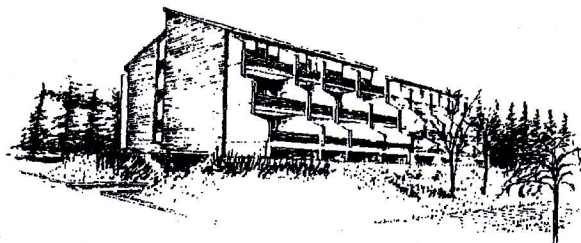


Ejerforeningen Frugtvangen
Pærevangen 21, kld.
2765 Smørum

ef@frugtvangen.dk www.frugtvangen.dk



Dato 31. marts 2015

**Ejerforeningen Frugtvangen
indkalder hermed til
Ordinær Generalforsamling**

**Onsdag den 15. april 2013 kl. 19:00 i
Kulturhuset, Flodvej**

1. Valg af dirigent
2. Beretning fra bestyrelsen om foreningens virksomhed i det forløbne år
3. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse
4. Forslag fra bestyrelsen
5. Forslag fra medlemmer
6. Valg af formand
7. Valg af kasserer
8. Valg af bestyrelse og bestyrelsessuppleanter
9. Valg af administrator
10. Valg af revisor og revisorsuppleanter
11. Eventuelt

Regnskab udsendes via info-mail.

Eller kan afhentes tirsdag d. 7. april på kontoret i åbningstiden.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

**NB! stemmesedler udleveres mod forevisning af billede id.
(pas, kørekort el. lign.)**

Forslag 1.

Forslag til ordinær generalforsamling 2015

Forslag til maling (modernisering) af opgange og senere p-kældre i samme stil.

Udarbejdet af: Adam Foss Christoffersen, lejlighed nr.: 76

1. Afstemning:

Vi stemmer for eller imod forslaget om at indhente et tilbud på maling af opgange og senere p-kældre i samme stil.

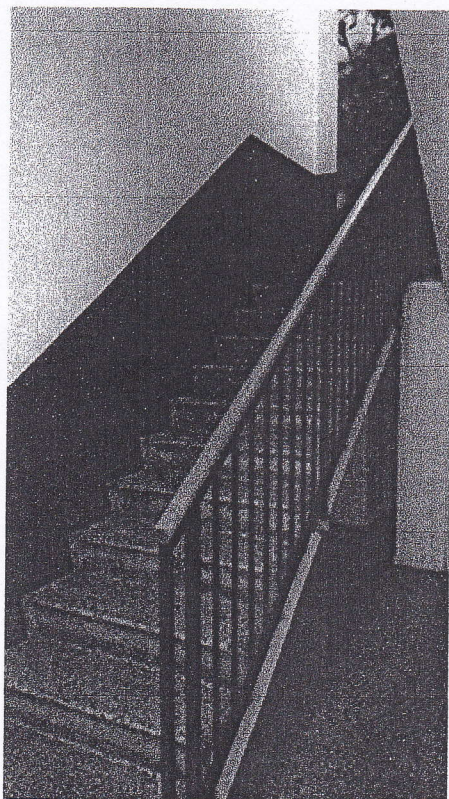
2. Afstemning:

Hvis der er flertal for forslaget, stemmes der derefter for eksempel A, B, C eller D, som skal danne grundlag for tilbuddet.

Fælles for alle eksempler kunne evt. være, at lofterne, undersiden og siden af trappen males råhvid, og træværket (indfatninger, karme og døre) males lysegrå.

En udskiftning af måtten i vindfanget til en af samme slags, men i sort, vil også pynte.

Eksempel A:



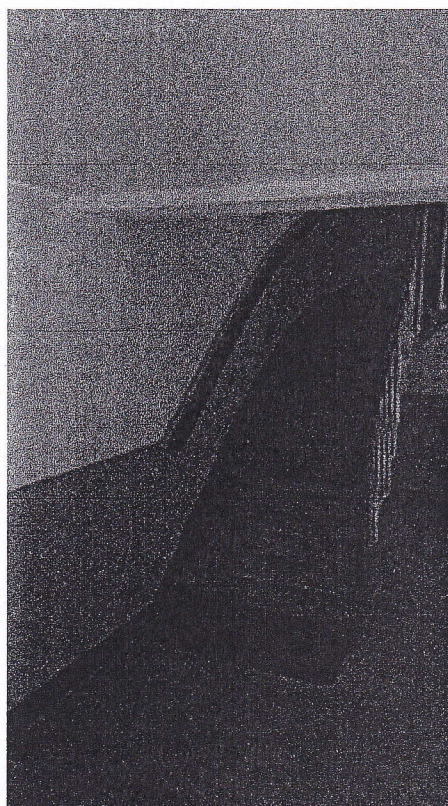
Råhvid vægfarve med et grafitgråt stykke, som går op til en meter over terazzogulvet.

Eksempel B:



Lysegrå vægfarve med en råhvid ramme på 10 cm og med en grafitgrå kant op til 10 cm over terazzogulvet.

Eksempel C:



Råhvid vægfarve med et lysegråt stykke, som går op til en meter over terazzogulvet og med en grafitgrå kant 10 cm over terazzogulvet.

Eksempel D:



Lysegrå vægfarve med sorte nister på.

Med venlig hilsen
Adam Foss Christoffersen

PV 28, st tv

Forslag 2.

Forslag til Generalforsamlingen 2015

Opmærkning af parkeringspladser

Parkeringsarealet mod Søndergård og de pladser langs med Blommevangen og Pærevangen, hvor der kan holde mere end en bil, opmærkes.

Arsag:

Aften og weekend er der ofte mange biler og det er ikke alle, der har lært at parkere og vise hensyn. På pladserne langs med Blommevangen og Pærevangen, hvor der kan holde mere end en bil, er det tit, der parkeres midt i båsen, så der KUN kan holde en bil.

Det sker også tit, at biler holder halvt ude på kørebanen, så to biler ikke kan passere hinanden

Venlig hilsen

Ebbe Engmark

Blommevangen 13, 2. th.

Lejlighed 182

Forslag 3.

Forslag til vedtægtsændring § 18:

Nuværende tekst:

"Specielt bemærkes, at husdyr i lejligheden ikke er tilladt, med undtagelse af stuefugle, akvariefisk og en hund eller kat pr. ejerlejlighed."

Ændring:

"Specielt bemærkes, at husdyr i lejligheden ikke er tilladt med undtagelse af stuefugle, akvariefisk, andre smådyr i bur, akvarie eller terrarie og én hund eller kat pr. ejerlejlighed. Fugle, fisk og andre smådyr skal holdes inde i lejligheden. "

Mvh

Annemarie og Jan Friis Fauerby

Lejl. 61

Forslag 4

Fjernelse af lejlighedsnumre

Numrene foreslås fjernet fra navneskilte på postkasser og navneskilte udenfor lejligheden, da det er uhensigtsmæssigt at man via parkeringsplads kan finde frem til ens lejlighed.

Med venlig hilsen

Karsten Nielsen

Blommevangen 17, st th

Lejlighed 161

Ned.

Forslag vedr. fast turnusordning af maling af altaner og vinduer.

I 2015 skal alle altaner (beton inkl. træværk) (den del der i følge vedtægter er ejers forpligtelse, og dermed skal denne foretages for ejerens regning).

I Ejerforeningen Frugtvangen (EF) eksisterer en opdeling af vedligeholdelsesarbejder jvf. vedtægterne pgf 16 og 17. Man kan ved selvsyn se at det kniber for mange ejere at få vedligeholdt den udvendige del af lejlighederne, og dette er med til at give et forringet billede af Frugtvangen som bosted.

Begrundelse for forslag: Ved at generalforsamlingen beslutter retningslinier for den del af den udvendige vedligeholdelse vil vi sammen sikre at vores ejendomme fremstår flotte og indbydende. Dette er til gavn for alle – både nuværende og kommende ejere. Med en generalforsamlingsbeslutning vil det samtidig blive lettere at følge op på om en sådan arbejde er udført, idet vi med en fælles slutdato for udførelse hurtigt kan afgøre hvorvidt vedligeholdelsen har fundet sted.

Bestyrelsen foreslår at generalforsamlingen beslutter at der skal males regelmæssigt og efter følgende regler:

1: ALLE udvendige flader (med undtagelse af facader indeholdende vinduer) skal males hvert 6. år startende med år 2015. Derfor skal alle udvendige flader være malet ved udgangen af september 2015 og males igen efter hvert 6. år – det vil sige i 2021, 2027 etc

2: ALLE udvendige flader indeholdende vinduer inkl vinduer (og som ikke er indeholdt i 1) skal være malet hver 7. år. Første gang skal ske senest ved udgangen af september 2016. Derefter hvert 7. år.

Ejere som kan dokumentere at have malet indenfor de sidste 2 år, og med de foreningsbestemte farver, kan få dispensation for ovenstående frister for første gang. Ansøgning om dispensation skal sendes til ef@frugtvangen.dk senest 1. august, hvorefter bestyrelsen sammen med en professionel maler vil gå rundt og vurdere om dispensationen skal gives eller ej.

Dispensation kan kun komme på tale første gang der skal males efter denne regel – dvs i 2015 for altaner og 2016 for vinduespartier

Bestyrelsen pålægges ansvaret for at der i foråret i det år hvor der skal males (og senest med udgangen af april måned) – indhentes tilbud som frit kan benyttes af ejeren.

Ved udgangen af september i det år der skal males vil EF betale en professionel maler der ved gennemsyn af alle lejligheder – ude fra – vurderer hvorvidt der er malet eller ej. Listen afleveres til administrator og EF, som derefter vil foretage de nødvendige tiltag, hvis der ikke skulle være blevet malet.

Bestyrelsen vil indhente tilbud efter vedtagelsen som ejere kan benytte sig af.

OK.

Forslag vedr. koordineret og systematisk udskiftning af vandmålere.

I Ejerforeningen Frugtvangen skal der i 2015 skiftes vandmålere.

Begrundelse: Vi har igennem mange år haft en stor difference mellem det individuelle aflæste vandforbrug (bimålere) og det grundlag som foreningen betaler for (hovedmålere). Ud over dette forsømmer Ejerforeningen Frugtvangen sine forpligtelser i forbindelse med at have faste procedurer for hvordan en kontrol af målere kan foregå. Med dette tiltag forventes det at denne difference bliver væsentlig mindre.

I beboelsen findes der alt for mange målere (anslået > 95%), der ikke længere er godkendt til brug for fordeling og afregning af vandudgifter. Dette medvirker, med stor sandsynlighed at der er en række fejlmålinger i de forskellige blokke. Nogle betaler det de skal, nogle for meget og andre betaler for lidt.

Det er ejerforeningens ansvar at sørge for at gældende lovgivning og anvisninger overholdes. Uddrag fra Måleteknisk direktiv (MDIR 02.36-01): *"I henhold til Sikkerhedsstyrelsens bekendtgørelse om måleteknisk kontrol med målere, der anvendes til måling af forbrug af varmt og koldt vand er vandleverandørerne ansvarlige for, at deres målere i drift, ikke overskrider det dobbelte af de maksimalt tilladelige fejl, som gælder for nye målere"* og endvidere *"Vandleverandøren forstås som den, der leverer vand til en forbruger, hvor forbruget afregnes med forbrugeren. Vandleverandøren kan være vandværk, varmtvandsleverandør, boligforeninger el lign."*

Endvidere forventes et nyt EU direktiv vedtaget i 2017, som kræver at alle varmtvandsmålere kan fjernaflæses.

Det bemærkes, at det følge EF vedtægter, påhviler ejeren af lejligheden at opret holde udgifterne for denne udskiftning.

Der skal med dette forslag tages stilling til

1. 2 modeller for nyinstallation af vandmålere til varmt og koldt vand
 - a. Model hvor vi udskifter i år og derefter hvert 6. år
 - b. Model hvor vi udskifter i år og efter 6 år forsøger at få forlænget levetiden efter gældende regler
2. 2 modeller modeller for kompensation af de ejere der allerede har udskiftet deres målere for nylig.

Ad 1) Modeller for installation og drift til beslutning

	Model 1: Turnus udskiftning (692 målere)	Model 2: Stikprøve kontrol (692 målere)
Levering og montering (692 målere) (faktureres ejer ved montering)	Kr. 332.160,00	Kr. 332.160,00
Omkostning til ibrugtagning (faktureres ejer ved montering)	Kr. 24.830,00	Kr. 24.830,00
Årlige omkostninger til administration og vandregnskab (faktureres ejer ved det årlige vandregnskab)	Kr. 38.462,00	Kr. 38.462,00
Udgift til lovpligtig kontrolbog – engangsbeløb (faktureres ejer ved montering)	n/a	Kr. 6.250,00
Vedligeholdelse og drift af kontrolbog (faktureres ejer ved det årlige vandregnskab)	n/a	Kr. 6.250,00
Kontrol af målere efter 6 år (faktureres ved det årlige vandregnskab)	n/a	Kr. 10.791,67
Turnusudskiftning hvert 6. år (faktureres ved det årlige vandregnskab)	Kr. 58.820,00	n/a
Total		
Forventet levetid af målere	6 år	6-12 år.

Omkostning pr lejlighed - ejers egenbetaling som faktureres efter montering:

	Model 1	Model 2
Levering, montering og ibrugtagning	2 målere: kr. 1.095,73 4 målere: kr. 2.191,47	2 målere: kr. 1.113,80 4 målere: kr. 2.227,59

Årligt vandafregningsgebyr

	Model 1	Model 2
Diverse løbende udgifter	2 målere: kr. 281,20 4 målere: kr. 562,40	2 målere: kr. 160,42 4 målere: kr. 320,83
Bemærkning	Efter 6 år bliver målerne udskiftet uden beregning. Gebyr i dag: kr. 62,50	Efter 6 år vurderes det hvornår der skal udskiftet. Gebyr i dag: kr. 62,50

For begge modeller gælder den antagelse af montør kan tilgå lejligheden på den aftalte dag og at vandmålerne er tilgængelige for udskiftning.

Ejere/ beboere der på trods af aftaler herom ikke er hjemme på den aftalte dag vil blive pålagt et gebyr på kr. 300 for montagen. Hos ejere/ beboere hvor vandmålerne ikke er tilgængelige vil der blive pålagt et gebyr på montagen. Gebyret størrelse afhænger af arbejdet skal udføres for at komme til vandmålerne.

Ad 2) Modeller for afregning af levering, montering og ibrugtagning til beslutning

Nedenfor er beskrevet 2 modeller for afregning af foregående modeller. En hvor udgiften fordeles ligeligt og en hvor Ejerforeningen Frugtvangen giver en kompensation for forholdsvis nye målere. Kompensationens størrelse er afhængig af alderen for måleren (maksimalt 6 år) og foretages med en linær afskrivning.

Det estimeres at der gennem de sidste 6 år er udskiftet maksimalt 30 målere hvoraf de 8-10 er skiftet indenfor 0-2 år. Type og fabrikat er ukendt. Kompensationen kan opnås på følgende betingelse:

- Vandmåleren er under 6 år på udskiftningstidspunktet og at denne er udskiftet af HG service.

Dokumentation for at ovenstående betingelser er opfyldt, skal vedlægges en ansøgning om dispensation.

Ansøgningen sendes til ef@frugtvangen.dk

Alder for måler	Model 1	Model 2
0-1 år	Ingen kompensation	Fuld kompensation
1-2 år	Ingen kompensation	Kompensation: 5/6 af beløbet for levering, montering og ibrugtagning
2-3 år	Ingen kompensation	Kompensation: 4/6 af beløbet for levering, montering og ibrugtagning
3-4 år	Ingen kompensation	Kompensation: 3/6 af beløbet for levering, montering og ibrugtagning
4-5 år	Ingen kompensation	Kompensation: 2/6 af beløbet for levering, montering og ibrugtagning
5-6 år	Ingen kompensation	Kompensation: 1/6 af beløbet for levering, montering og ibrugtagning

	Model 1	Model 2
Forventet påvirkning af fællesudgifterne i kr.	0 kr.	Ca. Kr. 10.000,00