hæve bidraget til opsparing/vedligeholdelse pr. måned, med nedenstående beløb efter fordelingstal:

Type nr.	Fordelingstal	Beløb pr. mdr.
1	182	1.279,47
2	264	1.855,93
3	152	1.068,57
4	130	913,91
5	210	1.476,31
6	246	1.729,39
7	310	2.179,31
8	246	1.729,39

Budget er vedlagt separat.

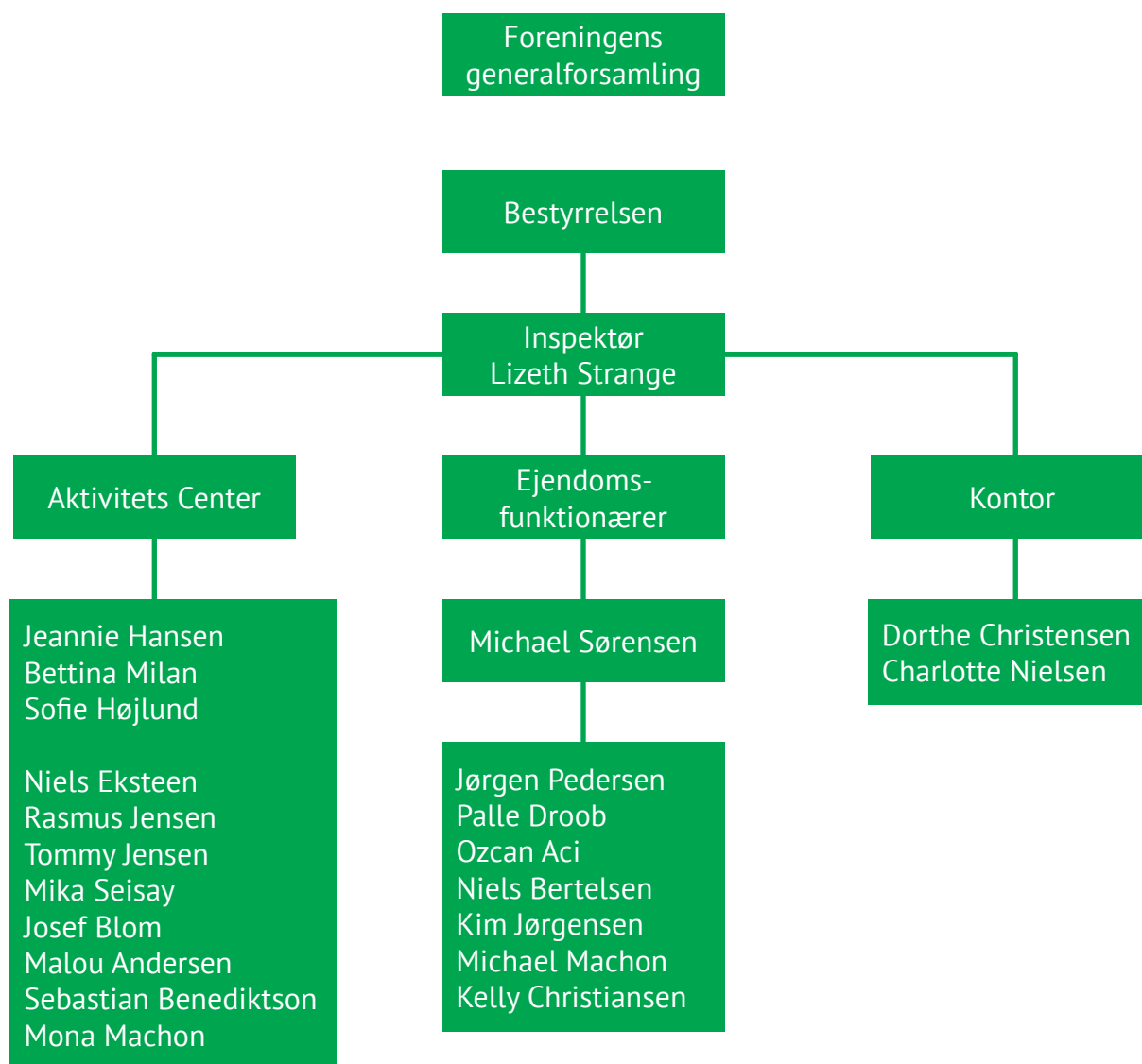
9. Valg af bestyrelse og suppleanter

10. Valg af revisor

11. Eventuelt



Gadevang



Ejerforeningen Gadevang

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