



Generalforsamlingsreferat

År 2012 den 19. april kl. 21.00 afholdtes ordinær generalforsamling i EJERFORENINGEN FRUGTVANGEN i Kulturhussalen, Flodvej 68, 2765 Smørum.

Formanden Camilla Schreiner-Frantzen bød velkommen.

Punkt 1. Valg af dirigent:

Bestyrelsen foreslog advokat John Jantzen som dirigent. Irene Roesen, lejl. 251, tilkendegav, at afstemningen under den ekstraordinære generalforsamling gik for hurtigt. Hvis John Jantzen skulle vælges som dirigent må det gå langsommere. John Jantzen tilkendegav, at han havde oplæst forslaget 3 gange, men tog til efterretning, at nogle mente det skulle gå langsommere. John Jantzen blev herefter 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.

Preben Skovbjerg, lejl. 36, takkede bestyrelsen for en fin beplantning. Forsythia'erne var ikke klippet ned og står nu i fuldt flor.

John Schmidt, lejl. 209, tilkendegav, at de øvrige beskæringer var for vidtgående og spurgte, hvem der har ansvaret for beskæringen. Bestyrelsesmedlem Brian Bøtner meddelte, at der ville blive udarbejdet en beplantning- og beskæringsplan sammen med en gartner, og at disse planer fremover vil blive fulgt.

Beretningen blev herefter godkendt.

Punkt 3. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse:

Revisor Boye Pedersen gennemgik kort regnskabet og meddelte, at dette ikke havde givet anledning til bemærkninger. F.s.v.a. overskuddet påpegede revisor de udskudte reparationer og besparelser.

Poul Rasmussen, lejl. 148, undrede sig over foreningens eget vandforbrug samt m3-prisen. F.v.s.a vandbrug meddelte suppleant Sven Kruse Andersen, at der kan være forskel i aflæsningerne mellem hovedmåleren og målerne i de enkelte ejerlejligheder. Derudover undersøger bestyrelsen pt. om der er tale om en lækage. F.s.v.a. m3-prisen oplyste administrator, at m3-prisen består af 2 tal, en vandleverance fra Ballerup Forsyning og vandafledningsafgift til Egedal Spildevand.

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



Punkt 4. Forslag fra bestyrelsen:

1) **Ændring af udsugning:**

Kasserer Jan Fauery forelagde forslaget.

På forespørgsler blev det præciseret, at de enkelte lejligheder IKKE må etablere emhætter med motor, da beboelsen har et centralt udsugningsanlæg.

Suppleant Sven Kruse Andersen anførte på en forespørgsel, at det ikke kunne svare sig at lave projektet på en prøveblok. Igangsætningsomkostningerne var en væsentlig del af det samlede projekt. Investering vil på sigt medføre en besparelse. Investeringen tages af foreningens midler, mens besparelsen vil ses på de enkeltes varmeopgørelse.

Efter en debat vedrørende diverse tekniske problemstillinger, herunder indeklima, blev forslaget bragt til afstemning og vedtaget med overvejende majoritet.

2) **Rengøring:**

Forslaget blev forelagt. Ingen ønskede ordet, hvorfor forslaget blev bragt til afstemning og vedtaget med overvejende majoritet.

3) **Containere:**

Forslaget blev forelagt. Ingen ønskede ordet. Forslaget blev bragt til afstemning og vedtaget med overvejende majoritet.

Punkt 5. Forslag fra medlemmer:

1) **Etablering af vaskeplads:**

Forslaget var trukket af forslagsstiller.

2) Information på infokanalen:

Sven Kruse Andersen, lejl. 131, meddelte at alting har sin tid og at infokanalens tid måske var forbi, infokanalen havde været brugt i mange år til intern information og at det burde være muligt for alle at se den, men at den ikke kunne leveres på alle platforme, og at den var supplement til hjemmesiden, da det ikke var alle oplysninger der egnede sig til internettet. Vigtige ting hænges op på opslagstavlen. En e-mailøsning kunne være et alternativ.

Preben Skovbjerg, lejl. 36, spurgte, hvem der skulle forestå dette ekstraarbejde. Preben Skovbjerg anførte, at infokanalen "synger på sidste vers", Bolignet havde gennem længere tid nu forsøgt at få Infokanalen lagt over på IPTV, men at Comx ikke var villige til at hjælpe til med dette af forskellige årsager. . Han opfordrede i stedet til, at man fremover alene anvender førnævnte e-mailøsning og opfordrede alle til at fremsende navn, adresse og lejlighedsnummer til: **Info@frugtvangen.dk** .

Med denne løsning trak forslagsstilleren forslaget.

3) **Trailere i p-kælder:**

Efter en længere debat om ledige parkeringspladser i p-kældrene samt den mulige henstilling af trailere på det udlagte trailer/campingvognsareal, blev forslaget bragt til afstemning. Forslaget blev nedstemt, idet kun forslagsstilleren stemte for.



4) Postkasser i front:

Camilla Schreiner-Frantzen, lejl. 55, fremlagde forslaget. Efter en kort debat vedrørende reklameomdeling, nøgleudlevering til bude, problemer nytårsaften, evt. flytning af nøgle fra udvendig dør til indvendig dør samt spørgsmålet om udskiftning af postkasser, der kunne åbnes indefra, blev forslaget bragt til afstemning og nedstemt, idet alene 3 stemte for forslaget.

5) Vedtægtsændring § 16.:

Preben Skovbjerg, lejl. 36, begrundede sit forslag.

Dirigenten gjorde generalforsamlingen opmærksom på de særlige afstemningsregler, der skal iagttages ved vedtægtsændringer.

Efter en længere debat om vedligeholdelsens afgrænsning, ejernes mulighed for at dokumentere en vedligeholdelse, præciserede forslagsstilleren, at forslaget i realiteten kun var en tilføjelse til eksisterende pligt i henhold til vedtægterne.

Forslaget blev bragt til afstemning og ikke vedtaget, da et overvejende flertal stemte imod.

6) Vedtægtsændring § 18:

Forslagsstilleren gennemgik forslaget og anførte, bl.a. at ejere er bedre end lejere til at værne om bebyggelsen. Hele bebyggelsen vil ændre karakter ved et stadigt stigende lejerantal.

Ole Rasmussen, lejl. 231, der er udlejer, meddelte, at han var helt uenig i betragtningerne. Han kunne ikke se, at forældrekøb med larmende unge mennesker var at foretrække. Desuden mente han, at erhvervstilladelser var værre, da dette giver mange flere folk i opgange og på p-pladserne. Han mente i øvrigt, at der var tale om et indgreb i ejendomsretten.

Preben Skovbjerg anførte hertil, at man ikke skulle blande begreberne. En erhvervsmæssig udnyttelse forudsætter, at virksomheden drives af den, der bebor den pågældende ejerlejlighed og må ikke fremkalde ulemper. Det fremgår allerede af vedtægterne. Forslaget blev herefter bragt til afstemning.

Ja: 3.387 Nej: 2.184 Blank: 598

Forudsætningerne i h.t. vedtægternes § 9 var dermed ikke opfyldt.

Forslaget blev således ikke vedtaget.

Punkt 6. Valg af formand:

Camilla Schreiner-Frantzen genopstillede til posten som formand og blev genvalgt med akklamation.



Punkt 7. Valg af bestyrelse og bestyrelsessuppleanter:

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

Janne Lydolph, lejl. 2, opstillede som 1. suppleant.

Sven Kruse Andersen, lejl. 131, opstillede som 2. suppleant.

Der var ingen andre forslag og Janne Lydolph og Sven K. Andersen blev genvalgt med akklamation.

Punkt 8. Valg af administrator:

Advokat John Jantzen blev foreslået, og genvalgt med akklamation.

Punkt 10. Valg af revisor og revisorsuppleanter:

Revisor Boye Pedersen, revisionsfirmaet Ecovis Danmark blev foreslået og genvalgt.

Der valgtes ikke revisorsuppleant.

Punkt 11. Eventuelt:

John Schmidt, lejl. 209, spurgte om beslutningen om ændring af ventilationsanlægget ikke skulle vedtages på en budgetgeneralforsamling. Han ønskede endvidere en status på udlejning.

Formand Camilla Schreiner-Frantzen meddelte, at den sidst, optalte status vist nok var 34 stk., men hun havde det ikke præcist. Antallet ville blive anført i referatet (antallet er nu oplyst til 38).

Kasserer Jan Faueryby meddelte, at ændring af udsugningen nu var besluttet og bestyrelsen arbejder videre med det. Det vil indgå i det kommende budget, f.s.v. det ikke kan indeholdes i det nuværende.

Generalforsamlingen blev herefter afsluttet kl. 23.00

Som dirigent:

John Jantzen

Som referent:

Vicky Kristensen

Bestyrelses beretning 19/04-2012.

Fælleshuset.

Vi har fået lagt et nyt gulv på i gildesalen. I den forbindelse fik vi også, ved hjælp af frivillige hænder malet og frisket op.

De elektriske installationer blev også frisket op og der anvendes nu LED belysning. Det blev lidt dyrere end beregnet, da det viste sig at huset havde nogle ulovlige installationer.

Huset burde nu kunne klare sig de næste mange år, hvis vi alle passer godt på det og følger rengøringsplanen.

Hvis vi i det nye år falder over en bølge maling, vil vi gerne have frivillige til at male huset udvendigt.

Legeplads.

Da vi malede legepladsen, fandt man råd i træet. Hvilket betyder at den bør rives ned, dele af den er allerede fjernet.

Bestyrelsen satte derfor et beløb af på budgettet for i år til en ny legeplads. Som vi ønsker at etablere her i foråret.

Vi vil dog gerne takke de beboere som hjalp med at male.

Beplantning

"Skoven" er nu ryddet og der er sået græs.

En beboer bad om en konsekvens for at ejerforeningen havde beskåret ud mod frugtvingen på det forkerte årstid.

konsekvensen blev at vore ansatte ikke længere må beskære uden først at have fået det på skrift. så misforståelser fremover undgås

Rengøring.

Vi har over sommeren valgt kun at få gjort rent hver anden uge, hvilket vi i bestyrelsen finder ganske tilfredsstillende.

Kælderrum.

Bestyrelsen havde valgt at lade et kælderrum stå ledigt til kort tids udlejning. Dette kørte som et forsøg til 1. april 2012.

Da dette rum ikke har været lejet ud har bestyrelsen atter sat det tilbage på udlejningslisten.

Varme/vand.

Vi har haft en del problemer med at forsyne blok A og D når det var koldt. Årsagen var at varmekædens tryk var for lavt til foreningen. Varmekæden har derfor betalt en ny booster pumpe. Dette har løst problemet. Pumpen skal dog manuelt indstilles ved forskellige temperaturer hvilket betyder at den skal holdes under opsyn.

Hvis man nu alligevel skulle få problemer med varmen/ vandet så kontakt EF omgående.

Det er kommet bestyrelsen for øje at der er et problem med vandet, de seneste par år er budgettet overskredet kraftigt, hvilket vi først troede var pga. omlægning af afmålingstidspunktet.

Bestyrelsen har kunnet konstatere at der er et eget forbrug på 300 m³ i Pærevangen og 825 m³ i Blommevangen.

Og da der er betydelig flere boliger i pv end i bv så må der jo være noget er helt galt.

Bestyrelsen vil nu igangsætte en undersøgelse for at finde ud af om der er en lækage eller om der snydes med afmålingerne.

Renovering.

Der er ikke blevet malet opgange i 2011, da bestyrelsen valgte at bruge pengene på udskiftning af vinduer i de resterende blokke inden tag/zink inddækninger gennemføres. tag/zinkinddækninger er udført i blok K og L.

Vi har startet et forsøg op i blok E, hvor vi har skiftet alle fuger. Lodrette som vandrette. Vi håbede dette ville stoppe vand fra at sive ned til P-kældrene.

Dette var desværre ikke tilfældet, så vi vil i år lægge belægning på uden sten, som generalforsamlingen godkendte sidste år. Dette vil blive udført på de terrasser i blok E hvor gennemsvivningen er værst.

Der er monteret kulfiberbånd på blok D E F.

Håndværkerne er pt. i gang med at lave det færdigt som vi ikke nåede pga. vind og vejr.

Der mangler at blive renoveret for omkring 500.000 kr. af det arbejde som vi bestilte i 2011, dette er blandt andet årsagen til at vi ender ud med et overskud.

Bestyrelsens mål for 2012 er at få renoveret så meget vi overhovedet kan nå. Så vi kan indhente noget af det tabte.

Vandskader.

Vi har desværre haft en del vandskader, efter al den regn der har været over sommeren.

Derfor har vi skiftet en del tagsten og fået repareret en del skotrender.

Hvis I oplever vandskader så meld dem venligst hurtigst muligt til Ef, på den måde undgår vi at følge skaderne bliver ekstreme.

Terrasse brug.

Det er desværre mere og mere set at beboere anvender deres altaner/ terrasser til oplagrings sted. Dette er dog **IKKE** tilladt.

Dette kan f.eks. være: flyttekasser, store skabe, redskabsskure osv.

Her henvises til lokalplaner, byggevedtægter og brandvedtægter.

Genstande af sådan art bedes fjernet omgående.