

Generalforsamlingsreferat

År 2005 den 27. april kl. 19,00 afholdtes ordinær generalforsamling i EJERFORENINGEN FRUGTVANGEN i Kulturhuset salen, Flodvej 68.

Formand Søren Lydolph bød velkommen.

Punkt 1. Valg af dirigent

Bestyrelsen foreslog advokat John Jantzen som dirigent, og John Jantzen blev valgt som dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Punkt 2. Beretning fra bestyrelsen om foreningens virke i det forløbne år.

Formanden Søren Lydolph aflagde beretning. Der henvises til skriftlig beretning, der er vedhæftet nærværende protokollat som bilag.

Til beretningen var følgende bemærkninger:

Tommy Hansen, lejlighed 9, tilkendegav at hans kælder var fugtig og i realiteten uanvendelig. Søren Lydolph meddelte der havde været problemer med de skiftende entreprenører, der reparerede terrasser i jordniveau og der stadig resterede reparationer, ligesom der nogle steder var utætte fuger, men der arbejdes løbende på sagen for at afhjælpe fugtproblemer i kældrene.

Sven Andersen, lejlighed 131, spurgte hvor mange terrasser, der skulle renoveres i år, hvad det havde kostet at oprense søen og hvorfor der ikke havde været legionellaundersøgelser siden han forlod bestyrelsen. Søren Lydolph meddelte, at der i år bliver renoveret ca. 6 terrasser svarende til de sidste, der er reklamationer på. Det har kostet ca. kr. 30.000,00 at oprense søen. Legionellaundersøgelserne var ikke lagt på hylden. Søren Lydolph mente i modsætning til Sven Andersen, at det varme vand blev opvarmet efter gældende normer.

Sven Andersen rejste herefter en række kritikpunkter herunder:

- manglende opdatering af hjemmesiden
- manglende efterreparationer i indgangspartier ved postkasser
- manglende bestilling af radiatorer med prisstigninger til følge

Mikael Engsig, lejlighed 139, spurgte hvorfor ventelisten på kælderrum ikke var kommet på nettet. Søren Lydolph meddelte at han ikke havde noget imod at ventelisten lå på nettet. Han ville foreslå, at ventelisten fremover blev administreret af administrator og han havde derfor nu lagt listen på administrators kontor. Administrator bekræftede dette, men tilføjede at han intet havde foretaget i den anledning, før der forelå en beslutning og aftale herom.

Eva Jaconelli, lejlighed 19, forespurgte om man kunne vælge en anden type udvendig maling, der holdt længere. Søren Lydolph meddelte, at man var gået over til en heldækkende Gori, der i henhold til bestyrelsens informationer skulle være en af de bedste malinger. Bestyrelsen vil også fremover være opmærksom på valg af holdbar maling.

På forespørgsel fra Sven Andersen meddelte Søren Lydolph, at det ville koste ca. 2,5 millioner at male samtlige opgange. Bestyrelsen ville indhente tilbud på en "prøveopgang" i år, men har endnu ikke taget stilling til hvilken opgang, der bliver valgt.

Preben Skovbjerg, lejlighed 36, rejste en række kritikpunkter af bestyrelsens arbejde i det forløbne år og tilføjede udover de allerede af Sven Andersen anførte, at bestyrelsen ikke havde fulgt op på det pålæg generalforsamlingen sidste år gav bestyrelsen, vedrørende vognmand Jørgen Andersen's byggeri langs Smørum Parkvej og han agtede at fremsætte et mistillidsvotum til formanden Søren Lydolph. Sia Sabroe Olesen, lejlighed 274, foreslog at eventuelt mistillidsvotum først blev rejst efter punkt 3, aflægelse af regnskab. Preben Skovbjerg tilsluttede sig dette.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Punkt 3. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse.

Revisor Boye Petersen gennemgik regnskabet og fremhævede de væsentligste punkter. Sia Sabroe Olesen, lejlighed 274, spurgte om Ejerforeningen havde kautioneret for de lån Bolignettet havde optaget. Det blev præciseret af Søren Lydolph at Ejerforeningen ikke havde kautioneret eller på anden måde stillet sikkerhed for de lån Bolignettet havde optaget. Revisor og Administrator kunne bekræfte dette. Efter enkelte andre spørgsmål fra salen, der blev besvaret, blev regnskabet bragt til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Preben Skovbjerg, lejlighed 36, fremsatte herefter mistillidsvotum til formanden Søren Lydolph. Under en efterfølgende debat, hvor adskillelige havde ordet fremgik det, at der var et anstrengt samarbejde mellem Bolignets bestyrelse og Ejerforeningens bestyrelse.

Mistillidsvotummet blev bragt til afstemning og blev vedtaget med 2.572 stemmer mod 2.313 stemmer. 430 stemte blankt.

Konsekvensen af det vedtagne mistillidsvotum af formanden blev at den samlede bestyrelse trak sig, hvilket ligeledes indebar at det af bestyrelsen under punkt 4 fremsatte forslag blev trukket. På forespørgelse meddelte dirigenten, at den nu afgående bestyrelse var berettiget til at trække egne forslag, men at generalforsamlingen kunne drøfte og gennemgå dette under punktet eventuelt, dog uden mulighed for afstemning.

Punkt 4. Forslag fra bestyrelsen.

Trukket.

Punkt 5. Forslag fra medlemmer.

Lars Pedersen og Lena Jensen, lejlighed 26, havde fremsat forslag om at bestyrelsen indhenter et eller flere tilbud på opsætning af varmemålere og præsentere disse for beboere ved førstkommande lejlighed. Forslagsstillerne var ikke til stede og efter en mindre debat, blev forslaget bragt til afstemning og vedtaget.

Sven Andersen, lejlighed 131, havde fremsat forslag om at bestyrelsen skulle pålægges gennem kontrol af hver enkelt lejlighed at sikre sig, at den på generalforsamling trufne beslutning pr. 30.

april 2002, om udskiftning af radiatorer inden 1. oktober 2005, er blevet foretaget. Efter en større meningsudveksling mellem forslagsstiller og en række beboere, hvorunder bestyrelsens kompetence desangående blev draget i tvivl, blev forslaget bragt til skriftlig afstemning. Der var 2.976 stemmer for, 2.329 stemmer imod og 195 stemmer blanke. Forslaget blev således vedtaget. På forespørgelse tilkendegav dirigenten, at bestyrelsen uagtet generalforsamlings beslutningen, skulle respektere gældende ret.

Mikael Engsig, lejlighed 139, havde fremsat forslag om vedtægtsændring for så vidt angik udlejning af kælderrum. Eftersom nuværende bestyrelse nu var trådt tilbage og det så ud til, at der kunne etableres en ordening med en officiel fremlagt liste, trak han de 2 sidste afsnit i forslaget og bragte alene afsnit 1 til afstemning. Afsnit 1 har følgende ordlyd:

”Der skal til enhver tid forefindes en opdateret officiel venteliste, hvor de enkelte beboere kan se hvor langt fremme i køen de befinder sig. Derudover skal det fremgå, hvornår optagelse på ventelisten har fundet sted. Listen skal for så vidt muligt offentliggøres elektronisk, samt kunne rekvireres på Ejerforeningens kontor.”

Det blev præciseret, at der ikke var tale om en vedtægtsændring men alene en forretnings orden, bestyrelsen skulle følge. Efter en kort dialog blev forslaget bragt til afstemning og vedtaget.

Preben Skovbjerg, Carl Linnet og Sven Kruse Andersen havde fremsat forslag til en forretningsorden i henhold til hvilken bestyrelserne for henholdsvis Bolignet og Ejerforeningen skulle have et nærmere integreret samarbejde med udveksling af informationer, dagsordener og referater. Efter en kort præsentation fra Preben Skovbjerg blev forslaget bragt til afstemning og vedtaget.

Punkt 6. og punkt 7. Valg af en samlet bestyrelse incl. formand og kasserer.

Det viste sig hurtigt, at det ikke var muligt, at få valgt en samlet bestyrelse hvorefter Preben Skovbjerg foreslog, at der blev indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling med henblik på nyvalg af bestyrelse. Administrator skulle i den mellemliggende periode foretage de for driften af Ejerforeningen nødvendige dispositioner. Forslaget havde fuld opbakning af generalforsamlingen uden protester. Dirigenten meddelte herefter, at han ville indkalde til en ekstra ordinær generalforsamling snarest muligt.

Punkt 8. Valg af administrator.

Advokat John Jantzen blev foreslået, og genvalgt med akklamation.

Punkt 9. Valg af revisor og revisorsuppleanter.

Revisor Claus Hansen blev foreslået og genvalgt. Suppleant Gert Bjørn Hansen blev foreslået og genvalgt.

Punkt 10. Eventuelt.

Dirigenten gav herefter ordet til Ingeniør Ove Hede, der redegjorde for projektet vedrørende renoveringer af altaner på 1. og 2. sal. Ole Hede meddelte, at årsagen til de konstaterede skader, var at jernarmeringen i altanernes dæk lå for højt i betonen. Det betød dels at armeringen ikke havde den beregnede styrke, dels at jernet ville blive angrebet af rust i forbindelse med revnedannelser i

betonen. Skaden ville yderligere blive forstærket ved at en del af betonen omkring jernet blev omdannet til et mindre stabilt produkt i forbindelse med iltningprocessen.

I tidligere projekteringer havde man foretaget beregninger med forskellige former for afstivning, herunder stålbjælker m.v., men disse virkede arkitektonisk uskønne, specielt i forbindelse med en løbende renovering over en årrække, idet altaner ville fremstå uens. Der var nu udviklet/afprøvet metoder, der kort beskrevet, bestod i påklæbning af kulfibre på undersiden af altanelementerne. En sådan påklæbning hindrede yderligere nedbøjning og i den forbindelse meddelte Ove Hede, at forsøg havde vist, at det var meget vanskeligt at afhjælpe den nuværende nedbøjning. Dette kunne kun ske med få millimeter. Dette indebar, at renoveringen udover påklæbning af kulfibre, ville fordrer en ny belægning på oversiden af altanelementerne. For så vidt angik økonomien anslog Ove Hede omkostningen pr. boligblok til 1,5 millioner ved renovering af samtlige altaner på for og bagside af bygningen. Det var Ove Hede's mening, at man burde starte med de længste altaner og tage de korteste altaner til sidst, da de korte havde mindst nedbøjning og således var mindst skadede.

Sven Andersen, lejlighed 131, tilkendegav at materialet vedrørende renovering af altaner på 1. og 2. sal burde være tilgået samtlige ejerlejlighedsejere, idet der skulle tages stilling en ny form for renovering, der adskilte sig fra den renoveringsmetode, der tidligere var vedtaget.

Preben Skovbjerg, lejlighed 36, forespurgte om der var andre og billigere løsninger. Ove meddelte, at der i realiteten kun var den tidligere og nuværende løsningsmodel, der kunne have interesse.

Dirigenten takkede herefter Ove Hede for hans forelæggelse af den nye løsningsmodel.

Sia Sabroe Olesen, lejlighed 274, opfordrede forsamlingen til at møde talrigt op på den ekstraordinære generalforsamling og Bolignets generalforsamling. Hun ville fortsat gøre gældende, at Bolignets låneoptagelse var i strid med de gældende vedtægter i de 2 foreninger.

Mikael Engsig, lejlighed 129, meddelte, at nettet over sandkasserne ikke kunne trækkes over af en person. Var der mulighed for at gøre noget ved dette?

Generalforsamlingen blev herefter afsluttet kl. 22.05.

Som dirigent:

John Jantzen

Som referent:

Margit Jantzen

Til

Smørum 28-2-2005

Ejerforeningen Frugtvangen
Pærevangen 21 kld
2765 Smørum

I forbindelse med ejerforeningens ordinære generalforsamling ønsker jeg at fremsætte følgende forslag under pkt. forslag fra medlemmer.

Motivation:

Forslaget stilles for at give bestyrelsen mandat til at foretage den efter min mening nødvendige kontrol, da det tidligere har vist sig at ikke alle havde skiftet den store radiator, selv flere år efter fristens udløb, jeg mener derfor det er berettiget at antage at ikke alle frivilligt følger den tidligere vedtagne beslutning.

For at sikre, at vi efter 1 oktober ikke længere skal trækkes med at ejerforeningen ikke kan levere den fornødne varme til alle lejligheder, og dermed sikre at de af os der har sørget for at overholde den af generalforsamlingen truffe beslutning, om at alle skal have udskiftet radiatorer inden 1. oktober 2005, ikke skal komme i den situation at vi kommer til at fryse.

Eller at vi stadig leverer en forhøjet retur temperatur til fjernvarmeværket.

Bemærk at selv enkelte gamle radiatorer kan medføre at anlægget ikke virker efter hensigten.

Jeg stiller derfor følgende forslag.

Forslag til afstemning:

Det pålægges bestyrelsen gennem kontrol **af hver enkelt lejlighed**, at sikre sig, at den af generalforsamlingen truffe beslutning pr. 30-4-2002 om udskiftning af radiatorer inden 1 oktober 2005, er blevet foretaget.

Det er bestyrelsens ansvar at kontrollen er gennemført så at eventuelle manglende radiatorer er opsat, om fornødent ved ejerforeningens foranledning senest 1 november 2005.

Med venlig hilsen

Lejlighed 131
Sven Kruse Andersen
Pærevangen 2 st th
2765 Smørum

Til bestyrelsen
for Ejerforeningen Frugtvangen

27. februar 2005

Følgende bedes behandlet under punkt 5, Forslag fra medlemmer, på Ejerforeningens generalforsamling i april 2005:

På given foranledning skal generalforsamlingen fastslå, at bestyrelsen for Ejerforeningen Frugtvangen og bestyrelsen for Bolignet Frugtvangen fungerer side om side med hver sit ansvarsområde og hver sine opgaver.

Ingen af de to bestyrelser kan på egen hånd træffe beslutninger, der rækker ind over den andens ansvarsområde eller på nogen måde begrænser den andens mulighed for at udføre sine opgaver. Beslutningen af den karakter træffes i enighed og efter forudgående forhandling de to bestyrelser imellem. Såfremt der ikke kan opnås enighed udskydes beslutningen indtil den har været forelagt en generalforsamling.

For at sikre en tilfredsstillende informationsudveksling de to bestyrelser imellem, udveksler de dagsordener for deres bestyrelsesmøder og referater af samme. Dagsordener og referater fremsendes til den anden forenings bestyrelse samtidig med, at de sendes til medlemmerne af egen bestyrelse.

Begrundelse:

I Bolignettets bestyrelse har vi på det seneste oplevet tilfælde, hvor Ejerforeningens bestyrelse har truffet beslutninger, der gør det vanskeligt for os at udføre vore opgaver, bl.a. ved at hindre eller besværliggøre vores adgang til bebyggelsen faciliteter og lokaliteter.

Det er sket uden at orientere os, og når vi efterfølgende har opdaget det og bedt om en drøftelse, har vi ikke kunnet få et svar fra Ejerforeningens bestyrelse, der simpelthen ikke har reageret på vores henvendelse. Det er klart utilfredsstillende. Og selv om vi finder det pinligt på denne måde at udstille det manglende samarbejde de to bestyrelser imellem, ser vi ingen anden udvej end at bede generalforsamlingen statuere, hvordan samarbejdet skal foregå.

Preben Skovbjerg

Carl Linnet

Sven Kruse Andersen

Forslag til vedtægtsændring omkring udlejning af kælderrum:

Der skal til hver en tid forefindes en opdateret og officiel venteliste, hvor de enkelte beboere kan se hvor langt fremme i køen de befinder sig. Derudover skal det fremgå, hvornår optagelse på ventelisten har fundet sted. Listen skal så vidt muligt offentliggøres elektronisk, samt kunne rekvireres på ejerforeningens kontor.

I forbindelse med fremlæggelsen af regnskabet, skal det opgøres hvor mange kælderrum der har været udlejet hen over året og hvilken indtægt der er opnået.

Ved salg af en lejlighed skal ejerforeningen senest en måned inden overdragelsesdagen eller på salgstidspunktet modtage en opsigelse på et lejet kælderrum. Kælderrummet skal senest på overtagelsesdagen overdrages til ejerforeningen frugtvingen, som umiddelbart herefter skal udleje det til den næste på listen.

Samlet motivation for forslagene:

Det fremgik med al tydelighed på sidste budgetgeneralforsamling at der ikke var styr på udlejningen af kælderrum.

Således lovede formanden direkte overfor forsamlingen at der ville blive lagt en venteliste på hjemmesiden. Dette er pr. dags dato ikke sket. Derfor foreslås vedtægtsændringen, således at der ikke kan være tvivl om hvilke forpligtelser bestyrelsen har, samt hvilke rettigheder beboerne har. Fremlæggelse af listen skulle også gerne være med til at dokumentere at udlejningen foregår korrekt.

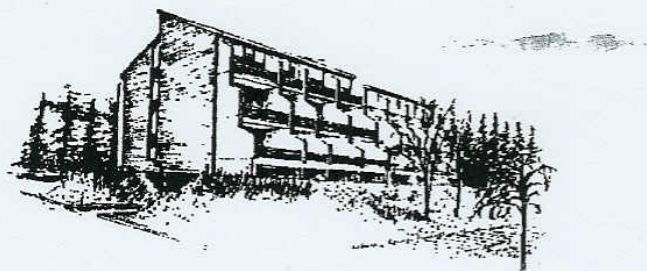
I forbindelse med sidste budget generalforsamling fremgik det også at der kunne være problemer med at beboere med kælderrum ikke betalte det de burde på grund af manglende revision af kontrakterne eller beløbene deri. Derfor skal disse rapporteres separat i forbindelse med regnskabsaflæggelsen.

Det sidste punkt er for at sikre at bestyrelsen har tid til at finde en ny lejer til kælderrummene inden en ejer fraflytter, samt at denne ikke bare lader den nye ejer overtage rummet, og dermed omgår ventelisten.

Ejerforeningen Frugtvangen

Pærevangen 21, kld.
2765 Smørum

ef@frugtvangen.dk
www.frugtvangen.dk



BERETNING TIL GENERALFORSAMLING 27-04-05.

Ejerforeningen har i samarbejde med Ballerup Kommune fået rensset søen ved fælleshuset op. Ballerup har sørget for de nødvendige tilladelser fra Amtet og de lokale naturfredningsforeninger.

Man er i øjeblikket i gang med, at ordne selve sø bredden. Der er gravet ca. 3000 m³ slam op der er anlagt en ø på midten til dyrelivet, og der ca. 6 m vandspejl hele vejen rundt.

EF. Har fået stor ros fra Ballerup Kommune og Grundejerforeningen Søndergård for vores skel langs stien der støder op til dem.

Vi havde i vinter storm skader på nogle af de gamle grantræer, rodnettet var rådnet op de tilbage blivende træer blev gennemgået, og der er fældet ca. 25 træer.

EF har i den forbindelse indkøbt og udplantet ca. 125 stk. Syrenplanter i skellet og bestyrelsen er ikke i tvivl om, at dette kommer til at se pænt ud både til gavn for vore naboer og os selv. Dette kan stadig bero på et godt naboskab.

Bunddække ved indgangspartier er ved at blive klippet ned til 60 cm højde. Den første græsslåning er indtruffet og bestyrelsen ser frem til at vi kan få nogle pæne og indbydende grønne områder igen i år.

Ved sidste generalforsamling blev det besluttet at espalier på nord side ikke måtte fjernes, der er indhentet tilbud fra tømmer gennem EF. 11 ønskede tilbud 4 har meldt fra de vil selv etablere. Men der mangler i alt 22 lejligheder.

Der er indhentet tilbud på asfaltering af nedkørsler til P-kælder. Blok B vil blive lavet først da den er meget medtaget, denne bliver en prøve så vi kan vurdere om regnvands ristene der ligger på tværs evt. skal hæves.

I Blommevangen 8-10-12 er man i gang med udskiftning af tagrender dette arbejde forventes afsluttet inden for de næste 2 uger. EF havde modtaget et uopfordret tilbud fra en anden entreprenør, og i den forbindelse tog bestyrelsen kontakt til vores nuværende entreprenør og udbad os om et revideret tilbud på en blok. Da bestyrelsen modtog tilbudene var den nuværende entreprenør ca. 5-8000 kr. dyre. Bestyrelsen valgte at lade denne entreprenør udføre arbejdet, da de ved hvordan arbejdet skal udføres.

De sidste reparationer på stue terrasser vil blive tilendebragt i år. De øvre terrasser foreligger der et forslag fra bestyrelsen om den prøve terrasse der er blevet foretaget i SV 3. Det er selve konstruktionen der er til afstemning men mere om dette senere.

Her til sidst kan vi fortælle, at udelingen af affaldsposer fungerer, vi har fået forbruget bragt ned på det gamle niveau. Der er heller ikke så mange problemer med vores affalds rum som før. Dette er positivt bestyrelsen håber at dette kan fortsætte.

På budget generalforsamlingen var spørgsmål / debat vedrørende kælderrums venteliste, og jeg blev bedt om at fremligge denne liste. Nogle havde ønske om at den skal ligge på vores hjemmeside. Bestyrelsen har besluttet at lade administrator stå for udlejningen af kælderrummene. En revideret venteliste kan evt. en til to gange årligt komme på hjemmesiden hvis dette et ønske. Der er pt. Ca. 10-12 på ventelisten de to første på denne liste vil blive tilbudt et rum da der netop er blevet to rum ledige, de vil blive kontaktet de nærmeste dage.

april 2005

Bestyrelsen.