

# Generalforsamlingsreferat

År 2009 den 29. april kl. 19,00 afholdtes ordinær generalforsamling i EJERFORENINGEN FRUGTVANGEN i Kulturhuset salen, Flodvej 68.

## 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 Margrethe Maibøll aflagde beretning. Der henvises til skriftlig beretning, der er vedhæftet nærværende protokollat som bilag.

Preben Skovbjerg, lejlighed 36, tilkendegav at der var tale om en flot og udførlig beretning, men han havde gerne set den udsendt før generalforsamlingen, da den nu forelå skriftligt.

Preben Skovbjerg opfordrede bestyrelsen til at flytte en uindregistreret bil, der stod parkeret ved blok B. Camilla Schreiner-Frantzen, lejlighed 55, meddelte at bestyrelsen op til flere gange havde kontaktet politiet og anmodet om at den blev flyttet. Det ville være selvtægt selv at flytte bilen, idet den henstod på offentlig vej. Efter nogle få meningsudvekslinger fra salen tilkendegav Camilla Schreiner-Frantzen, at politiet på ny ville blive kontaktet, denne gang skriftligt.

Preben Skovbjerg anførte at han, i sin egenskab af formand for bolignettet og i øvrigt mange andre foreninger til stadighed bliver kontaktet af forskellige udbydere med henblik på opsætning af mobilmaster. Det var hans opfattelse, at foreningen på et tidspunkt kunne blive tvunget til at afsætte plads til en mobilmast og det derfor måtte overvejes at indgå en aftale om opsætning af mobilmast, så langt fra bebyggelsen som muligt, medens vi selv har muligheden for at anvise en placering. Der udspandt sig herefter en længere dialog for og imod mobilmaster, samt mulighederne for at sige fra. Dirigenten tilkendegav, at spørgsmålet hørte hjemme under punktet eventuelt, men tillod efter omstændigheder afslutning af debatten vedrørende sendemaster.

Vivi Meldgaard, lejlighed 254, anførte at hun havde problemer med ventilationen på badeværelset, idet den gav meget støj. Sven Kruse Andersen, meddelte at der havde været store problemer med ventilationsanlægget. Der havde været problemer med at fremskaffe reservedele, ligesom BJ VVS manden havde svigtet i processen. Det havde været nødvendigt at fremskaffe de oprindelige beregninger for dimensioneringen af anlæggene. En del problemer skyldes også manglende rengøring af udsugning i lejlighederne samt ulovlig installerede emhætter. Sven Kruse Andersen præciserede, at beboerne under ingen omstændigheder måtte montere motorer direkte på udsugning, idet sådanne installationer kunne være med til at sprede brand fra den ene lejlighed til den anden. Det er muligt at montere en emhætte med kulfilter, hvor luften fra emhætten ikke går direkte til ventilations anlægget.

Jeanette Andersen, lejlighed 211, kunne ikke forstå, at der havde været en tvist om faldstammer, idet vedligeholdelse af faldstammerne er et fællesanliggende i henhold til vedtægterne. Sven Kruse

Andersen anførte at den omhandlende tvist hun henviste til ikke vedrørte faldstammerne som sådan, men det forhold at et toilet var monteret ca. 8 cm fra faldstammen, hvilket havde givet vandskader. Der havde således været tale om en håndværksmæssig fejl, idet toilettet skulle monteres med en tæt overgang mellem toilet og faldstamme.

Jan Lundob Faueryby, lejlighed 61, anbefalede at hele byggeriet blev gennemgået af en bygningskonstruktør for at fastsætte hvilke kommende problemer og bygningsudbedringer man kunne forvente. Sven Kruse Andersen meddelte, at bestyrelsen løbende havde kontakt til ingeniør Ove Heede og man afhjalp løbende fejl og mangler, sideløbende med almindelig vedligeholdelse i den takt, der var behov for det. Det var ikke Sven Kruse Andersens og bestyrelsens opfattelse, at omkostningerne ved en yderligere bygningsgennemgang stod mål med den nye viden, der ville tilgå bestyrelsen.

Der blev rejst spørgsmål om forsikringsdækning for så vidt angår skjulte rør. Arne Kristensen tilkendegav, at der foreligger forsikring på skjulte rør, men det er altid en afvejning om der skal søges forsikringsdækning ved småskader, idet mange smårørskader uværeligt vil afføde en præmiestigning.

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 væsentlige poster der afveg fra budgettet.

På forespørgelse meddelte revisor at de på side 7 anførte ejerforeningsbidrag for 2009 var korrekte, men vandafgifterne var desværre ikke tilrettede. De vil blive udarbejdet en ny side 7 til regnskabet.

Henrik Petersen, lejlighed 231, spurgte om beplantningerne nu var afsluttet med de i regnskabet anførte kr. 50.000,00. Arne Kristensen meddelte, at beplantning ikke var afsluttet og at der allerede i budgettet var afsat yderligere beløb.

Regnskabet blev herefter bragt til afstemning og enstemmigt vedtaget.

### Punkt 4. Forslag fra bestyrelsen.

- a) Vedtægtsændring til pgf. 15  
Ændringsforslaget vedrørte en tilføjelse til § 15, så lydende:

”Enhver ejerlejligheds ejer er pligtig til at sørge for frie adgangsveje til fælles installationer. Omkostninger ved etablering af adgang til fællesinstallationer i den enkelte lejlighed, afholdes af ejer, herunder nedtagning af køkken eller andre former for hindringer for fri adgang til installationer, genetablering efter endt arbejde afholdes ligeledes af ejerlejlighedens ejer. Omkostninger til afdækning og rengøring i den enkelte lejlighed i forbindelse med arbejde på fællesinstallationer afholdes ligeledes af ejerlejligheds ejer.”

Der var flere der ønskede ordet og efter flere meningstilkendegivelser om rimeligheden heraf og eventuelle beløbsgrænser, trak bestyrelsen forslaget, med henblik på en nøjere bearbejdning.

b) Vedtægtsændring til pgf. 18

Vedrørende en definition af hvilke hunderacer eller krydsninger heraf, der i henhold til vedtægterne skal betegnes som muskelhunde blev anført:

Pitbull, Tosa, Amerikansk Staffordshire, Staffordshire Bull Terrier, Pit Bull Terrier, Bull Terrier og Amerikansk bulldog.

Den foreslåede ændring til § 18 blev bragt til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Dirigenten tilkendegav, at der ikke havde deltaget 2/3 af ejerforeningens stemmeberettiget, så en endelig godkendelse ville kræve, at der indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling og vedtægtsændringen der bliver godkendt 2/3 flertal.

Punkt 5. Forslag fra medlemmer.

Der forelå ingen forslag.

Punkt 6. Valg af formand.

Camilla Schreiner-Frantzen stillede op som kandidat til formandsposten. Dirigenten oplyste, at samtlige nuværende bestyrelsesmedlemmer havde tilkendegivet at de støttede Camilla Schreiner-Frantzens kandidatur. Der var ingen andre forslag og Camilla Schreiner-Frantzen blev valgt med akklamation.

Punkt 7. Valg af kasserer.

Arne Kristensen genopstillede. Der var ingen andre kandidater og Arne Kristensen blev valgt med akklamation.

Punkt 8. Valg af bestyrelse og bestyrelsessuppleanter.

Sven Kruse Andersen var på valg og genopstillede. Der var ingen andre kandidater og Sven Kruse Andersen blev valgt med akklamation.

Lisbeth Jensen, lejlighed 51 og Karsten Nielsen, lejlighed 161, blev foreslået valgt som bestyrelsessuppleanter.

Punkt 9. Valg af administrator.

Advokat John Jantzen blev foreslået, og genvalgt med akklamation.

Punkt 10. Valg af revisor og revisorsuppleanter.

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

Punkt 11. Eventuelt.

Lisbeth Jensen, lejlighed 51, spurgte om man selv måtte ringe til en murer og få ordnet sin altan. Hun havde en stor lunke, der samlede vand på altanen. Sven Kruse Andersen meddelte at terrasse-renoveringen skred frem i den orden bestyrelsen fandt det mest trængende og kunne ikke anbefale,

at man foretog reparationer ved egne håndværkere, idet man så kunne imødesee at det måske skulle laves om i forbindelse med renoveringen med en ekstra omkostning til følge. Der var imidlertid den mulighed at man via bestyrelsen kunne kontakte den entreprenør, der forestod renoveringen på ejerforeningens vegne og selv lægge betalingen ud. Der ville da være mulighed for at få betalingen refunderet på det tidspunkt foreningen planlagte, at renoveringen skulle finde sted.

Sven Kruse Andersen, redegjorde for de aktuelle krav kommunen havde stillet til dagrenovation. Kommunen havde stillet krav om at affaldet ved afhentning skulle placeres mindre end 5 m fra Pærevangen / Blommevangen. Bestyrelsen havde protesteret og indledt en dialog om spørgsmålet. Sven Kruse Andersen meddelte at kravet fra kommunen kunne medføre en lukning af skakterne, og at en sådan lukning ville blive foretaget uden en generalforsamling kunne tage stilling dertil.

Manny Bente Hansen, lejlighed 233, spurgte om der skulle fældes yderligere træer ved stisystemet og erstattes med nye træer. Sven Kruse Andersen meddelte, at enhver plantning af nye træer skete omkring efteråret. Der var ikke taget stilling til, hvornår fældning af de eksisterende træer skulle ske. Knud Hansen, lejlighed 181, henstillede til at rengøringspersonalet ikke hængte måtterne op på gelænderne, idet de af og til faldt ned og knækkede. Camilla Schreiner-Frantzen svarede, at rengøringen ikke kunne tilgodesee alle beboere. Nogle havde hårde måtter, andre bløde måtter. En beboer supplerede med, at man måske kunne hjælpe rengøringspersonalet ved at beboerne tog måtterne ind de dage, der var gulvvask.

På forespørgelse svarede Camilla Schreiner-Frantzen, at der var afsat et snarligt tidspunkt for pudning af vinduer i indgangspartiet.

Der var ingen yderligere der ønskede ordet og generalforsamlingen blev afsluttet kl. 20.45.

Som dirigent:

John Jantzen

Som referent:

# Ejerforeningen Frugtvangen

Ordinær generalforsamling den 29. april 2009

## Bestyrelsens beretning

Jeg vil her redegøre for bestyrelsens arbejde siden den ordinære generalforsamling i april 2008:

Renovering af blyinddækning: Der er i 2008 renoveret tre blokke D, E og H. Vi forventer, at renovere blok F, J og L i år.

Brandvinduer: Under renoveringen viste det sig, at vi er nødt til at udskifte vore brandvinduer, da disse er meget skæve, visse steder så meget, at de er åbne i bunden. Dette giver stort varmetab om vinteren og risiko for vandskader i tagkonstruktionen. Grundet lang leveringstid var det dog kun blok E, der fik nye vinduer i 2008. De to øvrige skal have udskiftet vinduerne i år. Dette gøres fra lift.

Renovering af terrasser, 1. og 2. sal (kulfiberbånd): Vi har i 2008 renoveret C-lejlighederne i blok K og L, og forventer at lave G og H i år.

Terrasser i stueplan: Næsten alle terrasser i blok J, BV 1-5 har fået ny belægning. Der er i alt renoveret 12 terrasser i 2008. Den samlede udgift til dette løb op i ca. 1.4 mio., hvilket var godt 400.000 DKK mere end budgetteret, men da det tidligere år ikke altid har været muligt at lave de planlagte terrasser, og der derved er overskud i kassen, besluttede bestyrelsen at 'tage' af kassen, så vi kunne indhente noget af det forsømte.

Sternbrædder: Det skal igen understreges, at det IKKE er tilladt at male de nyopsatte sternbrædder. Et afsnit omhandlende 'Maling af sternbrædder/tagudhæng' er tilføjet i ejerforeningens Info-folder.

Andet under renovering: Der er boret huller i sikringsrummene for at forbedre udluftningen i disse rum. Det er meningen, at rummene skal nedvaskes med klorin. Det samme skal ske med pladerne i P-kældrene.

Fugning af murværk: Vi har haft nogle vandskader, der skyldes, at fugerne i murværket på gavlene er hårde og har mange sprækker. Samlinger mellem murværk og terrasser især på 1. og 2. sal er mange steder revnede, hvilket giver risiko for vandskader i de lejligheder der ligger ud til disse flader. Problemet er egentlig det samme som i badeværelser. På gavlene er fugerne blot endnu mere udsatte. Vi har skiftet fugerne enkelte steder, men kan se at det er et generelt problem. Ved endegavlene er fugerne mellem tagsten og murværk også ved at forgå flere steder og skal skiftes.

Kort efter sidste ordinære generalforsamling, stod det klart for bestyrelsen, at dette nok er næste opgave, der trænger sig på, og egentligt burde den udføres allerede nu. Bestyrelsen er dog klar over, at en yderligere forhøjelse af fællesudgifterne nok ikke lige er det nemmeste at få igennem på en generalforsamling, så det blev besluttet at se tiden an, og dermed tage de omkostninger der ligger i denne risiko.

Ventilation: Ved årsskiftet viste det sig ved en nærmere gennemgang af et nyt ventilationsfirma, at vi havde en del ventilatorer, der var ved at bryde sammen. Disse er nu blevet udskiftet. I forbindelse med udskiftningen opstod en del støj i lejlighederne. Støjen skyldtes, at ventilatoren nu virkede optimalt. Vi har fået foretaget beregninger på ventilatorerne, så de nu er korrekt dimensionerede. Der kan dog stadig være støj i lejlighederne, men denne skyldes manglende rengøring i luftkanalerne til lejlighederne, defekte eller ulovligt installerede emhætter (med motorer). Disse forhold bedes ejerne bringe i orden hurtigst muligt.

Varmepumper: Vi har fået monteret to varmpumper, én i fælleshuset og én i materielgården. Denne investering, der beløber sig til ca. 21.500,- DKK, regner vi med er hentet hjem igen i løbet af 2 år. I vintermånederne er strømforbruget allerede mere end halveret og udgør en besparelse på ca. 7.500,- DKK siden 14. januar.

Affald: Vi er blevet pålagt af kommunen, at vores affald ved afhentning skal stå mindre end 5 meter fra offentlig vej. Dette betyder, at vore ansatte fra 1. maj, hvor pålægget træder i kraft, skal bringe affaldet ned for enden af hver blok hver onsdag. Vi har taget kontakt til kommunen, da vi ikke mener, at vi skal stilles anderledes end f.eks. rækkehusområderne. Kommunen påstår, at rækkehusene også skal bringe deres affald til afhentning i en afstand af 5 meter, - vi vil kontrollere, at dette også har sin rigtighed.

Ved samme lejlighed fik vi at vide, at kommunen har foretaget opmåling til nyt affaldssystem, der indebærer opstilling af nedgravede affaldscontainere. Foreningen er ikke blevet underrettet i denne forbindelse, hvilket vi finder mærkeligt. Dette affaldssystem vil i øvrigt indebære kildesortering og lukning af vore affaldsskakter. Vi ved endnu ikke om eller hvornår dette system er planlagt taget i brug.

Varmt vand: Bestyrelsen har fået installeret nogle bypassventiler, så der kan sættes koldt vand på den varme vandstreng under rengøring af varmebeholdere. Med dette tiltag håber vi at kunne undgå de mange episoder, hvor rust har sat sig fast i målere og vandhaner i forbindelse med lukning af det varme vand. Imidlertid kan der dog stadig være en risiko, hvor det er den enkelte stigstreng, der lukkes.

Vandskader: Pga. manglende eftersyn af fuger på badeværelser samt manglende eftersyn og misligholdelse af egne synlige rørinstallationer, har der været en del vandskader. Forsikringen dækker IKKE skader af denne art, og det er ejer selv, der må betale udbedring af skaden hos sig selv samt eventuelle følgeskader, der er opstået hos nabo, genbo eller underbo. Ejerne skal sørge for at efterse og vedligeholde ovennævnte. Dette gælder både på badeværelser samt på altaner og terrasser.

Problemer vedr. faldstammer: Det kan være vanskeligt at afgøre, hvor problemet ligger som f.eks. ved forstoppelse af gulvafløb, toilet eller udløb fra vask. Her kan

både fælles- og/eller ejerinstallationer være berørt. Spørgsmålet er, om problemet ligger hos ejer selv eller i den fælles faldstamme, - og hvem skal betale? I første omgang beder vi ejerne selv løse problemet. Hvis dette ikke er muligt, opfordrer vi ejerne til at kontakte Ejerforeningens kontor mhp. at der herfra bestilles håndværkere til at løse opgaven. Når denne er løst, informerer håndværkeren Ejerforeningen om, hvor problemet var, og på det grundlag afgøres det, hvem der skal betale iht. Ejerforeningens vedtægter. Bestyrelsen opfordrer ejerne til at benytte denne fremgangsmåde for derved at sikre, at arbejdet udføres af håndværkere, der i forvejen kender ejendommens installationer. Dermed undgås f.eks. tilkald af flere hold håndværkere, forgæves kørsel og dermed dobbeltregninger.

Ejers ansvar: Det er ejers ansvar at kontrollere og få repareret de faste installationer i lejligheden. Boligblokkenes fælles udsugning er sidste år blevet rensset, og det skal indskærpes, at ejerne skal rense egne udsugningsrør for støv og lignende, således at udsugning fra badeværelse og køkkenemhætte er optimal, og fugten kan forsvinde fra rummet. Forsikringen dækker ikke skader forårsaget af ejers misligholdelse.

Ejerforeningens retssager (kælderrum):

Ejerforeningen har stadig to sager i forbindelse med misligholdelse af lejeaftale på kælderrum, hvor der bl.a. var opsat varmeradiator og ekstra loftsbelysning. Det drejer sig om lejlighederne BV 2, st.tv. og PV 16, st.tv. Sagerne er endnu ikke afsluttet, men vi forventer de snart kommer for retten.

Hærværk: Nytårsaften 2008/2009 blev de yderste opgangsdøre i Pærevangen 12 og 14 sparket ind, hvorved karmstykkerne på begge døre blev flækket. Desværre havde ingen beboere set eller hørt noget, og det kom til at koste foreningen en ekstraregning på ca. 10.000 DKK for reparation af dørkarmer, låse og maling m.v.

Beboerklager: Der har i den senere tid været mange beboerklager, dels over støj og svineri dels over naboers og genboers rod på terrasser. Vi vil gerne indskærpe, at beboerne i første omgang forsøger at løse problemerne indbyrdes og evt. ved nattelarm tilkalde politiet, hvis klagerne ignoreres. Dersom en sag skal overgå til administrator, kan en politianmeldelse være dokumentation for de forurettede.

Udlicitering (jf. forslag til den ordinære generalforsamling i april 2008):

Der blev ved den ordinære generalforsamling nedsat et licitationsudvalg bestående af 2 beboere: Søren Lydolph, Jesper Madsen, samt 2 bestyrelsesmedlemmer: Pia Sørensen og Margrethe Maibøll. Mangel på interesse for sagen fra de nævnte ejeres side er årsag til, at der ikke er sket mere i denne sag.

Legeplads: Legepladsen har gennemgået eftersyn og er fundet i forsvarlig stand. Der har været forslag oppe vedr. ny legeplads, men der var ingen BUPL-(sikkerheds) mærkning, så forslaget blev taget af bordet.

Fælleshus: Der er udført hovedrengøring af fælleshuset samt udfærdiget arbejdslistes over rengøring af huset efter udlejning for at sikre et mere rent og indbydende lokale, da der har været problemer med utilstrækkelig rengøring efter udlejning. Der er indkøbt nyt køkkengrej og ny sofa.

Parkering: Der har været klager over parkering af trailere i P-kældrene. Endnu engang skal det indskræmpes, at trailere iflg. ejerforeningens vedtægter ikke må parkeres i P-kældrene. I henhold til Politivedtægten må trailere heller ikke parkeres på offentlig vej. Samtidig skal det indskræmpes, at vi hver især må tage hensyn til vore naboer og undlade parkering i midtergangene i P-kældrene.

Udlejede holdepladser for campingvogne og trailere: Holdepladserne for campingvogne og trailere er i 2008 blevet renoveret med nye stolper, numre, kæder m.m. Der er nu kun én plads ledig for udlejning tilbage.

Maling af P-kældre: Beboerne i blok D har i fællesskab (i alderen fra 10 til 81 år) sidste sommer malet deres P-kælder. Beboere i andre blokke opfordres til samme initiativ.

Maling af terrasser/altaner: Der er iværksat en kampagne for at tilskynde ejerne til at male deres terrasser, altaner og fællesområder, og har opfordret til, at maling af terrasser og altaner er færdiggjort 2. juni.

Dørskiltning/postkasser: Beboerne anmodes om at rette henvendelse til vicevært mhp ajourføring af postkasseskiltning. Dørskiltning laver ejer selv på ejendomskontoret.

Beplantning/beskæringsplan: For at systematisere de ansattes arbejde med beplantning og beskæring, er der udfærdiget en målrettet plan for opgaverne for de kommende år. Ejerforeningen vil i foråret igangsætte fældning af piletræer i Blommevangen, da træernes rødder infiltrerer rørsystemet. Der vil senere blive plantet nye træer.

Ansatte gårdmænd: Jef Andersen ønskede at få nye udfordringer og valgte at sige sit job op pr. 31-mar-2009. Som gårdmand og daglig leder har vi pr. 1-april-2009 ansat Thomas Kuster foreløbig på prøve i 3 måneder.

Tak til bestyrelsen: Det er med beklagelse, at jeg af personlige årsager må se i øjnene, at jeg ikke kan fortsætte i Ejerforeningens bestyrelse. Det har været en stor glæde for mig at arbejde sammen med den øvrige bestyrelse. Vel, der har været nogle udfordringer undervejs, men det har blot gjort arbejde sjovere og mere interessant. Tak til alle i bestyrelsen for et godt samarbejde og en flot arbejdsindsats.