

Generalforsamlingsreferat

År 2011 den 27. april kl. 19.30 afholdtes ordinær generalforsamling i EJERFORENINGEN FRUGTVANGEN i Kulturhuset salen, Flodvej 68, 2765 Smørum.

Formanden Camilla Schreiner-Frantzen 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 Camilla Schreiner-Frantzen aflagde beretning. Bestyrelsens beretning vedhæftes som bilag.

Bestyrelsen foreviste det i beretningen omtalte "søembræt" mod duer. Sven K. Andersen, lejlighed 131, tilkendegav, at bestyrelsen burde have fremsat forslag om ensartede duebekæmpelsesforanstaltninger. Diverse anvendte ståltråd og net skæmmede bebyggelsen.

Sven K. Andersen, lejlighed 131, opfordrede bestyrelsen til at anvende klorin i stedet for algefjerner ved afrensning af indgangspartierne, idet dette er både bedre og billigere. Endvidere opfordrede han til at få afrenset indgangspartierne snarest muligt, idet dette ikke er sket i flere år. Formand Camilla Schreiner-Frantzen ville gå videre med opfordringen.

Flere stillede spørgsmål omkring udvendig maling, idet man savnede en ensartet vedligeholdelse. Det blev præciseret, at det er ejerne og ikke lejerne, der har ansvaret for vedligeholdelsen. Man ville snarest kunne læse på infokanalen, hvornår og med hvilken farve der skal males.

Bestyrelsen blev rost for den udførte renovering i fælleshuset.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Punkt 3. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse:

Revisor Boye Pedersen gennemgik regnskabet og kommenterede enkelte poster. Det kunne konstateres, at driftsresultatet som helhed lå meget tæt på det budgetterede.

Sven K. Andersen, lejlighed 131, anførte - under henvisning til note 3 i regnskabet - at tagvinduer var bestilt hjem i år 2009. Regnskabet for år 2010 udviste således reelt et overskud og han anbefalede, at bestyrelsen kom ud med et underskud i år 2011.

Preben Skovbjerg, lejlighed 36, forespurgte bestyrelsen, om bestyrelsen var enig i at der var et efterslæb på renovering med ca. kr. 400.000,00 som ikke var brugt. Hvad ville bestyrelsen gøre ved det?

Formand Camilla Schreiner-Frantzen meddelte, at der var flere renoveringsarbejder i gang. De ville blive fremmet i takt med, at bestyrelsen fik det fornødne overblik, således at pengene blev brugt bedst muligt. Bestyrelsesmedlem Karsten Nielsen meddelte, at man var i gang med zink-inddækninger på Blok K og L og brandvinduer var indkøbt.

Regnskabet blev herefter bragt til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Punkt 4. Forslag fra bestyrelsen:

1) Terrasser:

Ved renovering af terrasser (stueplan) etableres der foreløbig IKKE stenbelægning. Begrundelsen for dette forslag er, at der nogle steder stadig er problemer med vandgennemtrængning til P-kælder. Det er ikke muligt at se, om det er belægningen, der revner, eller om gennemtrængningen har andre årsager. Bestyrelsen ønsker derfor at vente med en eventuel stenbelægning indtil der er vished om, hvor problemerne opstår.

Sven K. Andersen lejlighed 131 gennemgik den tekniske problemstilling. Efter enkelte spørgsmål og svar blev forslaget bragt til afstemning og enstemmigt vedtaget.

2) Containere:

Bestyrelsen foreslår, at Ejerforeningen nedbringer antallet af containere, der opstilles i hhv. Pærevangen eller Blommevangen. Helt konkret foreslår bestyrelsen, at der fremover kun opstilles en container i bebyggelsen en gang i kvartalet.

Forslaget kan begrundes med, at containerne ofte ikke bliver helt fyldt op i weekenderne. Derudover kommer mange personer i bil for at fylde ting i containeren. Samme personer bør køre direkte på genbrugspladsen.

Foreningen forventer at spare ca. kr. 25.000,00 pr. år.

Bestyrelsesmedlem Jan Faueryby gennemgik forslaget. Sven K. Andersen lejlighed 131 mente at forslaget burde formuleres som en prøveordning. Han var bange for, at affaldet ville blive sat andet steds. Efter en udveksling af div. argumenter for og imod nedbringelse af antallet af containere, erklærede bestyrelsen sig enig i, at bringe forslaget til afstemning som en *prøveordning*. Dette forslag blev bragt til afstemning og vedtaget med overvejende majoritet.

3) Rengøring:

Bestyrelsen foreslår, at Ejerforeningen i perioden 1. april til 30. september 2011 kun får rengjort foreningens opgange hver 14. dag. Forslaget kan begrundes med, at foreningens opgange i den ovenstående periode ikke har helt lige så stort behov for rengøring som i vinterperioden. Derudover kan Ejerforeningen forvente at spare ca. kr. 70.000,00 pr. år.

Forslaget blev umiddelbart bragt til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Punkt 5. Forslag fra medlemmer:

1) Belysning:

Brian Bøtner, lejlighed 105, stillede forslag om, at bestyrelsen fik kigget på belysning. Det drejede sig om trapper, parkeringskældre og stibelysning.

Formand Camilla Schreiner-Frantzen tilkendegav, at bestyrelsen gerne ville have noget mere konkret at forholde sig til. Sven K. Andersen, lejlighed 131, henviste til energirapporten, hvor der var anvist en række mulige besparelser samt de nødvendige investeringer for at opnå besparelser. Bestyrelsesmedlem Karsten Nielsen tilkendegav, at bestyrelsen allerede havde købt en del energipærer, således at der skete en successiv udskiftning i takt med, at pærerne skulle udskiftes. Efter en yderligere mindre dialog, trak forslagsstilleren forslaget.

2) Skilte:

Sven K. Andersen, lejlighed 131, stillede følgende forslag:

1. Skiltene med "hunde i snor" ved indkørslen til Blommevangen og Pærevangen flyttes til modsat side af de 2 veje.
2. Skiltene med "hunde i snor" ved indkørslen til Blommevangen og Pærevangen fjernes. Svend K. Andersen motiverede sit forslag og præciserede på forespørgsel, at nr. 2 udgik, hvis nr. 1 blev vedtaget.

Forslag nr. 1 blev bragt til afstemning og vedtaget med overvejende majoritet.

3) Energibesparende foranstaltninger:

Astrid Helin, lejlighed 68, fremsatte 2 forslag:

Forslag I: At man undersøger, hvad det vil koste at sætte varmemålere op, så folk betaler efter forbrug.

Forslag II: Udskiftning af vinduerne til lavenergiruder, herunder også indhentelse af tilbud på, hvad det vil koste ejerne at få udskiftet ruder i lejlighederne.

Astrid Helin motiverede sit forslag. Det blev oplyst, at spørgsmålet om opsætning af målere havde været oppe på tidligere generalforsamlinger. Sven K. Andersen, lejlighed 131, henviste til energirapporten vedrørende varme. Han kunne oplyse, at det af rapporten fremgik, at foreningen brugte 13% mindre varme, end det var beregnet til. Det fremgik endvidere af energirapporten, at der allerede var 2-lags eller 3-lags glas i væsentlige dele af bebyggelsen.

Efter dialog om disse forhold, trak forslagsstilleren sit forslag.

4) Vedligeholdelse af grøn beplantning:

Preben Skovbjerg, lejlighed 36, stillede forslag vedrørende vedligeholdelse af grønne beplantninger. Forslaget lød: "Bestyrelsen pålægges at tilrettelægge den nødvendige beskæring, så området i forår, sommer og efterår altid fremstår grønt og frodigt. Det kan f.eks. gøres ved, at klippe hvert andet bed eller den ene side af vejen det ene år og det resterende året efter. Tilsvarende stynes kun hvert andet træ. Resterende træer stynes først, når de første er blevet grønne igen."

Formand Camilla Schreiner-Frantzen tilkendegav, at bestyrelsen ikke havde til hensigt at foretage unødne beskæringer af de grønne områder. Flere års misligholdelse havde gjort, at det havde været nødvendigt at foretage kraftige beskæringer. Bestyrelsen havde samme intentioner som Preben Skovbjerg. Det blev oplyst, at der foreligger en beskæringsplan, der tilgodeser et grønt og frodigt syn.

Med bestyrelsens tilsagn ønskede Preben Skovbjerg ikke forslaget bragt til afstemning.

5) Elforbrug:

Peer Dragholm lejlighed 31 havde fremsendt og motiveret 3 forslag:

1. Ejerforeningen bør snarest arbejde på udskiftning af de gamle lysrørsarmaturer ved blomsterkummer til armaturer med lavenergi.
2. Ejerforeningen bør undersøge nødvendigheden af belysningen ved blomsterkumme skal være tændt 24 timer i døgnet eller erstattes af en periodisk belysning, f.eks. med bevægelsesfølere.
3. Ejerforeningen bør undersøge, om udskiftning af 40W glødepærer til lavenergipærer med fordel kan foretages straks og til den billigst, mulige pris.

Efter en omfattende meningsudveksling blev forslagene bragt til afstemning enkeltvis.

Ingen af de 3 forslag blev vedtaget.

Punkt 6. Valg af kasserer:

Arne Kristensen genopstillede til posten som kasserer.

Sven K. Andersen, lejlighed 131, oplyste, at Arne Kristensens svigersøn havde søgt ansættelse som gårdmand. Det var hans opfattelse, at bestyrelsen ikke kunne have en kasserer med en ansat svigersøn som gårdmand.

Preben Skovbjerg, lejlighed 36, støttede synspunktet og mente, at sådanne familiære forhold var en uskik og i realiteten det man kaldte nepotisme. Der udspandt sig en omfattende dialog om dette spørgsmål, hvorefter dirigenten John Jantzen tilkendegav, at eventuelle ansættelsesforhold ikke kunne diskuteres under dette punkt på dagsordenen, der alene omfattende valg af kasserer. Hvorledes bestyrelsen eller enkeltstående medlemmer ville håndtere en evt. ansættelse af Arne Kristensens svigersøn måtte tages til den tid.

Dirigenten John Jantzen forespurgte om, der var andre kandidater til kassererposten.

Dette var ikke tilfældet, hvorefter Arne Kristensen blev valgt uden modkandidater med akklamation.

Punkt 7. Valg af bestyrelse og bestyrelsessuppleanter:

Jan Faueryby var på valg og genopstillede.

Jan Faueryby blev genvalgt uden modkandidater med akklamation.

Brian Bøtner, lejlighed 105, opstillede som 1. suppleant.

Janne Lydolph, lejlighed 2, opstillede som 2. suppleant.

Brian Bøtner blev valgt og Janne Lydolph blev genvalgt uden modkandidater med akklamation.

Punkt 8. Valg af administrator:

Advokat John Jantzen blev foreslået, og genvalgt med akklamation.

Punkt 10. Valg af revisor og revisorsuppleanter:

Revisionsfirmaet Warberg v/revisor Boye Pedersen blev foreslået og genvalgt.

Der valgtes ikke revisorsuppleant.

Punkt 11. Eventuelt:

Der var ingen der ønskede ordet og generalforsamlingen blev afsluttet kl. 22.35.

Som dirigent:


John Jantzen

Som referent:


Lone Helms






Kirsten Nielsen



Bestyrelses beretning 27/04 2011.

Fælleshuset.

I anledning af at vi fik nyt køkken og at ejerforeningen kunne fejre 30 års jubilæum indbød vi alle beboere på grill pølser og hygge Skt. hans aften.

Der bliver også slået hårdere ned på rengøring efter endt lejemål, hvilket ikke altid giver glade miner, men som sagt gør vi det jo for at vi alle kan have vores fælleshus lidt længere.

Grundet en logistik fejl blev der desværre ikke afholdt fastelavn i år, men vi håber da at der er beboer som vil afholde det til næste år.

Vi har valgt at montere endnu en varmeblæser, da elforbruget er faldet efter vi monterede den første.

Beplantning

Der er blevet fældet 5 træer i Pærevangen og 1 i Blommevangen, fordi deres rødder brød igennem til kloakrørene. Der er blevet plantet Rønne træer ved nedkørsler, Canadisk bøg ved blok B, foran D og en blod bøg mellem blok D og E.

Vi er påbegyndt oprydningen af området ved Pærevangen 1. Området var misligholdt og der var forbundet fare at bevæge sig ind i området da flere store træer er væltede og læner sig op af nabo træer.

Der var risiko for at træerne kunne vælte ind over naboernes huse. Bestyrelsen fandt det derfor nødvendigt at fælde træerne i området, og genplante nye i lighed med hvad der er foretaget i Blomme og Pærevangen. Det skal bemærkes at i henhold til udstyknings deklARATIONEN skal området anlægges og vedligeholdes som park.

Hvilket man ikke ligefrem kan kalde det i sin nuværende form.

Området var i øvrigt fyldt med kvas og udgjorde en brandrisiko.

Der er dog ingen tidshorisont for hvornår projektet er færdig.

Rengøring.

Ejerforeningen har fået nyt rengøringsfirma til trapperengøring Fejekosten.

Aviser, blade, papir m.m.

Bestyrelsen og vore ansatte kan konstatere, at flere beboere smider aviser, blade, papir m.m. i vores affaldssække i P-kældrene.

For at begrænse mængden af vores affald til kommunen, opfordres beboere derfor til, at anvende de af kommunen opstillede avis-containere i henholdsvis Blommevangen og Pærevangen.

Hærværk/indbrud.

Vi har desværre været plaget af en del indbrud i opgangene, hvor tyvene umiddelbart går efter dyrere barnevogne. og for at forebygge/forbedre indgangsdørenes modstand mod indbrud ,har vi fået monteret en metalskinne., som forhåbentlig gøre det sværere for tyve at bryde ind.

Døren til kontoret er også udskiftet efter indbrudsforsøg.

Sidste indbrudsforsøg blev standset af en beboer og den ene af tyvene er fanget.

Kloakker

Alle kloakker fra vej til P-kældre er undersøgt for rødder og andre ødelæggelser.

Et par steder er og har det været nødvendigt at opgrave og genetablere ødelagte kloakker, andre steder har en rod fræsning været nok.

Vi kan i øvrigt kun anbefale at man en gang i mellem anvender det store skyl på toilettet, da øko skyllet ikke altid kan få sendt det hele helt ud i faldstammen.

Når afløb skal renses anvend kun VARMT VAND og rigeligt af det.

Ventilation.

Alle udsugningsanlæg er gennemgået i juni måned. Skulle der være støj fra anlægget hører vi gerne om det. I de fleste tilfælde skyldes det installation af ulovlige emhætter eller anden ændring af ventilationssystemet, hos en selv eller over / underbo

Renovering.

Der er ikke igangsat tag renovering og brandvindues udskiftning i 2010, da vi har haft lidt problemer med at få færdig gjort arbejdet fra 2009, bestyrelsen valgte at vente på at arbejdet der blev bestilt i 2009 var blevet udført korrekt inden den satte nyt arbejde i gang. Dette arbejde var først tilendebragt sidst i september og det var derfor for sent.

Vi valgte i stedet at lave 3 blokke med tagrender her i oktober / november. De resterende brandvinduer er bestilt til at blive udskiftet i løbet af året.

I blok A-B-C var vi i gang med opgangs renovering, her blev der malet hele vejen op da disse blokke jo kun har 2 etager var merudgiften så beskeden at det ikke kunne forsvares at bruge penge på afvaskning frem for maling.

Energimærke.

Vi har netop fået lavet nyt energimærke. Rapporten er lagt ud på vores hjemmeside, skulle nogen *ikke* have mulighed for at downloade den her, så kan den naturligvis afhentes på kontoret.

Der er enkelte fejl i rapporten der vil blive drøftet med energi rådgiveren, men af hensyn til dem der skal sælge har vi valgt at fremlægge rapporten som den er, og rette den senere.

Duer.

Vi har undersøgt hvad der effektivt og dyrevenligt kan holde duer og andre fugle fra at sætte sig oppe under gavlen.

Vi har fundet frem til et firma i som sælger en slags "søm bræt" som fuglene ikke ønsker at sætte sig på.

Disse kan man ved let "fingerfærdighed" selv montere.

Ønsker nogen mere viden herom, kan man kontakte ejerforeningen.

Det har vist sig yderst effektiv og skæmmer ikke vores bygning.

Sne.

Som alle ved har vi haft en meget hård vinter, med masser af sne og salt. Det har sat sine spor rundt omkring, og vi opfordrer derfor alle til at friske deres altaner/terrasser op.

Vi håber også at I går i gang med at friske alle de fælles områder op.

Såsom P-kældrene og nedgangspartierne.

Løse Hunde.

Vi har det forgangne år forsøgt at få hundeejere til at føre deres hunde i snor. Som det jo også står skrevet i vores husorden.

Der er dog desværre stadig folk der ikke overholder dette, hvilket desværre nu har medført at en beboer er kommet til skade som følge heraf.

Kælderrum.

Bestyrelsen har valgt at lade et kælderrum stå ledigt til kort tids udlejning. dette kan Ejere leje hvis de evt. skal have renoveret Deres lejlighed.

Dette vil vi til at startet med køre som et forsøg i et år.

Lejekontrakter.

Der er 34 lejligheder, som er fremlejet her i Ejerforeningen. 17 i Pærevangen og 17 i Blommevangen.

Gårdmænd.

Da Spasoje Plintic (Basse) går på pension 1/7-11, har bestyrelsen valgt at tage Viet Krei i arbejdspraktik, med henblik på fastansættelse.

Viet er 36 år og familiefar, han bor i Æblevangen.

Bestyrelsen.

Ebbe Engmark har som tidligere meddelt valgt at trække sig fra bestyrelsen. Bestyrelsen vil her gerne takke for det arbejde han lagde i foreningen.

Sven Kruse Andersen har af personlige årsager måtte trække sig, bestyrelsen vil her gerne takke ham for alt det store arbejde han har lagt i foreningen gennem mange år.

Registrering af medejere.

Da foreningen er forpligtiget til at sikre sig at det kun er personer der i henhold til vedtægterne kan få tale og stemmeret på generalforsamlingen, har bestyrelsen fundet det nødvendigt at indføre en kontrol ved udlevering af stemmesedler. Vi har derfor indført fremvisning af billede ID ved udlevering af stemmesedler.

Da det kun er personer der står på skødet vi har registreret som ejere, er det fremover nødvendigt for ægtefæller, hvis de vil have udleveret stemmeseddel, at lade sig registrere på vores ejer liste, eller medbringe fuldmagt.