

Generalforsamlingsreferat

År 2007 den 18. april kl. 19,00 afholdtes ordinær generalforsamling i EJERFORENINGEN FRUGTVANGEN i Kulturhuset salen, Flodvej 68.

Formand Helge Dyregaard bød velkommen.

53 lejligheder var repræsenteret med et samlet fordelingstal på 4.580 ud af 23.290.

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 Helge Dyregaard aflagde beretning. Der henvises til skriftlig beretning, der er vedhæftet nærværende protokollat som bilag.

Til beretningen var følgende bemærkninger:

Bjørn Lundquist, lejlighed 214, spurgte om foreningen nu var på plads varmemæssigt efter udskiftning af radiatorer samt etablering af ekstra varmeveksler. Sven Andersen meddelte, at radiatorudskiftningen samt den nu indsatte ekstra varmeveksler medførte, at brugsvandet kunne hæves til 65⁰ samtidig med at returvandstemperaturen kunne holdes nede på 39 - 41⁰. Der mangler alene noget efterisolering af slanger m.v. Fremover kan ejerne gå på nettet og se returtemperaturen på de enkelte blokke.

Preben Skovbjerg, lejlighed 36, forespurgte om Kommunen har en storskraldsordning foreningen kan gøre brug af. Sven Andersen meddelte, at foreningen har fravalgt storskraldsordning, idet Kommunen ikke fjerner alt affald og den nuværende storskraldsordning vil afføde uforholdsmæssigt stort arbejde for de ansatte i Frugtvangen. Arne Kristensen meddelte, at foreningen skulle have et møde med Kommunen vedrørende storskraldsspørgsmålet i næste uge, for drøftelse af eventuelle ændrede vilkår for afhentning af storskrald.

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 heri.

Annette Lykke Madsen, lejlighed 139, spurgte til en specifikation af diverse post på ca. kr. 82.000,00. Revisor Boye Petersen meddelte, at der var tale om flere sider af små beløb. Han havde specifikationer i regnskaberne ned til kr. 5 – 6.000,00.

Regnskabet blev herefter bragt til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Punkt 4. Forslag fra bestyrelsen.

Bestyrelsen havde fremlagt 2 forslag.

a) Forslag om ny procedure ved udskiftning af vandmålere.

Arne Kristensen meddelte, at foreningen ikke altid fik tallene på de gamle vandmålere, når de blev udskiftet til nye vandmålere. Unøjagtigheder i faktisk vandforbrug hos den enkelte, ville belaste de øvrige i ejerforeningen og bestyrelsen foreslog derfor, at samtlige fremtidige måler-skift skulle ske ved henvendelse til ejendomskontoret, der herefter ville rekvirere foreningens VVS mand til udskiftning og plombering af måler. På forespørgelse blev det tilkendegivet, at man ville forsøge at indhente en standardpris på målerudskiftning og en sådan måtte antages at være billigere end ved individuel udskiftning, idet den pågældende VVS mand får en samlet større kunde. På forespørgelse blev det endvidere tilkendegivet, at der ville blive udarbejdet en standardpris tillagt et gebyr ved eventuel forgæves fremmøde, idet VVS manden naturligvis på forhånd skulle aftale mødetidspunkt med den pågældende ejerlejlighedsejer. Foreningen forbeholdt sig dog ret til at opkræve medgåede omkostninger.

Bestyrelsens forslag blev bragt til afstemning. Der var 1 der stemte imod, medens resten stemte for. Forslaget var herefter vedtaget, hvilket indebærer, at der ved enhver fremtidig udskiftning af måler, skal rettes henvendelse til viceværten/ejendomskontoret.

b) Bestyrelsen havde endvidere fremlagt forslag til administration af P-kældre, samt ny husorden.

Mette Kielberg, lejlighed 21, havde ligeledes fremsat forslag vedrørende P-kældre og eftersom Mette Kielbergs forslag på flere punkter var mere vidtgående end ejerforeningens blev det besluttet, at tage dette på dagsordenen før bestyrelsens forslag vedrørende P-kældre.

Mette Kielbergs forslag er delt i 4 punkter:

- ad 1) Parkering må kun forekomme i de dertil afmærkede båse. Der var bred enighed om dette, der blev enstemmigt vedtaget.
- ad 2) Parkering af trailere må kun forekomme på den dertil indrettede plads til campingvogne.
Efter en bred debat om dette spørgsmål, bragte dirigenten dette til skriftlig afstemning. 25 lejligheder med et samlet fordelingstal på 2.141 stemte for forslaget, medens 23 lejligheder med et samlet fordelingstal på 2.007 stemte imod og 2 lejlighed med fordelingstal på 160 undlod at stemme. Dirigenten kunne herefter konstatere at forslagens punkt 2 var vedtaget.
- ad 3) Det er kun beboere i den enkelte blok, der må bruge parkeringsarealet – såfremt den nummererede parkeringsplads ikke er udlejet til anden bruger. Forslagsstilleren trak forslagens punkt 3.
- ad 4) Bilreparation må ikke foregå i parkeringskælderen.

Der var flere, der fandt forslaget for restriktivt og det blev anført, at generne ved støjende adfærd allerede var reguleret i husordenen. På den baggrund trak forslagsstilleren forslagets punkt 4.

Bestyrelsen anmodede herefter om en kort pause for korrektion af bestyrelsens forslag 2, vedrørende administration af kældre, således at dette ikke kolliderede med den netop vedtagne forslag, fremsat af Mette Kielberg.

Efter en kort suspension af generalforsamlingen, blev denne genoptaget og linie 13 og 14 i forslaget blev ændret til: ”Parkering i parkeringskældre udenfor anvist/lejet plads er ikke tilladt. P-pladser må kun benyttes til indregistrerede motorkøretøjer, såfremt anden aftale ikke er truffet med bestyrelsen. Foreningens enheder er undtagen”.

Efter en debat, hvor det blev præciseret, at parkeringskældrene er fællesarealer, at alle ejerlejligheder har krav på én parkeringsplads, at ingen ejerlejlighedsejer kan leje sin plads ud, at alle p-pladser skal anvendes til parkering af indregistrerede motorkøretøjer og ikke anvendes som oplagsplads, at eventuelle lejeindtægter vedrørende foreningens udlejning af p-pladser tilgår ejerforeningen, blev bestyrelsens forslag 2 vedrørende administration af p-kældre bragt til afstemning. Det blev vedtaget med samtlige stemmer undtagen 4, der stemte imod.

Ovennævnte vedtagelse indarbejdes i forretningsordenen.

Punkt 5. Forslag fra medlemmer.

- a) Preben Skovbjerg, lejlighed 36, havde fremsat forslag om sikring af områdets store træer og ændret beskæring. Preben Skovbjerg trak den del af forslaget, der vedrørte ændret beskæring, idet han støttede et senere fremsat forslag fra Pia Sørensen, lejlighed 102. Det konkrete forslag var formuleret således: ”Generalforsamlingen pålægger den til enhver tid siddende bestyrelse at bevare friarealerne i om omkring bebyggelsen grønne. I det omfang det er tvingende nødvendigt at fjerne træer og buske, skal der genbeplantes i samme kvalitet og omfang”
Der udspandt sig herefter en debat om principperne samt begrebet: ” i samme kvalitet og omfang.” Det var forslagsstillerens opfattelse, at man ikke bare kunne fælde et træ og plante et lille som erstatning. Man måtte være bevidst om, at det kostede penge at udskifte træer. Der kunne ikke gives en egentlig økonomisk grænse. Forslaget blev herefter bragt til afstemning og vedtaget med overvejende majoritet.
- b) Åse Ringberg, lejlighed 116 havde fremsat forslag om ændrede afstemningsregler, formandens beretning m.v. Åse Ringberg fik mulighed for at motivere sit forslag, bestående af 5 punkter, der imidlertid nærmest skulle betragtes som en hensigtserklæring, og således ikke bragt til afstemning. (Med Åse Ringbergs accept).
- c) Forslag om opsætning af skydeporte.
Jens Rasmussen, lejlighed 47 havde fremsat forslag om opsætning af skydeporte og motiverede dette. Der var flere, der støttede forslagsstilleren grundet omfattende hærværk og indbrud i biler.
Arne Kristensen tilkendegav, at det ikke var første gang at spørgsmålet var rejst. For flere år siden havde bestyrelsen indhentet tilbud på ca. kr. 700.000. Man skal være

opmærksom på, at der også skal være hegn i åbningerne mellem græs og parkeringskældre, hvis man skal undgå uvedkommende til parkeringskældrene.

Sven Andersen kunne ikke anbefale forslaget og anbefalede, at man selv isatte alarm i sin bil.

Forslaget blev bragt til afstemning og vedtaget, således at det pålægges bestyrelsen at undersøge mulighederne at indhente tilbud på lukning af p-kældre og indhente finansieringsforslag til fremsættelse på generalforsamling

- d) Pia Sørensen, lejlighed 102 havde stillet forslag om at sende gårdmændene på et beskæringskursus samt at få udarbejdet en langsigtet plejeplan for området, så beplantningen kan blive rettet op i løbet af de næste par år. Pia Sørensen motiverede sit forslag og meddelte, at hun selv var uddannet anlægsgartner og gerne ville stille sig og sin viden til rådighed for foreningen. Forslaget blev bragt til afstemning og vedtaget med overvejende majoritet.

Punkt 6. Valg kasserer.

Arne Kristensen var villig til genvalg. Han blev valgt med akklamation.

Punkt 7. Valg af bestyrelse og bestyrelsessuppleanter.

Sven Kruse Andersen var villig til genvalg. Han blev valgt som bestyrelsesmedlem med akklamation.

Valg af suppleanter:

Celal Sayir var villig til genvalg. Han blev valgt som suppleant med akklamation.

Pia Sørensen, lejlighed 102, blev foreslået som bestyrelsessuppleant og valgt som bestyrelsessuppleant.

Punkt 8. Valg af administrator.

Advokat John Jantzen blev foreslået, og genvalgt med akklamation.

Punkt 9. Valg af revisor og revisorsuppleanter.

Deloitte ved Boye Petersen blev foreslået og genvalgt. Der valgtes ikke revisorsuppleant.

Punkt 10. Eventuelt.

Der blev klaget over cykelstativerne i kælderen. De var i så dårlig stand, at folk satte cyklerne op ad væggen.

Der blev spurgt om hvornår tagrenderne skulle udskiftes og over hvor lang tid dette ville strække sig. Formanden meddelte, at han havde rykket for en opstartsdato. Arbejdet skulle have været i gang lige efter påske. For at undgå stilladser i sommeren, foreslog Preben Skovbjerg, at arbejdet blev

udsat til slutningen af oktober. Sven Andersen meddelte, at bestyrelsen havde prøvet dette før, men at det medførte en længere udførselstid på grund af vejrlig. Arbejdet skulle udføres i de tørre måneder. Foreningen ønskede arbejdet udført så billigt muligt, entreprenøren har derfor fået en hvis frihed til at udføre arbejdet, når det passede bedst i hans planer. Arne Kristensen tilføjede, at bestyrelsen før havde prøvet en opstart med tagrender i oktober, med den virkning at stilladserne stod hele vinteren.

Generalforsamlingen blev herefter afsluttet kl. 21.30.

Som dirigent:

John Jantzen

Som referent:

Margit Jantzen