

# Generalforsamlingsreferat

År 2008 den 29. april kl. 19,00 afholdtes ordinær generalforsamling i EJERFORENINGEN FRUGTVANGEN i Kulturhuset salen, Flodvej 68.

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

Til beretningen var følgende bemærkninger:

Preben Skovbjerg, lejlighed 36, roste bestyrelsen for et godt arbejde i forbindelse med etablering af ny beplantning mod Søndergårdsarealet.

Beretningen blev taget til efterretning med klapsalver fra salen.

## Punkt 3. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse.

Revisor Boye Petersen gennemgik regnskabet og fremhævede de væsentligste punkter heri.

Ömer Ciftci, lejlighed 65, tilkendegav at revisoromkostningen virkede stor i forhold til det kendskab han havde til branchen.

Carina Nielsen, lejlighed 39, tilkendegav at elforbruget til fælleshuset forekom stort. Sven Andersen svarede at fælleshuset havde elvarme og materielgården sandsynligvis går på samme måler.

Jan L. Faueryby, lejlighed 61, spurgte hvor mange ansatte foreningen havde. Sven Andersen oplyste, at der var 3 ansatte og det var en nødvendig bemanning med hensyn til ferie m.v.

Rene Vilhelmsen, lejlighed 197, spurgte hvad "fællesvand" bliver brugt til. Sven Andersen meddelte, at der er en fordampning i varmeanlægget, der forbruges vand til rengøring m.v. Hertil kommer at differencen mellem ejerlejlighedernes samlede opmåling af vandforbrug og hovedmåleren indgår i den pågældende post.

Ole Lund Rasmussen, lejlighed 231, spurgte hvad administrationsomkostningerne omfatter. John Jantzen meddelte, at det indeholder alt sædvanlig administration, herunder opkrævninger af ejerlejlighedsbidrag, betaling af alle udgifter, kontrol af attestation, bogføring, løbende kontakt til bestyrelsen, deltagelse ved regnskabsmøde, ekstraordinære og ordinære generalforsamlinger, udfærdigelse

se af referater, juridisk rådgivning i løbende sager m.v. Kasserer Arne Kristensen tilkendegav, at han havde et godt samarbejde med administrator og dennes kontor og at administrationshonoraret var givet godt ud.

Arne Kristensen tilkendegav i øvrigt, at han var stolt over regnskabet. Regnskabet indeholdt en ikke budgetteret omkostning på kr. 155.000,00 til zinkinddækninger. Uden denne uforudsete udgift ville regnskabet have været betydeligt bedre end budgetteret.

Regnskabet blev herefter bragt til afstemning og enstemmigt vedtaget.

#### Punkt 4. Forslag fra bestyrelsen.

Bestyrelsen havde fremlagt forslag til ændring af vedtægternes § 18 og § 23, samt en generel redaktionel ændring af kommunebetegnelse og retskredsbetegnelse efter kommunesammenlægning og domstolsreform.

John Jantzen tilkendegav, at en vedtægtsændring kræver at 2/3 af det samlede fordelingstal stemmer for. Eftersom der ikke var 2/3 af fordelingstallet repræsenteret på generalforsamlingen ville en endelig vedtagelse forudsætte at 2/3 af de tilstedeværende stemmer for og 2/3 på en efterfølgende ekstra ordinær generalforsamling stemmer for, uanset om færre end 2/3 af stemmerne er repræsenteret.

Efter en bred debat om ændringsforslaget blev de individuelt bragt til afstemning.

For så vidt angår ændringsforslaget til vedtægternes § 18 stemte 1 imod, 1 undlod at stemme, mens resten stemte for. Der var således en overvejende majoritet, der stemte for forslaget.

For så vidt angår ændringsforslaget til vedtægternes § 23 stemte 1 imod, 1 undlod at stemme og resten stemte for. Der var således en overvejende majoritet, der stemte for forslaget.

For så vidt angår de redaktionelle generelle ændringer stemte alle for forslaget.

Dirigenten konstaterede herefter, at der skulle indkaldes til ekstra ordinær generalforsamling, hvor forslaget skulle genfremsættes.

#### Punkt 5. Forslag fra medlemmer.

Søren Lydolph, lejlighed 243 og Jesper Madsen, lejlighed 247, havde fremsat 2 forslag. I henhold til forslag 1 skulle bestyrelsen indhente priser på vedligeholdelse af grønne arealer, herunder også snerydning. I henhold til forslag 2 skulle containere afskaffes hver måned, foreløbig i en forsøgsperiode på et halvt år. Søren Lydolph forelagde forslag 1, og forelagde på storskærm et samlet årligt budget ca. kr. 528.000,00.

Efter mange meningsudvekslinger for og imod ekstern arbejdskraft til vedligeholdelse af grønne arealer og snerydning, blev forslaget af forslagsstillerne ændret til, at der blev nedsat en arbejdsgruppe, der skulle fremkomme med et oplæg. 32 stemte for og 10 stemte imod. Dirigenten kunne således konkludere, at der uanset fordelingstal var en overvejende majoritet for det ændrede forslag. Generalforsamlingen tiltrådte, at der straks blev nedsat en arbejdsgruppe og denne består af Søren

Lydolph, lejlighed 243 og Jesper Madsen, lejlighed 247, samt Margrethe Maibøll, lejlighed 60 og Pia Sørensen, lejlighed 102.

For så vidt angår forslag 2, blev det med forslagsstillerne accept, besluttet at lade dette indgå i arbejdsgruppens opdrag.

#### Punkt 6. Valg af formand.

Helge Dyregaard havde meddelt, at han ikke modtog genvalg. Bestyrelsen foreslog Margrethe Maibøll, lejlighed 60, der herefter blev valgt med akklamation.

#### Punkt 7. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

Margrethe Maibøll og Hans Petersen var på valg. Margrethe Maibøll, lejlighed 60, var nu valgt som formand, medens Hans Petersen, lejlighed 82, tilkendegav at han modtog genvalg. Dirigenten forespurgte om der var andre kandidater. Ömer Ciftci, lejlighed 65, stillede sig til rådighed. Der var ikke andre kandidater, hvorefter dirigenten konstaterede at Hans Petersen, lejlighed 82, var genvalgt og at Ömer Ciftci, lejlighed 65 blev valgt. Begge blev valgt med akklamation.

Pia Sørensen, lejlighed 102, meddelte at hun agtede at sælge sin lejlighed men var villige til genvalg som suppleant og Camilla Schreiner-Frantzen, lejlighed 55, stillede også op som suppleant. Dirigenten konstaterede herefter, at Pia Sørensen var genvalgt som suppleant og Camilla Schreiner-Frantzen var valgt som suppleant.

#### 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.

Sven Andersen, lejlighed 131, meddelte at han havde konstateret at en del kloakrør var fyldt med piletræsrodde og det derfor var nødvendigt at fælde de piletræer, der gav anledning til de nu konstaterede skader på kloakkerne. Der var flere der ytrede sig vedrørende dette forhold, idet der på den ene side var forståelse for at kloakkerne skulle fungere, medens der på den anden side skulle tages hensyn til det grønne miljø og tidligere beslutninger om at bevare træer i videst muligt omfang.

Sven Andersen, lejlighed 131, meddelte endvidere at bestyrelsen havde fået en anmodning fra en beboer i Blommevangen 1, om fældning af træ, der skygger for solen på hans terrasse. Billede af træet blev fremvist og generalforsamlingen udviste en overvejende forståelse for fældningen af træet.

Ken Bonfeldt Nielsen, lejlighed 178, gjorde generalforsamlingen opmærksom på en overbeboet ejerlejlighed. Bestyrelsen kunne meddele, at forholdet var kendt og at bestyrelsen havde foretaget de nødvendige tiltag for at imødegå problemet.

Ken Bonefeld Nielsen, lejlighed 178, meddelte at fælleshuset tilsyneladende blev udlejet til hvem som helst. Sven Andersen tilkendegav at dette ikke var tilladt. Det måtte kun udlejes til ejerlejlighedsejere og misbrug ville ikke blive tolereret.

Der var flere der ytrede sig om problemstillingen omkring kontainer, men spørgsmålet tages op af den nyligt valgte arbejdsgruppe.

Generalforsamlingen blev herefter afsluttet kl. 21.00.

Som dirigent:

John Jantzen

Som referent:

Margit Jantzen

## **Beretning fra bestyrelsen i Ejerforeningen Frugtvangen på den ordinære generalforsamling april 2008**

**Jeg vil her redegøre for bestyrelsens arbejde siden budgetgeneralforsamlingen i november 2007 og op til i dag.**

**Vi har fået foretaget en meget tiltrængt rengøring af alle affaldsskakter. Det er ikke alle vore medlemmer, der er lige omhyggelige med brugen af affaldsposer. Vi skal gøre opmærksom på at såfremt man mangler sorte poser, så kan disse rekvireres på kontoret, eller blot ved at lægge en besked på foreningens telefonsvarer.**

**Der er i opgangene opsat kontrolsedler af rengøringen – lighed med de kontrolsedler, man ser på toiletter i butikcentre o.s.v. Dette for bedre at kunne kontrollere rengøringen, og derigennem forhåbentligt at højne kvaliteten.**

**Den gamle traktor der havde over 20 år på bagen brød definitivt sammen ved årsskiftet og vi valgte at udskifte den, og den gule Wulff nu, mens vi endnu kunne få penge for Wulff 'en.**

**Vi har været i dialog med Egedal Kommune omkring reparation og vedligeholdelse af vandafløbene på de offentlige veje i bebyggelsen.**

**Det har vist sig at årsagen til oversvømmelserne på Blommevangen skyldes at vore piletræers rødder har fyldt kloak rørene. Rørene er så fyldte at en normal rodskæring ikke har kunnet gennemføres, en opgravning og udskiftning af rørene var nødvendig. Det er også på denne baggrund at bestyrelsens forslag om fjernelse af piletræerne i Blommevangen skal ses.**

**Vi har opstillet papcontainere med stor succes. Vi forbruger væsentlig færre affaldssække (vi skal for) og ejerne er blevet gode til kun af anbringe papemballage i containerne. I denne forbindelse har vi været i kontakt med brandinspektøren omkring opstillingen. Den er ikke ulovlig, men vi har fået nogle forslag til forbedring.**

## **Beretning fra bestyrelsen i Ejerforeningen Frugtvangen på den ordinære generalforsamling april 2008**

**På budgetgeneralforsamlingen var spørgsmålet om opstilling af en sendemast til mobiltelefonnettet oppe. Bestyrelsen fik mandat til at forhandle opstillingen på plads. Men i forbindelse med forhandlingerne kom det frem, at det ikke var en almindelig flagstang men en mast på 23 meter. Det fandt bestyrelsen ude af proportioner med fælleshusets højde på 2½-3 meter.**

**Vi er i gang med maling af opgange i Pærevangen, renovering af altanerne samt tagrenovering på blok D-H og K**

**Der er udført en foreløbig reparation af zinkinddækningerne på alle blokke for at undgå vandskader ved fygesne og slagregn.**

**I forbindelse med maling af opgange skal vi præcisere at malingen udføres som i prøveopgangen Pærevangen 10, som besluttet på generalforsamlingen.**

**Bestyrelsen har dog fundet det nødvendigt at male Pærevangen 22 helt da denne var ualmindelig skamferet hele vejen op.**

**Vore ansatte har nedtaget loftpladerne inden maleren startede. Dette har givet en besparelse på 60.000**

**Der har været problemer med ejernes fortolkning af vedtægter og husorden. Parkering i strid med bestyrelsens anvisninger, er blevet prøvet ved retten i Hillerød. Afgørelsen gav bestyrelsen medhold i påstanden. Og ejer blev tvunget til at flytte de ulovlig parkerede trailere.**

**Den samme ejer, samt et par stykker til har ligeledes haft svært ved at tolke lejekontrakten for udlejning af kælderrum**

**Ejerforeningen har her for nylig konstateret grove overtrædelser af eksisterende lejekontrakter vedr. lejede kælderrum.**

**Det er naturligvis ikke tilladt at tilslutte radiator i kælderrum til eksisterende varmforsyning uden afregning/accept fra ejerforeningen/administrator, det er heller ikke tilladt at tilslutte el-**

## **Beretning fra bestyrelsen i Ejerforeningen Frugtvangen på den ordinære generalforsamling april 2008**

**radiatorer, køleskabe eller lignende el-forbrugende ting uden skriftlig tilladelse/afregning.**

**Bemærk at når der konstateres sådanne ulovligheder vedr. lejemål af kælderrum - så er dette at betragte som misligholdelse af samme, og medfører i grove tilfælde øjeblikkelig udsætning fra rummet.**

**Hvilket også sker i disse tilfælde.**

**Desuden får man forelagt et erstatningskrav på forbrug samt reetablering mm. Dette beløb kan blive betragteligt. I 2 sager er det samlede beløb opgjort til omkring 50.000 kr.- .**

**Bestyrelsen kan bestemme retningslinjer for, hvem der kan skrives på ventelisten til kælderrummene, og de, der overtræder gældende regler for leje af kælderrum, kan holdes udenfor listen i 5 år, hvorefter der kan anmodes om optagelse på listen igen. Denne bestemmelse gælder for hele husstanden.**

**Vi har fået sat en stopper for fremleje af lejligheder, som klublejligheder.**

**Endelig har der været klager fra ejere, som har set sig berøvet nattesøvn på grund af vaskemaskiner og tørretumlere, der har kørt om natten.**

**Vedr. tobaksrygning.**

**Ifølge den nye lov om rygning i offentlige rum m.v. fra Sundhedsstyrelsen:**

**Så er rygning ikke tilladt i foreningens indendørs lokaliteter inkl. fælleshuset.**

**I den forbindelse skal det bemærkes – at dette gælder også at rygning i trappeopgange og indgangspartier (heller ikke kortvarigt). Hvorfor ejerne, beboere samt besøgende/gæster bedes overholde dette påbud.**

**Beretning fra bestyrelsen i Ejerforeningen Frugtvangen på den ordinære generalforsamling april 2008**

**Det har vist sig, at være til stor gene for mange beboere, og bør derfor respekteres.**

**Vedr. Duer.**

**Det er nu, det er ved at være "højsæson" for duernes redebyggeri på altaner, afsatser m.m. Ejere/beboere anmodes om, at sørge for at fjerne disse reder med det samme, så vi alle kan være med til at begrænse bestanden, samt minimere omkostninger, sygdomme, svineri, støj m.m.**

**Jeg vil gerne benytte min sidste formandsberetning til takke vore ansatte for et altid godt og veludført arbejde.**

**Sidst men ikke mindst vil jeg takke min bestyrelse for en meget stor arbejdsindsats og et godt samarbejde. Det er en bestyrelse I må værdsætte.**