



Generalforsamlingsreferat

År 2014 den 28. april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i EJERFORENINGEN FRUGTVANGEN på Balsmoseskolen, Æblevangen 126, 2765 Smørum.

Formand Jan Fauery bød velkommen og bestyrelsen blev præsenteret.

Punkt 1. Valg af dirigent:

Bestyrelsen foreslog advokat Torben Lund fra advokatfirmaet Jantzen & Lund som dirigent. Torben Lund blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

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

Formand Jan Fauery aflagde beretning. Bestyrelsens beretning vedhæftes som bilag.

Sven Kruse Andersen, lejl. 131 ønskede at få et estimat på igangværende arbejder, da han ikke mente ejerne var oplyst godt nok om, hvad der mangler at blive lavet. Kasserer Brian Bøtner oplyste, at der i år var renoveret for kr. 2,5 mio. og at bestyrelsen har møde med vores rådgiver Ove Heede i maj, hvor der skal udarbejdes en prioriteringsliste. Man er snart færdig med kulfiberbånd på altaner, men der er problemer med stenbelægning på altanerne. Svend Kruse Andersen, lejl. 131, mente, at der mangler renovering for kr. 8,0 mio. og han uddelte en af ham udarbejdet liste over "manglende arbejder".

Camilla Schreiner-Frantzen, lejl. 55, kommenterede på "jargonen". Hun har altid været fortaler for, at der holdes en god tone, men hun manglende svar på henvendelser til bestyrelsen. Derudover forespurgte hun til, hvorfor der i indkaldelsen var medtaget et punkt 7 - valg af kasserer, da kassererposten ikke skulle være på valg i år. Hertil kunne kasserer Brian Bøtner svare, at han synes det havde været et hårdt år med megen negativitet, hvorfor han vil gå af som kasserer, hvis der er andre der ønsker posten.

Irene Roseen, lejl. 251, kunne tilslutte sig, at tonen ikke er god - heller de skriftlige henvendelser, der har været omdelt i postkasser - hvorfor hun godt kunne forstå, hvis bestyrelsen var ked af denne. Hun synes Sven Kruse Andersens fremturen er uhensigtsmæssig. Applaus fra salen. Irene kunne huske, at der på sidste generalforsamling blev nævnt en 7-års renoveringsplan.

Kasserer Brian Bøtner takkede Irene. Det blev samtidigt fra Brian Bøtners side givet udtryk for, at foreningens anvendte rådgiver Ove Heede har godt styr på vores byggeri.

Sven Kruse Andersen, lejl. 131 gav udtryk for, at det er vigtigt at kende byggeriets tilstand og prioritere bygningsvedligeholdelse forud for at bruge penge på f.eks. nye låse.

Preben Skovbjerg, lejl. 36, tilkendegav, at man selvfølgelig skal tale pænt - men det er også i orden at være uenige. Generalforsamlingen må være et debatforum. Han foreslog, at der blev udfærdiget en vedligeholdelsesplan og bestyrelsen herefter oplyser på generalforsamlingerne, om denne bliver



blevet fulgt eller ej. Bl.a. blev det for 1 år siden besluttet, at bestyrelsen skulle undersøge mulighederne for at indføre parkeringsrestriktioner for de P-pladser, der ligger parallelt med bebyggelsen, eksempelvis høje kassevogne.

Jan Fauery henviste til, at det var Lisbeth Dupont-Rosenvolds forslag fra 2013, der blev talt om. Jan Fauery oplyste endvidere, at man fra bestyrelsens side havde taget kontakt til den person, der havde kassevognen holdende og at dette havde medført, at kassevognen var blevet flyttet.

Lisbeth Dupont-Rosenvold, lejl. nr. 51, oplyste, at hun har skrevet til bestyrelsen ang. hendes forslag for sidste år, uden at få svar fra bestyrelsen. Derudover mente Lisbeth, at ejerne skal have en oversigt over renoveringsplaner. Yderligere forespurgte Lisbeth, om bestyrelsen følger op på foreningens regler, f.eks. ejernes manglende maling af altaner?

Johanne Høgsholm, lejl. 58, tilkendegav, at der bør indføres en regel om, at børn ikke må lege i P-kælderen, da det er farligt for børnene, da de let kan blive overset og der derved kan opstå ulykker.

Beretningen herefter optaget til godkendelse med disse bemærkninger.

Punkt 3. Forelæggelse af det reviderede regnskab til godkendelse:

Revisor Boye Pedersen gennemgik kort regnskabet. Regnskabet er afgivet med en blank revisorpåtegning.

Revisor bemærkede, at i h.t. budget er posten "andre indtægter" faldet, idet man i dagens Danmark ikke opnår renteindtægter i bankerne. Resultatet viser et underskud på kr. 226.000,-, hvilket primært skyldes ekstraregning på tømninger af renovationsbeholdere og etablering af affaldsøer.

Foreningen havde et kontant indestående på ca. kr. 2,5 mio. ved årets udgang. Når fratrækkes skyldige omkostninger fremkommer egenkapitalen på næsten kr. 1,9 mio.

Ebbe Engmark, lejl. 182, forespurgte til note 5 - sociale udgifter. Revisor kunne oplyse, at det er udgifter, man som arbejdsgiver bliver pålagt til bl.a. ATP, barselsfond etc. Ebbe Engmark efterlyste betaling til loftsplader - note 9. Revisor oplyste, at posten indgår under "maling af opgange".

Camilla Schreiner-Frantzen, lejl. 55, kunne ikke forstå, at skotrender er opgjort til kr. 0.00. Kasserer Brian Bøtner kunne oplyse, at skotrender er lavet, men at bilag formentlig er konteret under tagrenovering/zinkinddækning.

Regnskab blev herefter godkendt.

Punkt 4. Forslag fra bestyrelsen:

1) Ændringsforslag til infofolder omkring ventilation:

Kristian Paulsen fra bestyrelsen begrundede forslaget og oplyste, at ejerne ikke overholder reglementet, derfor ønskede bestyrelsen denne præcisering.



Preben Skovbjerg, lejl. 36, forespurgte til, hvorfor forslaget ikke var til ændring i vedtægter eller husorden, da det var hans opfattelse, at bestyrelsen kunne skrive, hvad man mente var praktisk i infofolderen.

Johanne Høgsholm, lejl. 58 tilkendegav, at oplysning bør stå i infofolderen som vejledning til kommende ejere.

Birgit Møller, lejl. 22, forespurgte til, om bestyrelsen overvejede at indhente et samlet tilbud på nye emhætter til de ejere, der måtte have behov for dette. Bestyrelsen bekræftede, at det ville være tilfældet og at ejerne så kunne købe til en fordelagtig pris, idet ventilationsfirmaet ville kunne få emhætterne til en fornuftig indkøbspris.

Sven Kruse Andersen, lejl. 131, påpegede, at ventilationsprojektet efter hans opfattelse ikke var det, som han i sin tid havde foreslået, og udtrykte i øvrigt bekymring for projektet og at udskiftning af emhætter kunne have været undgået, såfremt andet projekt havde været valgt.

Efter en yderligere drøftelse besluttede bestyrelsen sig til at trække forslaget, idet man dog oplyste at ville overveje om et tilsvarende forslag vil blive genfremsat med henblik på indsættelse i husorden/vedtægter, eller om man blot ville angive forholdet i infofolderen.

2) Ændringsforslag til vedtægter ang. revisor:

Dirigenten fremlagde forslaget ang. forskel på revision og review, hvor revision er en udvidelse af revisionen medens review er en nedgradering, men stadig med kontrol og effektivitet.

Revisor Boye Pedersen foretog en mere grundig gennemgang af forskellene og oplyste, at review af regnskabet er fuldt ud tilstrækkelig for vores forening. Revisor havde i øvrigt selv for 3-4 år siden foreslået den daværende bestyrelse, at overgå til review. Foreningen vil i givet fald kunne spare ca. 20% på revisorregningen.

Der var herefter en livlig debat - bl.a. ville Camilla Schreiner-Frantzen, lejl. 55, fortsat have, at foreningen skal benytte sig af en statsautoriseret revisor - og forslaget blev ændret til:

" § 14 sidste punktum skal lyde således: Regnskabet skal reviewes af en af generalforsamlingsvalgt statsautoriseret revisor".

og bragt til afstemning.

En beslutning om vedtægtsændring kræver, at 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer herfor, hvor mindst 2/3 af stemmerne er repræsenteret. Vedtages forslaget med 2/3's flertal, hvor færre end 2/3 af stemmerne er repræsenteret, kan der med 14 dages varsel indkaldes til ny generalforsamling, hvor 2/3 af de repræsenterede stemmer kan stemme for forslaget.

Det ændrede forslag blev vedtaget med overvejende majoritet og kan dermed medtages på en kommende ekstraordinær generalforsamling.

3) Forslag til vandmålere:

Hans Petersen fra bestyrelsen begrundede baggrunden for forslaget.



Preben Skovbjerg, lejl. 36, forespurgte, hvad en opsætning måtte koste, da det efter hans opfattelse var vanskeligt for forsamlingen, at give tilsagn uden at kende en samlet pris for udskiftning.

Der udspandt sig efterfølgende en debat om nyere/eksisterende målere og bestyrelsen valgte at vurdere forholdet på ny og trak forslaget.

4) Erstatningstilbud fra Egedal Spildevand:

Dirigenten gennemgik "forslaget", nemlig at Egedal Spildevand har placeret en ny spildevandsledning på "trekanten" Som kompensation modtager foreningen kr. 15.000,- for ledningens tilstedeværelse.

Bestyrelsen stillede, med baggrund i forslag fra Landinspektørfirmaet LE 34 A/S, forslag om, at ejerne giver ejerforeningens bestyrelse bemyndigelse til at godkende tinglysning af ledningsanlæg, etableret af Egedal Spildevand A/S over matrikel 27k Smørumnedre by, Smørum. Forslaget blev bragt til afstemning og enstemmigt godkendt.

Punkt 5. Forslag fra medlemmer:

1 a) Fodhegn:

Forslagsstiller Jesper Madsen, lejl. 247, begrundede sit forslag om en form for afspærring ved P-pladserne til beskyttelse af de grønne arealer.

Der kom flere gode forslag fra salen om andre muligheder - f.eks. opsætning af pullerter (som ved renovationscontainerne) eller store sten med reflekser.

Efter en drøftelse blev der enighed om, at forslaget ikke kom til afstemning, men at det blev overladt til bestyrelsen at arbejde videre med de tanker og indlæg, der havde været om forholdet.

1 b) Udvendige fuger:

Forslagsstiller Jesper Madsen, lejl. 247, begrundede sit forslag om udskiftning af udvendige fuger, da man i vintermånederne kan mærke kulde fra fugerne.

Karsten Nielsen fra bestyrelsen kunne oplyse, at det er ejerens egen forpligtelse at vedligeholde de pågældende fuger. Forslaget blev herefter trukket.

2) Udnyttelse af græsareal i svinget ved Pærevangen:

Forslagsstiller Eva Jahnsen, lejl. 18, synes arealet i dag blot ligger som en trist græsplæne og begrundede sit forslag om etablering af nyttehaver, der kan lejes af beboerne. Dirigenten foreslog, at forslag nr. 9 medtages under nærværende.

Sven Kruse Andersen, lejl. 131, oplyste at der er tinglyst en deklaration, der bestemmer, at området skal være "parklignende". Kasserer Brian Bøtner tilkendegav, at der efter hans opfattelse var for få, der vil få glæde af en ændring.

Karsten Nielsen fra bestyrelsen foreslog, at der kunne nedsættes et arbejdsudvalg, der får beføjelser af bestyrelsen.

Forslagene sat til afstemning og eftersom, at der var overvejende majoritet mod at ændre den nuværende anvendelse af arealet, faldt forslagene.



3) Vedtægtsændring § 18:

Forslagsstiller Jan Fauerby, lejl. 61, begrundede sit forslag om, at det yderligere skulle være tilladt at have kanin, hamster, marsvin.

Der udspandt sig en debat om andre dyr. Da der ikke kunne opnås enighed om ændring i forslaget, blev forslaget som fremsat af forlagsstiller sat til afstemning og vedtaget med kvalificeret majoritet.

Forslaget om vedtægtsændringen kan således medtages på en ekstraordinær generalforsamling, når en sådan skal afholdes.

4.1.) Vedtægtsændring § 11- valgbar til bestyrelsen:

Forslagsstiller Sven Kruse Andersen, lejl. 131, begrundede sit forslag om, at ægtefæller, der ikke er tinglyst på skødet, ikke skal kunne vælges til bestyrelsen. Han oplyste, at han havde troet, at ægtefæller hæftede overfor hinanden, men har fundet ud af, at der ikke kan foretages udlæg i ægtefællens lejlighed.

Dirigenten kunne oplyse, at man ikke kan tage udlæg i andre aktiver, end aktiver ejet af den, man har kravet imod.

Forslaget blev herefter sat til skriftlig afstemning. Der var ca. 25% repræsenteret i antal på generalforsamlingen, så også her ville en vedtagelse forudsætte ekstraordinær generalforsamling efterfølgende.

Der blev afgivet 58% Ja-stemmer, 31%-Nej-stemmer og 11% blanke-stemmer.

I henhold til vedtægternes § 9 blev forslaget således ikke vedtaget med den majoritet, der er krav om, da vedtagelse forudsætte 2/3 flertal. Forslaget bortfaldt således.

4.2.) Vedtægtsændring § 11 - krav om udbud ved entrepriser over kr. 50.000 mv.

Forslagsstiller Sven Kruse Andersen, lejl. 131, begrundede sit forslag. Han meddelte, at det var hans opfattelse, at forslaget skulle indebære en sikring om, at foreningen ved entreprisopgaver for kr. 50.000,- eller mere har tilknyttet en godkendt bygningsrådgiver til at føre tilsyn med opgaven og godkende projektet.

Formand Jan Fauerby argumenterede imod forslaget om at grænsen skal være kr. 50.000,-, da dette beløb er meget lille. Grænsen burde fastsættes i størrelsesorden kr. 400/500.000,-, da der ellers efter hans og bestyrelsens vurdering bruges for mange penge på rådgivere.

Svend Brandtberg, lejl. 280, tilkendegav, at det var et fornuftigt forslag og det vil kunne medvirke til, at diskussioner om projekter kunne udgås. Der var flere i salen, der ønskede en højere grænse end kr. 50.000,-, men forlagsstiller var ikke villig til at forhøje ud over kr. 100.000,-, hvorefter forlagsstiller i stedet valgte at trække forslaget.



5) Kælderrum:

Forslagsstiller Camilla Schreiner-Frantzen, lejl. 55, begrundede sit forslag om, at det skal være administrator der skal varetage administration og udlejning af ekstra kælderrum, da der altid har være "bøvl" med fordeling af disse.

Formand Jan Fauery støttede Camillas forslag og oplyste, at bestyrelsen havde haft drøftet forholdet med administrator og at man er villig til hos administrator at administrere ventelisten.

Dirigenten præciserede, at man gerne forestår administrationen af ekstra kælderrum, men det bliver i henhold til bestyrelsens retningslinier.

Der var fra salen ønske om, at der indføres et årligt ventelistegebyr, så det bliver omkostningsfrit for foreningen - dette var dog ikke en del af forslaget.

Forslaget bragt til afstemning - ingen stemte imod.

6) Varme i rørene om sommeren:

Forslagsstiller John Schmidt, lejl. 209, begrundede sit forslag om at det ville været godt at have lidt varme i rørene om sommeren.

Karsten Nielsen fra bestyrelsen kunne oplyse, at i givet fald vil det blive samtlige 12 blokke, der skal have varme på.

Sven Kruse Andersen, lejl.131, kunne supplerende oplyse, at når nattetemperaturen er over 12 grader, så lukkes der for varmen, idet der ellers vil ske et for stort varmetab. I stedet burde lejligheden undersøges for evt. fugt.

Forslaget blev sat til afstemning og overvejende majoritet var imod, hvorfor forslaget ikke blev vedtaget.

7.1.) Vedtægtsændring - valgbar til bestyrelsen:

Lisbeth Dupont.Rosenvold, lejl. 51, begrundede sit forslag om, at samlevare skulle være valgbar til bestyrelsen og forslaget blev sat til afstemning.

Overvejende majoritet var imod og forslaget blev således ikke vedtaget.

7.2.) Forslag til sikring af i biler i P-kældrene:

Lisbeth Dupont.Rosenvold, lejl. 51, begrundede sit forslag om eks. porte til aflåsning af P-kældrene, da der sker tyveri og hærværk på bilerne.

Johanne Høgsholm, lejl. 58, fremkom med bemærkning om, at der er "åbent" i siderne og at der i øvrigt må tilstræbes en løsning, der vil muliggøre, at f.eks. børn kan hente deres cykler og lign. Desuden kunne der opstå problemer med f.eks. fraflyttende beboere, der ikke afleverer deres nøgler.

Hans Petersen fra bestyrelsen oplyste, at der for en del år siden havde være fortaget undersøgelser af en portløsning, og at udgiften på daværende tidspunkt beløb sig til min. kr. 15.000 pr. lejlighed, hvorefter forslaget dengang var blevet nedstemt af generalforsamlingen.



Birgit Møller, lejl. 22 forespurgte om det evt. var lovligt med videoovervågning?

Sven Kruse Andersen, lejl. 131, svarede, at videoovervågning er meget dyrt og kræver tilladelse fra politi og andre myndigheder.

Forslaget bragt til afstemning og nedstemt med overvejende majoritet.

7.3.) Postkasser:

Lisbeth Dupont-Rosenvold, lejl. 51, begrundede sit forslag om postkasser i fronten af indgangspartiet, så ingen behøver at få udleveret nøgler til opgangen.

Johanne Høgsholm, lejl. 58, foreslog, at man flyttede postkasserne ud foran døren.

Camilla Schreiner-Frantzen, lejl. 55, oplyste, at forslaget tidligere var fremlagt af en bestyrelse og nedstemt.

Forslaget blev bragt til afstemning og overvejende majoritet stemte imod.

8) Altaner med glasfacade:

Forslagsstilleren var ikke til stede.

Forslaget blev gennemgået og herefter bragt til afstemning. Det fremsatte forslag blev enstemmigt nedstemt.

9) Græsareal "trekanten".

Forslaget var tidligere behandlet under forslag 2.

10) Nye låse i opgangsdørene.

Grundet det fremskredne tidspunkt blev forslaget udskudt til en kommende ekstraordinær generalforsamling.

Punkt 6. Valg af formand:

Jan Faueryby erklærede sig efter en overvejelse villig til at genopstille som formand og Jan Faueryby blev valgt for 2 år uden modkandidater ved akklamation

Punkt 7. Valg af kasserer:

Kasserer Brian Bøtner var oprindeligt ikke på valg, men ønskede muligheden for, at andre kandidater kunne opstille. Ingen andre kandidater opstillede, og Brian Bøtner fortsætter som kasserer 1 år endnu

Punkt 8. Valg af bestyrelse og bestyrelsessuppleanter:

Hans Petersen var på valg, men genopstillede ikke, da han har solgt sin lejlighed.

Karsten Nielsen var på valg og genopstillede for de næste 2 år.

Anders Skov, lejl. 56, opstillede til bestyrelsen

Der var ikke andre kandidater og Karsten Nielsen og Anders Skov blev valgt som bestyrelsesmedlemmer med akklamation.



Der var herefter valg til suppleantposter. Ingen ønskede at opstille, hvorfor der ikke blev valgt suppleanter.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Jan Faueryby
Kasserer Brian Bøtner
Medlem Karsten Nielsen
Medlem Kristian Paulsen
Medlem Anders Skov

Punkt 9. Valg af administrator:

Advokatfirmaet Jantzen & Lund 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:

Dette punkt blev ikke nået.

Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 22.25.

Som dirigent:
Torben Lund

Karsten Nielsen

Som referent:
Vicky Kristensen

Karsten Nielsen

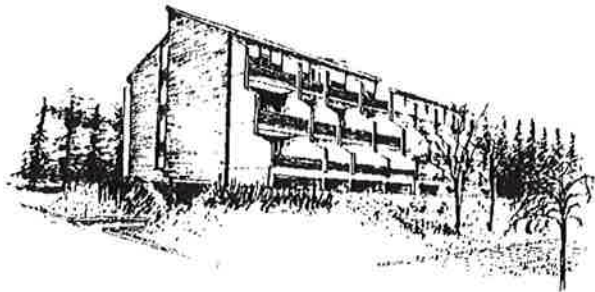
Kristian Paulsen

Brian Bøtner

Ejerforeningen Frugtvangen

Pærevangen 21, kld.
2765 Smørum

ef@frugtvangen.dk
www.frugtvangen.dk



28-04-2014

Bestyrelsens beretning ~~november 2013~~ April 2014

Legeplads

Der er nu kommet et meget bedre legehus, som er mere robust.

Renovering

Der er udført kulfiberbånd på altaner mod Måløv på blok G-F-H-I. Der er lagt 4 belægninger på altaner. Blok A - B har fået lavet tagforskydningen. Der er lavet PVC fuger i blok F-G-H. Der er lavet tagudhæng i blok B.

Ventilation

Ventilationsprojektet er gået i gang og flere opgange har fået sat nye ventilationsboks op. Desværre har det vist sig, at en hel del medlemmer ikke overholder de regler der står i "Infofolderen". Dette skaber nogle problemer i forhold til finjusteringen af ventilationen i opgangene. Dette vil Kristian Paulsen komme ind på senere

Tyveri

Desværre er mange beboere stadig udsat for, at få stjålet nummerplader eller byttet nummerplader på biler. Der bliver også stjålet mange cykler lige for tiden – gør dig og din nabo en tjeneste og hold øje med "nye" mennesker i P-kælderne.

LED lys

På grund af problemer med lyset i P-kælderen i blok C, har vi været nødsaget til at skifte ud på en masse elementer. Men nu har vi etableret den først P-kælder med LED. Det skulle eftersigende være en rigtig god løsning

Renovation/Containere

Efter længere tids tovtrækkeri, så blev ejerforeningen og kommunen enige om en løsning omkring renovation. Projektet er nu afsluttet og det lader til at der nu er kapacitet nok i containerne.

Husk dog at gå videre til anden container med restaffald, hvis den du normalt bruge er fyldt op. Visse steder er der stadig folk der sætter tingene ved siden af beholderen.

Jargon

Desværre oplever vi her i bestyrelsen, at Jargon i mails til bestyrelsen og henvendelser til Ejerforeningens personale er blevet meget hård og direkte ubehageligt end den har været tidligere.

Personerne der arbejder i Bestyrelsen prøver efter bedste evner, at udføre et stykke arbejde der vil gøre Ejerforeningen Frugtvangen til et bedre sted af være.

Der bliver brugt mange timer på, at gennemføre de projekter der er sat i søen.

Hans Petersen

Desværre for bestyrelsen har Hans Petersen valgt at flytte fra Ejerforeningen Frugtvangen, hvilket også betyder at Hans Petersen ikke længere kan være i Bestyrelsen.

Derfor synes jeg, at vi skal takke Hans for de mere end 10 år. Hans har været i bestyrelsen.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen