

GENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2010, den 28. april kl. 19.00 afholdes ordinær generalforsamling i EJERFORENINGEN FRUGTVANGEN i Kulturhussalen, Flodvej 68.

Formanden Camilla Schreiner-Frantzen bød velkommen.

Punkt 1: Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog advokat John Jantzen som dirigent og John Jantzen blev valg 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.

Preben Skovbjerg lejlighed 36, roste bestyrelsen for arbejdet ved Søndergårdsarealet, men han var skuffet over, at planen indebar en nedskæring af alle forsytiplanterne. Sven K. Andersen, tilkendegav at Pia, som forestod beskæringsplanen, havde anbefalet, at alle buskene denne gang blev beskåret til bund. Når tiden var inde til ny beskæring, ville det ske så betids, at man samme år alene beskar hver anden plante.

Beretningen blev taget til efterretning med klapslaver fra salen.

Punkt 3: Forelæggelse af det revidere regnskab.

Revisor Boye Petersen meddelte indledningsvist, at der var indsneget sig en redaktionel fejl i regnskabets note 8. Teksten ” Hans Petersen” skulle rettelig være ” Bestyrelsen”. Samtidig med udsendelse af referat ville der blive udsendt en ny side 13 med ovennævnte rettelse.

Revisor Boye Petersen gennemgik herefter regnskabet og kommenterede enkelte poster, herunder posten ” Eget vandforbrug”. Det relative store beløb skyldes ikke et øget vandforbrug, men det forhold at en del beboere, der tidligere var afregnet med et anslået forbrug, nu var reguleret efter aflæsning. Difference mellem det anslåede forbrug og det faktiske forbrug var bogført under ” Eget vandforbrug”. Et reelt billede af ejerforeningens vandforbrug skulle således tages som et gennemsnit af de sidste 3-4 års vandforbrug.

Der var ingen spørgsmål fra salen, hvorefter regnskabet blev bragt til afstemning og enstemmigt vedtaget.

Punkt 4: Forslag fra bestyrelsen.

- a) Vedtægtsændring til § 15.
Ændringsforslaget vedrørte en tilføjelse til § 15, således lydende :
”F.s.v angår adgang til fællesinstallationer i vægskakt præciseres:

Enhver ejerlejlighedsejer er pligtig til at sørge for frie adgangsveje til fællesinstallationer. Ejerforeningen betaler kun nedtagning og genopsætning af plader for adgang til fællesinstallationer. Alle øvrige omkostninger afholdes af ejer, herunder andre former for hindringer for fri adgang til installationer, øvrig genetablering efter endt arbejde samt afdækning, rengøring.

For lejlighedstyperne A og B, hvor fælles installationer er bag køkkenskabe, betaler EF for nedtagning og genopsætning af tomme skabelementer, køkkenbord og vandinstallationer. Bagplade ved køkkenbord skal være monteret så denne kan fjernes ved demontering af maksimalt 4 skruer. Øvrig genetablering efter endt arbejde afholdes af ejerlejlighedsejer.”

Ændringsforslaget blev til genstand for en omfattende debat med mange meningstilkendegivelser for og imod forslaget.

Forinden afstemning tilkendegav dirigenten, at en endelig vedtagelse af vedtægtsændring ville kræve at 2/3 af ejerforeningens stemmeberettigede stemte for forslaget.

Forslaget blev bragt til afstemning og dirigenten kunne konstatere, at der var et overvejende flertal mod forslaget, der herefter faldt.

b) Vedtægtsændring til § 18.

Ændringsforslaget vedrørte en tilføjelse til § 18, således lydende :

”Det er således alene familiemedlemmer i lige op - eller nedadgående linier, der kan leje uden tidsbegrænsning. Anden udlejning skal ske tidsbegrænset og maksimalt for en periode af 2 år. Efter udløb af den tidsbegrænsede udlejning er ejer pligtig til at bebo lejligheden i mindst 1 år eller sælge lejligheden”.

Ændringsforslaget blev til genstand for en omfattende debat. Sven K. Andersen præciserede, at der i forvejen ikke måtte drives nogen form for erhvervmæssig udlejning og udlejning i en længere periode uden begrænsning til 3. mand måtte betragtes som erhvervmæssig udlejning. Bestyrelsen ville imidlertid ikke forhindre såkaldte forælderkøb og ønskede i realiteten alene at præcisere en tidsbegrænsning ved udlejning til 3. mand. Der var flere beboere, der mente at en vedtagelse af forslaget var et indgreb i den private ejendomsret, ligesom flere tilkendegav, at det pt. var vanskeligt at sælge lejlighederne uden tab og det således forekom rimeligt, at man kunne udleje lejlighederne, indtil der skete en bedring i handelsvilkårene. Efter en lang og indgående debat blev forslaget sat til skriftlig afstemning. I henhold til fordelingstal var der 2.316 der stemte for forslaget, mens der var 1.519 der stemte mod forslaget. Eftersom der var mindre end 2/3 af de tilstedeværende, der stemte for forslaget, faldt forslaget.

c) Indsamling af dagrenovation.

Forslagets hensigtsmæssighed forinden en endelig politisk afgørelse blev debatteret. Bestyrelsen trak herefter forslaget.

Punkt 5: Forslag fra medlemmer

Ingen forslag

Punkt 6: Valg af formand

Camille Schreiner-Frantzen blev genvalgt med akklamation.

Punkt 7: Valg af bestyrelse og bestyrelsessuppleanter

Hans Petersen og Karsten Nielsen var på valg og genopstillede. Der var ingen andre kandidater og Hans Petersen og Karsten Nielsen blev genvalgt med akklamation.

Ebbe Engmark, nr. 182 samt Jan Lundob Fauery, nr. 61 blev foreslået som bestyrelsessuppleanter. Der var ingen andre forslag og Ebbe Engmark og Jan Lundob Fauery blev valgt med akklamation.

Punkt 8: Valg af administrator.

Advokat John Jantzen blev foreslået og genvalgt med akklamation.

Punkt 9: Valg af revisor og revisorsuppleanter.

Revisionsfirmaet Warberg ved revisor Boye Petersen blev foreslået og valgt.

Der valgtes ikke revisorsuppleant.

Punkt 11: Eventuelt.

Der var ingen, der ønskede ordet og generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21.00.

Dirigent:

Referent:

Bestyrelses beretning 28/4 2010.

Legeplads.

Legepladsen blev i 2009 renoveret og vi håber så at ejerne vil møde talstærkt op når der nu snart indkaldes til maler weekend.

Fælleshuset.

Takket være et bestyrelsesmedlem har vi fået ny bardisk. En af vores gårdmænd har lavet en handicaprampe, som stilles til rådighed efter ønske.

Endvidere har vi i marts haft gang i et stort projekt. Der er blevet indkøbt et Vordingborg køkken og ved hjælp af frivillige gik marts måned med renovering og opsætning. Projektet medførte også af entre og toiletter blev frisket op.

STOR tak til de tre beboere og de bestyrelses medlemmer som meldte sig, de har været en uundværlig hjælp og har sparet foreningen for mange penge.

Endvidere kan vi gøre opmærksom på at kontrollen er blevet skærpet og der vil blive slået hårdere ned på rengøringen. Husk det er vores alles hus og dermed i vores alles interesse at holde det pænt. I forbindelse med at Ejerforeningen i år kunne fejre 30 års jubilæum, vil vi holde en lille reception i fælleshuset, besked herom kommer snarest.

Fastelavn.

Igen i år blev der afholdt fastelavn for børn og barnlige sjæle i fælleshuset. Stor tak til de beboere som sørgede for dette arrangement, vi håber de vil gøre det igen næste år.

Hærværk.

I weekenden d. 20-22/11-09 er ejerforeningen blevet udsat for graffiti, flere steder i bebyggelsen. Der er blevet afleveret billeder til politiet.

Endvidere er der også nogen der finder det meget morsomt at klippe bremsekablerne over på cykler. Dette har medført 1 hjernerystelse indtil nu. Tjek derfor venligst din cykel før du kører af sted.

Hvis nogen har kendskab til eller observere noget må I meget gerne kontakte bestyrelsen eller politiet.

Beplantning

Som i måske har set er alle grantræerne mod Måløv fældede, samt nogle piletræer i Blommevangen. Vi har med vilje ladet nogle af piletræerne i

Blommevangen blive stående så det ikke kommer til at se alt for bart ud. Der er plantet nye træer i Blommevangen samt langs skellet mod Måløv. Vi forventer i løbet af sommeren at få taget fat på "trekanten" (det område der ligger ved siden af Pærevangen 1) da en del af træerne her er ved at falde ind til naboerne. I henhold til deklARATIONEN skal området være park lignende hvilket man ikke ligefrem kan påstå er tilfældet på nuværende tidspunkt, i øjeblikket er området nærmest en brandfælde.

Gårdmændene har flittigt fulgt vores beplantnings plan over vinteren og fået lagt flis ud.

Piletræerne er som i måske allerede ved, blevet studset her i april og vil hurtigt skyde igen.

Rengøring.

Ejerforeningen har fået nyt rengøringsfirma til trapperengøring ABC service.

Renovation.

Vi har gennem længere tid kæmpet med kommunens miljø center omkring afhentningen af vores dagrenovation. Kommunen forlangte at vi skulle bringe sækkene op til vejen, under henvisning til arbejdsmiljø regler, disse regler skulle forbyde renovationsfolkene at afhente sækkene i kældrene. Dette faktum har kommunen senere erkendt at der ikke var hold i, og at det var selvopfundne regler.

Vi har fastholdt at vi ikke vil behandles anderledes end kommunens øvrige borgere og naturligvis i henhold til hvad der er gældende i lovgivningen i øvrigt. Vi har haft medlemmer af teknisk forvaltning herude for at vise dem hvad vi mener.

Den konservative gruppe i teknisk udvalg fremsatte herefter et forslag til løsning som tilgodeser vore ønsker. Vi har forsøgt at komme i kontakt med de øvrige partier i kommunen, men det er ikke lykkedes os at få et entydigt svar fra andre partier.

Det er meget svært at operere i det politiske landskab her i kommunen idet det er vores opfattelse at så snart man går i pressen eller til politikerne så bliver man sat i bås efter hvor man kommer fra. I vores tilfælde er vi blevet beskyldt for at gå de konservatives ærinde og støtte Jens Jørgen Nygaard (Smørum's tidligere borgmester).

Lad os slå fast "vi støtter kun os selv og vores egen sag", men vi er naturligvis glade for enhver støtte der går i vores retning.

Kommer vi ikke igennem med vores bestræbelser vil det sandsynligvis ende med nedlæggelse af skakter og fælles opsamlingssted for aflevering af dagrenovation.

Derfor har vi også et punkt på dagsordenen hvor vi vender tilbage med problemet.

Ved TMU mødet den 7/4 vedtog kommunen følgende

Administrationens
indstilling/forslag

Administrationen indstiller følgende:

At reglerne vedr. afstandskrav overholdes, som beskrevet i Egedal Kommunes Regulativ for husholdningsaffald, bilag 2.

Ejerforeningen skal således samle affaldssækkene og bringe disse op af garagen på tømningdagen. Sækkene skal placeres, så afstanden mellem renovations bilens holdemulighed og sækkenes placering ikke overstiger 8 m.

Det ser umiddelbart ud til at vi således har tabt slaget. For os ser det efterhånden ud til at Egedal kommune kan sammenlignes med veteranbilerne i Tivoli. Administrationen lægger planen for skinnerne, og kommunalpolitikere kan så få lov til at "styre" bilerne. Og som en hver der har været i Tivoli ved, så kan administrationen jo så være sikker på at vognen kører derhen hvor de ønsker den.

Vi vil dog fortsætte kampen og giver os ikke frivilligt. Vi vil endnu engang forsøge at puffe til et par politikere, for at se om vi kan få flyttet en skinne eller to.

Husk at bruge de udleverede sorte poser til skrald, hvis du mangler kan du få flere på kontoret eller aflevere dem du har for meget. Husk i øvrigt også at lukke poserne.

Storskrald

Vi opfordrer folk til, hvis muligt, at køre på genbrugspladsen. Vi betaler i dyre domme for genbrugsstationen i Smørum.

Endvidere vil vi gøre opmærksom på at det ikke er tilladt at henstille større eller mindre ting til udsmid. Benyt container eller genbrugspladsen.

Vores container udgifter har været højere i år, men det er pga. skraldekonflikten.

Låse.

Da mange af dørhåndtagene i indgangspartierne, var slidte og trængte til at blive udskiftet valgte vi at udskifte alle til en model som er mere brugervenlig. Vi har modtaget mange positive tilbagemeldinger fra jer beboere.

Renovering.

Vi har renoveret blok F-I og J. Det har desværre vist sig at der er meget lang leveringstid på vinduerne, så vi fik dem først leveret i januar, vi har rykket leverandøren for opsætningen og forventer de snarest går i gang med arbejdet. Da vi først har fået leveret dem i år er de ikke medtaget i regnskabet for 2009 de vil så belaste regnskabet for 2010, prisen er ca. 750.000.

Dette gælder blokkene D-F-H-I-J

Alle opgange med lejlighedstyperne D og E i Blommevangen samt blok D-E-F-G i Pærevangen er renoveret. Der er mange steder hvor fugerne i ende gavlene er revnede og fugerne under tagstenene er flækkede. De lodrette gummifuger i gavlene og ved samlinger mellem altanelementer og murstensvægge er revnede og der er risiko for vandskader i de tilstødende lejligheder. Det er derfor af meget stor vigtighed at ejerne på disse terrasser sørger for at afløbene altid er rengjorte.

Ventilation.

Det er konstateret at en del lejligheder har udskiftet deres emhætter, vi skal gøre opmærksom på at det er ejers ansvar at byggelovgivningen for udsugning fra lejligheden overholdes. Vi har set nogle steder at rørene blot skæres over eller at der opsættes udsugning uden mulighed for korrekt indstilling af udsugning når emhætten ikke benyttes. En ulovlig installation forrykker udsugningen i hele den blok hvor den sidder, og koster os en masse penge.

Vedtægtsændring/ muskelhunde.

Efter vedtægtsændringen blev godkendt opfordrede vi ejere som allerede havde en muskelhund om at få den registreret. Vi har fået en henvendelse og ejeren har nu fået registreret sin hund. Det er derfor tilladt for Jonas Andersen Pv 14 1mf at have sin hund. Registreringen gælder dog kun den hund.

Husk det er kun tilladt at have 1 hund eller kat og at denne altid skal være i snor.

Revisor.

Vores revisor Boye Pedersen har valgt at forlade revisor selskabet Deloitte. Vi har valgt at følge med ham.

Lejekontrakter.

Her i bestyrelsen er vi gået i gang med at få styr på lejekontakter vedrørende udlejede lejligheder. Det er næsten lykket, vi mangler dog et par stykker. I må huske ifølge § 18 er ejeren pligtig senest 3 uger efter indflytning, at skaffe en kopi af lejekontakten, til ejerforeningen.

Pt. der er 31 lejere i foreningen.

Gårdmænd.

Vi har fået fastansat Thomas Kuster, og som I nok alle har bemærket er der sket en stor forbedring i vores områders fremstående, stor ros til Thomas, Basse og Tommy.

Kælderrum.

Den 17-11-09 og d. 24-11-09 faldt der dom i 2 retssager vedr. ulovlig opsætning af radiator i kælderrum. Ejerforeningen fik medhold i sine anklager og lejer skal rømme rummene.

Rummene er rømmet skal snart genudlejes.

Rekvirering af Håndværkere.

Vi har i det forgangne halvår, modtaget adskillige regninger fra beboer som selv har rekvireret håndværker. Bestyrelsen har afvist disse regninger da det ikke er fællesskabet der skal betale for almen ejer vedligehold.

Ved arbejde der kan involvere fælles forsyning, f.eks faldstammer er det klogt at rekvirere håndværkere gennem ejerforeningen, disse kender vore regler og kan afgøre om regningen skal betales af ejer eller ejerforeningen.

Maling.

Dejligt at se at så mange har malet i år 2009, nu håber vi bare at der også snart bliver gjort noget mere ved maling af fællesområder, såsom p-pladser og indgangspartier.

Bestyrelsen.

Af personlige årsager valgte suppleant Lisbeth Jensen at trække sig tilbage. Bestyrelsen vil her gerne takke for det arbejde hun lagde i foreningen.