



Generalforsamlingsreferat

År 2016 den 27. april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i EJERFORENINGEN FRUGTVANGEN på Balsmoseskolen, Smørum.

Kasserer Brian Bøtner Rasmussen bød velkommen og indledte med en kort præsentation af bestyrelse, administrator og revisor.

Punkt 1. Valg af dirigent:

Bestyrelsen foreslog advokat John Jantzen fra advokatfirmaet Jantzen & Lund som dirigent. John Jantzen blev valgt. Dirigenten havde besluttet at udskyde forsamlingen til kl. 19.10 for at sikre sig, at der ikke var medlemmer, der stod på en anden skole. Herefter konstaterede dirigenten, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig.

Punkt 2. Beretning fra bestyrelsen om foreningens virke i det forløbne år.

Den konstituerede formand Bo Jensen aflagde beretning. Bestyrelsens beretning vedhæftes som bilag. Som supplement til beretningen oplyste Bo Jensen, at han har information om, at Kongemosen er i gang med et initiativ ifm. hashsalget ved fælleshuset, og han opfordrede interesserede til at melde sig til ham for at formidle kontakt. Det var herefter lejlighed til at stille spørgsmål til beretningen.

Camilla Schreiner-Frantzen, lejl. 55, efterlyste forslag til, hvad man kunne gøre som lejer af fælleshuset, når man ikke må yde selvtægt. Bo Jensen opfordrede til, at man kontakter politiet. Desuden oplyste bestyrelsen, at hashhandlen typisk foregår i dagtimerne, og det ikke er fælleshuset der er målet, men de isolerede omgivelser.

Per Lorentzen, lejl. 271 efterlyste en tidshorisont på terrasserenoveringen. Kasserer Brian Bøtner Rasmussen oplyste at renoveringer foregår i flere etaper. Der er nu lavet kulfiberbånd på alle 6-meter altaner og man nu har fokus på stenbelægninger på altanerne i stueetagen, hvor man er startet med betonfuger.

Sven Kruse Andersen, lejl. 131, tidl. bestyrelsesmedlem oplyste, at de oprindelige planer havde været, at alle altankasser skulle have været understøttet af jern. I stedet bruges nu fiberbånd, så altankasserne bliver, hvor de er.

Vivi Meldgaard, lejl. 254, efterlyste en status på den lovede beskrivelse af egen vedligeholdelse. Bestyrelsesmedlem Adam Christoffersen oplyste, at maling af altaner pt. er sat på pause.

Beretningen blev herefter godkendt.



Punkt 3. Forelæggelse af det reviewede regnskab til godkendelse:

Revisor Boye Pedersen fremlagde den reviewede årsrapport for 2015, slutudarbejdet den 18. april 2016 og forberedt til godkendelse på generalforsamling den 27. april 2016. Årsrapporten er givet med en blank påtegning. Årets overskud er på kr. 630.000 mod budgetterede kr. 40.000. De kr. 300.000 hidrører fra større vedligeholdelsesprojekter, der ikke var færdige ved årets udgang, mens kr. 300.000 er fra besparelser på primært el, eget vandforbrug og mindre administrationsomkostninger (mødeudgifter, revisor etc). Revisor gav et skulderklap til kasserer samt administrator for det afleverede regnskabsgrundlag, som kun har givet anledning til meget få efterposter. Foreningens egenkapital er nu på godt kr. 3,0 mio.

Sven Kruse Andersen, lejl. 131, spurgte, om der nu var udskiftet til LED i alle P-kældre og hvor udgiften til LED var bogført? Kasserer Brian Bøtner Rasmussen henviste til regnskabets side 9, "Led" samt oplyste, at der er skiftet til LED i 4 kældre i år, så vi nu er oppe på 7-8 stk. Derudover er stibelysningen også ændret, og fremadrettet vil der være fokus på opgangene.

Regnskabet blev herefter sat til afstemning.

Ingen stemte imod, ingen undlod at stemme - regnskabet blev enstemmigt vedtaget.

Punkt 4. Forslag fra bestyrelsen:

1) Længdeparkering og store sten:

Johanne Høgsholm fra bestyrelsen begrundede forslaget

Efter en mindre debat i forsamlingen blev der fremsat forslag om, at bestyrelsens forslag blev behandlet sammen med forslag nr. 13, stillet af Ebbe Engmark, hvilket han godkendte. Forslaget blev herefter ændret til

"De opsatte sten fjernes, og bestyrelsen bemyndiges til at arbejde videre med projektet".

Ingen stemt imod, ingen stemte blankt - forslaget enstemmigt vedtaget.

2) Forslag om udskiftning af låsecylindere til SALTO låsesystem:

Adam Christoffersen fra bestyrelsen begrundede forslaget.

Der var herefter lejlighed til at stille og få besvaret spørgsmål, hvorefter forslaget blev sat til afstemning.

Der var overvejende stemmer imod, og forslaget blev ikke vedtaget.

3) Forslag om ændring af punktet "Maling til terrasser m.v."

Dirigenten oplyste forsamlingen, at han efter en drøftelse med bestyrelsen mente at der var tale om en misforståelse, hvorefter bestyrelsen reviderede sit forslag til "**Gori 88**" (og ikke 44).

Adam Christoffersen fra bestyrelsen begrundede forslaget.



Sven Kruse Andersen, lejl. 131, mente at farvekoden til beton og eternitflader var forkert, da det er mere end 15 år siden de er blevet malet og farver dermed falmet. I stedet mente Sven, at der skal bruges farvekode NCS 3500 samt grøn umbra på espalier og blomsterkummer.

Sven tilkendegav, at man ikke kunne vælge/ændre farvekoder på en generalforsamling, da dette var bestemt i udstykningsdeklarationen. Dirigenten oplyste, at udstykningsdeklarationen angiver: "*Facadepartier og øvrigt træværk behandles med træimprægneringsmidler i jordfarver*" og vedtægternes § 16 "*Alle fladerskal overholde bestemmelser i vedtægterne, deklarationen og de af generalforsamlingen bestemte farver og udseende*", hvorfor der godt kunne stemmes om forslaget.

Der var herefter en livlig debat i salen, hvorefter det reviderede forslag blev bragt til afstemning.

Forslaget blev vedtaget med overvejende majoritet.

4) Forslag til farveskift ifm. vedligehold af P-kældre:

Adam Christoffersen fra bestyrelsen begrundede forslaget, idet det på forespørgsel blev præciseret, at der kun males efter endt reovering.

Forslaget blev bragt til afstemning og vedtaget med overvejende majoritet.

5) Forslag om nyt punkt i infofolderen - markiser.

Adam Christoffersen fra bestyrelsen begrundede forslaget, hvorefter Sven Kruse Andersen, lejl. 131 tog ordet, idet han mente, at forslaget var møntet på hans markise. Sven fremviste fotos optaget af forskellige markiser i bebyggelsen.

Der kom herefter meningsudvekslinger i salen om punktet.

Preben Skovbjerg, lejl. 36, mente forslaget burde ændres til en ændring af husordenen eller vedtægterne.

Bestyrelsen trak forslaget.

6) Forslag om gradvis udlicitering af vedligehold af grønne områder:

Adam Christoffersen fra bestyrelsen begrundede forslaget, idet han oplyste, at medarbejderne har tilkendegivet, at de ikke kan "følge med". Desuden giver det en mulighed for at kunne formindske "maskinparken".

Sven Kruse Andersen, lejl. 131, tilkendegav at dette ikke var en generalforsamlingsbeslutning, men en opgave, der ligger indenfor bestyrelsens kompetencer. Desuden tilkendegav Sven, at alene 1 medarbejder vil være helt urealistisk.

Adam fra bestyrelsen oplyste, at man i dag har 2½ medarbejder som vil kunne nedskæres til 2, hvis man eksempelvis udliciterede beskæring af div. buske m.v.. Alternativt skulle der ansætte 3 medarbejdere.



Forslaget blev ændret fra at være et forslag, men i stedet til at være bestyrelsens meddelelse om evt. at foretage en delvis udlicitering af arbejdsopgaver.

Punkt 5. Forslag fra medlemmer:

7. Forslag om forbud mod at der vaskes bil på ejendommens område:

Forslagsstiller Bo Jensen, lejl. 187, begrundede sit forslag, idet det blev præciseret, at forslaget alene angår forbud mod bilvask og ikke at skyllerummene skal lukkes.

Forslaget blev bragt til afstemning og vedtaget med overvejende majoritet.

8. Maling af altankasser

Forslagsstiller Ebbe Engmark, lejl. 182, begrundede sit forslag.

Dirigenten tilkendegav, at forslaget skulle ændres til en vedtægtsændring, da det vedrører vedligeholdelse. Forslaget opfylder ikke formkrav for fremsættelse af en vedtægtsændring, hvorfor der ikke kunne stemmes om dette i dag.

9. Forslag om kollektiv maling af facaderne

Forslagsstiller, Rasmussen, lejl. 148, begrundede sit forslag, som skulle være en frivillig ordning, da dette ellers kræver en vedtægtsændring.

Forsamlingen besluttede på opfordring fra Preben Skovbjerg, lejl. 36, at der bliver indkaldt til en ekstraordinær generalforsamling, hvor bestyrelsen og forslagsstillerne af forslag 8 og 9 kan stille et samlet forslag om et ensartet projekt.

10. Forslag om fjernelse af lejlighedsnr.

Dirigenten oplæste forslaget og forslagsstiller Helle Dantved, lejl. 273, begrundede sit forslag.

Sven Kruse Andersen, lejl. 131, oplyste, at forslaget tidligere har været drøftet. Lejlighedsnr. bruges administrativt til mange ting af bestyrelse, håndværkere m.v. Fjernelse af lejl.nr. på P-kælder vil betyde, at alle - også udefrakommende - kan bruge pladsen.

Forslaget blev bragt til afstemning og nedstemt med overvejende majoritet.

11. Forslag om flytning af postkasser

Dirigenten oplæste forslaget.

Der kom modforslag om f.eks. i stedet at sikre den inderste dør.

Forslaget blev bragt til afstemning og nedstemt med overvejende majoritet.



12. Forslag om indbrudssikring af opgangsdøre

Forslagsstiller Helle Dantved, lejl. 273, begrundede sit forslag.

Sven Kruse Andersen, lejl. 131, spurgte om forslagsstiller havde undersøgt, hvad det kostede. Forslagsstiller kunne oplyse, at hun havde sikret sin egen hoveddør med stålkarm til kr. 2.500,-.

Tutti, lejl. 111, opfordrede til, at man evt. kontaktede vores forsikringsselskab, som måske kan give gode råd.

Ras, lejl. 148, synes ikke forslaget giver mening, da vi har glasdøre.

Forslaget blev bragt til afstemning og nedstemt med overvejende majoritet.

13. Store sten

Forslaget var vedtaget sammen med forslag 1.

14. Forbud mod grilning med kul.

Forslagsstiller, Adam Christoffersen, lejl.nr. 76, begrundede sit forslag.

Efter en mindre debat i salen blev forslaget sat til afstemning og nedstemt med overvejende majoritet.

Punkt 6. Valg af formand:

Konstituerede formand Bo Jensen opstillede som formand uden modkandidater. Bo Jensen blev med applaus valgt for 2 år.

Punkt 7. Valg af bestyrelse og bestyrelsessuppleanter:

Suppleant Johanne Høgsholm, lejl. 58, var tidligere indtrådt i bestyrelsen. Johanne opstillede til bestyrelsen og blev valgt for 2 år.

Johnna Nielsen, lejl. 95, opstillede som bestyrelsesmedlem og fremkom med en præsentation af sig selv. Johnna Nielsen blev valgt som bestyrelsesmedlem for 2 år.

Sanne Dahl Christensen, lejl. 97, opstillede som suppleant og blev valgt.

John Christensen, lejl. 261, opstillede som suppleant og blev valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Bo Jensen
Kasserer Brian Bøtner Rasmussen
Medlem Adam Christoffersen
Medlem Johanne Høgsholm
Medlem Johnna Nielsen

Suppleant Sanne Dahl Christensen
Suppleant John Christensen



Punkt 8. Valg af administrator:

Bestyrelsen foreslog advokatfirmaet Jantzen & Lund, og advokatfirmaet Jantzen & Lund blev genvalgt.

Punkt 9. Valg af revisor og revisorsuppleanter:

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

Der valgtes ikke revisorsuppleant.

Punkt 10. Eventuelt:

Herdis Kvarnø, lejl. 142, oplyste at hun havde stillet forslag til bestyrelsen om overholdelse af husordenen, da hun siden 22. august 2015 har set på det samme vasketøj på en altan. Dirigenten oplyste, at der ikke var tale om et forslag, der kunne stemmes om på generalforsamlingen, men en opfordring til at overholde husordenen. Bestyrelsen anmodede Herdis om at skrive til bestyrelsen med angivelse af, hvilken lejlighed der er tale om, hvorefter bestyrelsen vil rette henvendelse til rette vedkommende.

Sven Kruse Andersen, lejl. 131, anmodede forsamlingen om at give den nye bestyrelse en chance.

Carl Christian Andersen, lejl. 71 spurgte bestyrelsen, om denne havde en oversigt over tyverier af biler i området. Formand Bo Jensen oplyste, at det har bestyrelsen ikke, da man ikke altid får kendskab til dette.

Bestyrelsesmedlem Johanne Høgsholm oplyste, at man pt. har en dialog med Egedal kommune om hhv. en stor vandpyt ved PV 22 samt overkørselsforholdene fra Frugtvangen til hhv. BV og PV.

John Christensen, lejl. 261 tilkendegav, at trapperengøring er alt for dårlig, og de oplyste terminer ikke overholdes.

Ken Bonefeld Nielsen, lejl. 178, oplyste, at han havde haft indbrud gennem terrassedøren, hvor Ebbe Engmark havde ydet hurtig assistance, så han kun havde fået stjålet en computermus. Han har nu fået sat metalskinner på døren. Ken opfordrede til, at vi hjælper hinanden som gode naboer samt takkede bestyrelsen for en stor indsats.

Rene Wilhelmsen, lejl. 197, spurgte, om den månedlige udgift til aconto vand ikke kunne nedsættes, nu hvor vi havde fået nye vand-fjernaflæsningsmålere. Administrationen kunne oplyse, at det ikke er Brunata der står for afregning af vand, det er fortsat Ejerforeningen. Ejerforeningen betaler den store regning til Furesø-Egedal Forsyning og opkræver aconto hos beboerne. Det bliver der ikke ændret på.

Rene Wilhelmsen, lejl. 197, spurgte administrator om, hvem der har Ejerforeningens midler? Dirigenten oplyste, at alle Ejerforeningens midler står på foreningens egne bankkonti.



Sven Kruse Andersen, lejl. 131, efterlyste mere reovering i år, da vi nu har haft overskud 2 år i træk. Formand Bo Jensen oplyste, at man har store problemer med stilladsfirmaerne, som forsinker reoveringen.

Formand for Bolignettet, Preben Skovbjerg, oplyste, at der vil blive indkaldt til generalforsamling samtidig med Ejerforeningens kommende ekstraordinære generalforsamling.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen kl. 21.50, idet han samtidig takkede for god ro og orden.

Som dirigent:
John Jantzen

Som referent:
Vicky Kristensen

Beretning fra bestyrelsen:

Bestyrelsesarbejde i 2015 har været besværet af at vi har måtte sige farvel til 3 formænd og god dag til 3 nye bestyrelsesmedlemmer.

I skrivende stund kæmper vi med at få styr på bestyrelsesarbejdet og fordeling af, hvem der styrer diverse opgaver til fordel for alle. Vi er enige i at dette arbejder tager sin tid og vi må da også indrømme at vi mangler medlemmer med håndværksmæssig baggrund selv om vi hver især kan forskellige ting.

Men bestyrelsesarbejdet skrider frem. Det er nogle fine kræfter vi har fået ind i bestyrelsen, der godt ved hvordan man skal tage fat

Renovering 2015:

Vi fik lavet for ca. 2 mio. kr. og færdiggjort de store altaner med kulfiberbånd, samt gjort en del beboer glade for nye belægninger på deres altan, Vi har fået lavet rufakit og på 3 blokke lavet betonfuger og gummifuger.

Der er ligeledes lavet skotrender og del betonskader rundt omkring.

Renovering 2016:

Vi forventer at starte op igen her til Maj med betonfuger, hvor der igen gennem sommeren vil være stillads på mange blokke og ellers forsætter vi ud fra det vedligeholdelse skema der er lavet i samarbejde med vores ingeniør.

Budgettet er ligeledes som sidste år på ca. 2.1 mio.

Fælleshus:

Vi har nu besøg af unge mennesker der sælger hash fra deres biler, politiet er informeret men har en desværre ikke ressourcer til at kigge forbi, og det er vores opfattelse at man ikke som enkel person skal gå ned og blande sig, og vi kan desværre ikke holde vagt dernede hele døgnet.

Fuger og Vandskader:

Vi oplever for tiden rigtige mange forskellige sager om vandskader, vand der løber ned til underbo og det koster ejerforeningen penge da vi ikke har mulighed for at rejse dem over for forsikringen fordi vi blot for besked på at det er dårlig vedligeholdelse.

Smørum d.25/04-2016

Derfor er det meget vigtigt at man vedligeholder egne fuger især i badeværelse og hvis man spilder større mængder af vand, så bedes man tjekke med sin underbo om der er kommet noget ned, det er en kæmpe opgave for bestyrelsen at finde årsag til disse.

Tilkald:

Vi har oplevet en voldsom stigning af anmelders af pludselig opstået skader, sene aftener og i weekenden.

Vi bliver nød til at bede folk kontakte vagttelefonen på 40309236 hvor det vil være en af gårdmændene der tager telefonen og de har også i mange tilfælde meget bedre forstand end nogle af os bestyrelsesmedlemmer. Mere fordi de også har nummer til dem der skal kontaktes. Det kan så godt være vi kommer forbi alligevel fordi vi efterhånden også kan nogle ting.

I samme moment vil jeg meget gerne rette en stor tak til Svend for hans hjælp når der lige er et varmeanlæg eller andet teknisk det kniber med.

Maling af trappeopgange:

Som i måske har bemærket er vi ved at være færdig med at lave tømmerarbejde på disse indgangspartier og venter blot nu på bedre vejr, så vi kan få malet så mange som muligt i denne sommer. Alle toppe er nu duppet med en grøn umbra.

Legeplads:

Vi er klar over at vi i efteråret lovet at få udskiftet et par redskaber på vores legeplads det nåede vi ikke, men vi har indhentet et par tilbud på en lidt mere gennemgående reovering af pladsen. Blandt andet udskiftning af sand, nye lægter og en plads til bænke hvor forældre kan følge deres børn og det giver også mulighed for at man kan holde en lille fødselsdag sit barn. Vi kigger på det økonomiske før vi tager en beslutning, vi er dog enig i at der skal gøres noget meget snart.

Vandmåler:

Puha vi startede i september, med at Anders valgte at forlade os, uden at give os en chance for at vide hvilke aftaler der var indgået med diverse leverandører. Det lykkedes os at få startet op i oktober og afsluttet fra vores side her i februar. Det har dog taget rigtig lang tid, mange breve og samtaler med beboere om forskellige forhindringer for at få det løst og vi kan i dag konstatere at det er Brunata der har overtaget aflæsning og vedligeholdelse af fjernaflæsningsvandmåler. Vi har allerede kunne se et fald på egen afregning af vand i 15

Endnu engang skal der både lyde en kæmpe tak til Vicky fra administrationen for et fantastisk samarbejde med bestyrelsen under dette projekt og ikke mindst Brian, der ved ihærdigt arbejde og rigtig mange timer var primus motor på projektet.

En lærer fra dette projekt må være, at i som beboere har pligt til at vi kan få adgang til ballofixer, i det vi skal have mulighed for at lukke for vandet i de enkelte lejligheder, og det er ikke en undskyldning at man har overtaget dette i forbindelse med køb, der må man få bragt dette i orden.

Fremtidigt arbejde:

Da vi kan konstatere mange nye beboere har vi snakket om at holde infomøder en gang i kvartalet, for at give disse nye beboer en forståelse for, hvad man selv skal betale og hvad man kan forvente, at ejerforeningen ligeledes skal, samt en forståelse for hvordan vi arbejder og hvordan vi bruger vores penge.

Vi ser jo en meget stor interesse for vores lejligheder, derfor er det også vigtigt at vi får dem ind i fællesskabet og at de skal føle sig velkommen i vores smukke beboelse.

Bekey og reklamer:

Vi er helt klar over at vi har haft mange problemer med omdeling af reklamer, der er omdelere der har kimet jeres dørtelefon ned og det har vi prøvet at gøre noget ved. Men det er svært at komme igennem til forbrugerkontakt da det har været meget svært at forklare at personer der ikke taler og forstår dansk nok har svært med at skulle bruge en sådan en app.

Vi har nu en af vores egne beboer til at dele ud for forbrugerkontakten så det ser bedre ud nu. Vi har i øjeblikket tre opgange hvor det ikke virker og bekey fået besked om at få styr på dette.

Dørtelefoner:

Vi kan konstatere at få har fået nedbragt vores udgifter til reparation af disse og vi har økonomi til at sætte flere anlæg op i år, så hvis i har problemer med jeres dørtelefon så skriv til ef@frugtvangen.dk så kigger vi på det.

Forbrug:

Vi har brugt en minimal smule varme mere end sidste år, men grundet priserne har vi faktisk betalt omtrent 200 kr,- mindre pr lejlighed

Vi har brugt omkring 500 M3 vand, mindre en sidste år.

Der er brugt 50.000 kwt mindre i år, så LED er vejen frem.

Indbrud:

Smørum d.25/04-2016

Vi har desværre haft nogle indbrud i Frugtvangen, det har været et stort problem i Smørum, når man følger med på diverse grupper på facebook, ser det ud til at vi faktisk er sluppet nogenlunde fra det.

Husk at holde øje med dine naboer og kig efter en ekstra gang hvis i oplever noget unormalt.

Her skal lyde en tak til Ebbe, der var hurtigt til at hjælpe en nabo, hvor alarmen var gået, hvilket resulterede i at tyvene kun rendte afsted med en computermus.

Til sidste vil vi gerne fra bestyrelsen udtrykke en tak for at vi tit møde positive beboer rundt omkring i bebyggelsen, en lille bøn til alle beboer hjælp os med at holde vores bebyggelse i orden også forstået sådan at når en beboer træder ved siden af eks hænger vasketøj op på snore eller man er klar over hvem der ejer en trailer der ikke står hensigtsmæssigt, så giv os et kald så skal vi nok prøve et gøre hvad vi kan men man kan jo blot nævne dette for dem hvis man kender dem, vi er nødsaget for at se det med egne øjne

Vær også lige sød her til foråret at når i ordner gulvet på altanerne, så sørg lige for at underboen ikke får en ordentlig skylle.

Tak.