



Generalforsamlingsreferat

År 2017 den 24. april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i EJERFORENINGEN FRUGTVANGEN i Kulturhuset, Smørum.

Formand Bo Jensen bød velkommen til forsamlingen.

Punkt 1. Valg af dirigent:

Bestyrelsen foreslog advokat Torben Lund fra advokatfirmaet Jantzen & Lund som dirigent og Torben Lund blev valgt med applaus. Torben Lund præsenterede kort sig selv, idet han oplyste, at advokat John Jantzen mere eller mindre er gået på pension. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig.

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

Formand Bo Jensen aflagde beretning. Bestyrelsens beretning vedhæftes som bilag. Det var herefter lejlighed til at stille spørgsmål til beretningen.

Der fremkom mange meningsudvekslinger mellem forsamlingen og bestyrelsen omkring udvendig maling. Flere tilkendegav bl.a., at de havde ventet forgæves i månedsvis på en tilbagemelding fra Normann Malerservice. Bestyrelsen oplyste, at man som ejer ikke er forpligtet til at entre med det pågældende malerfirma - bestyrelsen havde alene (på opfordring fra tidligere generalforsamling) indhentet og udsendt et tilbud fra pågældende firma.

Der blev udtrykt utilfredshed med den måde, det pågældende malerfirma havde foretaget statusgen- nemgang af den udvendige vedligeholdelse på - der var forvirring omkring skemaernes afkrydsning og godkendelser. Bestyrelsen vil følge op på flere enkeltsager.

Herefter udspandt der sig en heftig debat mellem forsamlingen og bestyrelsen omkring den beskæ- ring af de grønne områder, som foregår pt. , hvilken efter fleres mening tangerede til vandalisme. Der blev efterlyst en beplantningsplan, som kunne godkendes på en generalforsamling. Der frem- kom opfordring til, at bestyrelsen indtil denne foreligger godkendt, alene skal foretage vedligehol- delse af den nuværende beplantning.

Med disse mange bemærkninger betragtede dirigenten beretningen som godkendt.

Punkt 3. Forelæggelse af det reviewede regnskab til godkendelse:

Revisor Boye Pedersen gennemgik den af bestyrelsen fremlagte, reviewede årsrapport for 2016, hvilken er givet med en blank påtegning, da revisor ikke havde fundet anledning til forbehold, sup- plerende bemærkninger eller lign.



Revisor oplyste, at foreningens overskud fra 2015 på kr. 629.000 stort set var blevet anvendt i 2016, hvorefter foreningen kommer ud med et underskud på kr. 517.000. Bestyrelsen havde opnået besparelser på mange af de faste udgifter og til gengæld brugt penge på større vedligeholdelsesprojekter (revner i altaner/kulfiberbånd m.v.). Revisor henviste til årsrapportens noter på side 8-11.

Lejl. 55 forespurgte til note 6 - fælleshuset, hvorfor der var brugt så mange penge. Kasserer Brian Bøtner Rasmussen oplyste, at der var indkøbt 2 nye varmepumper.

Lejl. 211 forespurgte til note 2 - større nyanskaffelser af værktøj. Kasserer Brian Bøtner Rasmussen oplyste, at der bl.a. var indkøbt en ny traktor.

Regnskabet blev herefter sat til afstemning og godkendt.

Punkt 4. Forslag fra bestyrelsen:

1) Farver på altaner.

Bestyrelsesmedlem Adam Christoffersen fremviste de foreslåede farver på plancher. Der var herefter lejlighed for medlemmerne at se plancherne tæt på.

Det blev besluttet at der først skulle foretages afstemning mellem de 4 farvevalgforslag og efterfølgende om de 2 forslag, der fik flest stemmer.

Der blev herefter foretaget skriftlig afstemning i h.t. fordelingstal mellem A, B, C og D:

A: 36,75% B: 21,62% C: 26,05% D: 15,58%

Forslag A og C blev herefter sat til skriftlig afstemning i h.t. fordelingstal:

A: 48,82% C: 51,18%

Forslag C således vedtaget.

Bestyrelsen præciserede, at det nu vedtagne forslag C først er gældende fra den 1. januar 2022 - man skal således som ejer fortsat anvende de tidligere, vedtagne farvekoder.

2) Forslag om fælleindkøb af altanmaling:

Adam Christoffersen fra bestyrelsen begrundede forslaget.

Lejl. 36 påpegede, at forslaget ikke fra bestyrelsens side var ordentlig gennemtænkt. Forslaget burde have været:

- a) Beløbet skal budgetteres over en 6 årig periode.
- b) 1. del (a) af forslaget skal udgå og i stedet erstattes med ejers egen betaling ved afhentning af maling
- c) Man kan ikke 6 år ud i fremtiden beslutte, at maling skal indkøbes hos Dyrup. Det må være den til enhver tid billigste leverandør.



Der kom fra salen forslag om, at bestyrelsen trækker forslaget, da der er ejers egen risiko og farven er jo bestemt.

Bestyrelsen trak forslaget.

Punkt 5. Forslag fra medlemmer:

3. Forslag om parkering af varebiler.

Dirigenten bemærkede, at der ikke kunne stemmes om forslaget, da varevogne under 3.500 kg ifølge politivedtægterne godt må parkere på de opmærkede parkeringsfelter.

Lejl. 36 oplyste, at tidligere bestyrelse havde lovet at undersøge, hvorvidt der kunne opsættes bøjler, så varevogne ikke kan parkere det pågældende steder. Kasserer Brian Bøtner Rasmussen tilkendegav, at bestyrelsen ville undersøge dette hos kommunen.

Dirigenten henviste til bestyrelsens beretning, hvor der var fremsat opfordring til, at kassevogne eventuelt foretager parkering på Balsmoseskolens parkeringsareal.

Forslagsstiller ændrede sit forslag til, at der laves henstillinger til pågældende varevogne.

Lejl. 182 forespurgte til den manglende opmærkning af p-pladserne.

Bestyrelsesmedlem Adam Christoffersen oplyste, at dette vil ske når vejrliget tillader det og den rigtige maling bliver indkøbt.

Grundet den meget hårde retoriske debat under hhv. beretning og forslag suspendere bestyrelsen herefter generalforsamlingen for en kortere bemærkninger for at overveje dens kandidatur.

Bestyrelsen meddelte herefter, at man ønskede at forsætte og generalforsamlingen blev genoptaget.

Punkt 6. Valg af formand:

Grundet en stor arbejdsbyrde i sit job, valgte formand Bo Jensen at udtræde af bestyrelsen. Bestyrelsen foreslog Brian Bøtner Rasmussen som formand og Brian blev uden modkandidater og med applaus valgt for 1 år.

Punkt 7. Valg af kasserer:

Bestyrelsen foreslog suppleant Sanne Dahl Christensen som kasserer. Brian Bøtner Rasmussen gav en kort præsentation af Sanne. Sanne Dahl Christensen blev uden modkandidater og med applaus valgt for 2 år.

Punkt 7. Valg af bestyrelse og bestyrelsessuppleanter:

Bestyrelsesmedlem Adam Christoffersen var på valg og villig til genvalg. Adam blev valgt for 2 år.

John Christensen var villig til genvalg som suppleant og blev valgt.

Allan Broløs, lejl. 31, opstillede som suppleant og fremkom med en præsentation af sig selv. Allan Broløs blev valgt som suppleant.



Bestyrelsen består herefter af:

Formand Brian Bøtner Rasmussen
Kasserer Sanne Dahl Christensen
Medlem Johanne Høgsholm
Medlem Johnna Nielsen
Medlem Adam Christoffersen
Suppleant John Christensen
Suppleant Allan Brolø

Punkt 9. Valg af administrator:

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

Punkt 10. Valg af revisor og revisorsuppleanter:

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

Der valgtes ikke revisorsuppleant.

Punkt 11. Eventuelt:

Formand Brian Bøtner Rasmussen ønskede at lodde stemningen i forsamlingen om udlejning af fælleshuset til udefrakommende, f.eks. ejerne i Kirsebærvangen.

Der fremkom forskellige meninger herom - bestyrelsen vil arbejde videre med ideen.

Suppleant John Christensen orienterede kort om bestyrelsens samarbejde med en havearkitekt, men at man desværre ikke havde nået at få udarbejdet en plan inden generalforsamlingen.

Lejl. 36 ønskede at alt arbejde stoppes nu, og at der alene foretages vedligeholdelse af nuværende beplantning, indtil der foreligger en generalforsamlingsgodkendt beskærings/beplantningsplan.

Suppleant John Christensen tilkendegav, at alt arbejde vil blive stoppet nu.

Dirigenten hævdede generalforsamlingen kl. 21.40.

Som dirigent:
Torben Lund

Som referent:
Vicky Kristensen

Bestyrelsen beretning for året 2016.

Første vil vi hilse mange nye beboer velkommen. Der bliver stadig solgt og købt rigtig mange lejligheder i vores ejerforening og det er vel udtryk for en sund forening.

Vi har gennem det sidste år haft gang i rigtig mange projekter som har krævet en stor arbejdsindsats fra alle i bestyrelsen og samtidigt også at få en ny bestyrelse godt i gang. Vi fornægter ikke at vi til tider har haft meget at se til, men vi er kommet gennem 2016 og er klar til at tage hul på et nyt år.

Renovering 2016:

Som omtalt i infomail af 5/2 2017 løb vi fra start ind i uventede problemer med mange betonskader og revner på vores altaner vi valgte hurtig at gå i gang med udbedring af dette, som i kan se i regnskabet brugte vi også flere penge en forventet. Vi forsætter i 2017 med at udbedre dette, men vi forventer at skulle arbejde på blok F og G gennem sommeren med start her i maj.

Projekter i 2016:

Vi har arbejdet med mange projekter i 2016 her kan nævnes nye dørtelefoner, ny legeplads, stadig gang i led lys i p-kælder, hvor vi efterhånden kun mangler at lave 3 kældre, samtidig er vi blevet færdig med at udskifte til led armatur i vores opgange som jo brænder hele tiden.

ligeledes fik vi sat gang i maling af af vores indgangspartier

Vi forventer at færdiggøre dørtelefoner, led lys over alt, maling af indgange, udarbejdelse af en ny beplantning og beskæringsplan, igangsætte maling af 6 sikringsrum i vores p-kælder og maling af facader. I øjeblikket er vi i gang med at udskifte skraldespande og skilte i hele Frugtvingen.

Energirapport:

Vi skal i år forny vores energirapport, så vi er i besiddelse af en opdateret rapport når folk skal sælge lejlighed. Den som vi har på hjemmesiden udløb normalt 2015, men myndighederne har valgt at disse skal holde i en 7 årlig periode, i stedet for 5 år.

Kontakt til bestyrelsen:

Vi oplever rigtig mange henvendelser, hvad også er helt ok, men vi arbejder alle sammen og oplever desværre også mange opringninger i dagtimer som vi ikke kan besvare. Som omtalt før i info-mails og forsamlinger, bliver vi nød til at respektere at folk skal passe deres arbejde og ikke altid har mulighed for at snakke med beboere.

Man har mulighed for at kontakte os på andre måder gennem vore e-mail eller om aftenen.

Er der akutte problemer skal man kontakte kontoret.

Vi forventer at vi kommer til at lave en anden løsning efter generalforsamlingen hvor det e.v.t. bliver en vagt telefon hos bestyrelsen eller noget andet, nærmere information følger.

Henvendelse til Bestyrelsen:

Vi undrer os nogle gange over henvendelser som havner hos vores administrator. Vi er kedede af om det afspejler miskredit til bestyrelsen om at løse disse problemer, som mange gange er almindelige driftsproblemer som kan løses ved et opkald til kontoret eller mail til os.

Hvem betaler Hvad:

Vi har mange henvendelser omkring hvem der skal betale for hvad, især VVS regninger, hvor flere beboere har selv tilkaldt en håndværker, hvorefter regningen tilfalder fællesskabet.

Vi laver snarest regler for hvem der skal betale for disse, men som hovedregel betaler Ejerforeningen alt før ballofixen, derefter er det ejer der betaler

Opfølgning på problem:

Som nævnt i infomail feb. 2017 havde vi problemer med både lugt og brunt vand. Hvad angår vand, har vi nu fået afkalket vores varmebeholdere og håber det har givet lidt ro omkring disse store problemer, men vi vil arbejde videre på at finde en mere permanent løsning på.

De lugtgener vi havde i Pærevangen, håber vi på er løst, men vi kommer til at fælde nogle piletræ ved legepladsen som kan have været årsag til dette.

Forsikringer:

Vi har heldigvis været forskånet i den sidste tid, for indbrud, vi skal tilbage til før sommeren 2016 hvor der var en stor stime af indbrud i Smørum området.

Husk at hvis uheldet skulle være ude og man oplever indbrud, så sørg for at tage billeder af de ødelagte genstande, da det ellers kan være svært at få penge ud af forsikringen.

Vi har haft et par enkelte sager hvor der har været utætheder på loftet i badeværelset, derfor vil vi opfordre til at man går sine fuger igennem på gulvet i badeværelset samt omkring badekar, da vores forsikring kun dækker skjulte rør og ikke manglende vedligeholdelse

Veje og parkering:

Sidste sommer fik vi fjernet de store hvide sten fra ejerforeningens område. I stedet blev der, hvor muligt, opført "vinger" på længdeparkeringspladserne, så det blev lettere at komme ind og ud af pladserne uden at skade bilerne og græsset. De fleste kan godt finde ud af at bruge pladserne rigtigt, men desværre er der folk som synes, det er ok at skære hjørner, når de skal i parkeringskælderens eller at holde med store flyttebiler på græsset, hvilket aldrig har været meningen og pløjer græsset op. Bestyrelsen henstiller derfor til, at græsset ikke bruges som vej eller parkeringsplads, så vores område kan forblive pænt.

Det er ligeledes blevet muligt for store kassevogne at holde på længdeparkeringerne. Bestyrelsen vil dog af trafikikkerhedsmæssige årsager bede om, at kassevogne ikke holder på længdeparkeringspladserne, da det vanskeliggør/umuliggør at se, hvad der er af færdsel på vejen, og det kan i værste fald føre til trafikulykker. Hvis det ikke er muligt, at holde andre steder på ejerforeningens område med kassevognene pga. længden, kan man anvende Balsmoseskolens parkeringsplads.

Bestyrelsen har været i kontakt med kommunen om en række andre spørgsmål.

Ejerforeningen har bedt om, at få optegnet hjænderne på asfalten ud til hovedstien ved Pærevangen 1. Kommunen har svaret, at det vil kræve ny asfalt, fordi asfalten er for dårlig til at male på. Det er deres opfattelse at nye hjænder ikke vil hjælpe på, om folk holder tilbage for hovedstien, og de vil derfor ikke prioritere, at asfalten og afmærkningen bliver udbedret til trods for at det er skolevej.

Ejerforeningen har haft en længere dialog med kommunen om at få gjort "vingerne" på vejtilslutningerne til Frugtvingen fra Blommevingen og Pærevangen bredere. Folk og dagrenovationsbilerne kører over græsset og skaber store huller i kanten af "overkørslerne". Kommunen er af den holdning, at hvis man gør "overkørslerne" bredere, vil folk køre for hurtigt ud på Frugtvingen og dermed skabe farlige situationer. Bestyrelsen har argumenteret for, at der i dag skabes farlige situationer ved, at folk ikke kan komme ind på vejen og derfor holder stille på Frugtvingen. Dette bevirker, at de bagvedkørende bliver irriteret og kører op over kantstenen og op på cykelstien for at komme forbi. Kommunens medarbejder var meget foruroliget ved at se adfærden på vejen så tæt på en skole (der var en der kørte forbi hende med mindst 80 km/t). Hun indvilgede i at tage vores "overkørsler" op til revision, når hun ser på, hvordan man kan gøre skolevejen sikrere. Samtidig indvilgede kommunen i at fylde grus i hullerne på siden af "overkørslerne". (Dette blev gjort næsten med det samme).

Maling af altaner:

Den 30. Dec 2016. og 3. Jan. 2017, blev der foretaget malertilsyn af malermester Normann.

Alle fik efterfølgende en tilsynsrapport, vi må her undskylde, at nogle ejere fik en forkert, men dette blev der efterfølgende rettet op på.

Man fik efterfølgende mulighed for at drøfte resultatet af rapporten med 2 medlemmer fra bestyrelsen. Disse møder fandt sted henholdsvis d. 10. og 12. Januar 2017. Der var et pænt fremmøde med gode dialoger. Bestyrelsen blev bl.a. orienteret om, hvornår den enkelte ejer forventede, at deres malerarbejde var afsluttet.

213 ejerboliger mangler godkendelse, her kan det skyldes forkerte farver (50 boliger), utilstrækkeligt udført arbejde (25 boliger), eller malerarbejdet kun er delvist udført (104 boliger, i dette tal indgår også en del forkerte farver og utilstrækkeligt udført).

83 boliger er endnu ikke malet.

Der er i skrivende stund 195 boligejere, hvor bestyrelsen forventer, at den manglende vedligeholdelse bliver udført inden for den givne tidsramme, nemlig den 31. Maj 2017.

Bestyrelsen forventer, at der i juni / juli bliver foretaget et afsluttende malertilsyn, inden bestyrelsen skal tage stilling at iværksætte "tvangsmaling" for medlemmets regning.

Som generalforsamlingen nok kan forstå, har dette malertilsyn krævet en del ressourcer, bl.a i form af mange henvendelser til bestyrelsen, og udgifter ved selve malertilsynet.

Bestyrelsen, håber derfor at alle boligejer der mangler at male eller færdiggøre den udvendige vedligeholdelse som beskrevet i deres synsrapport, får dette bragt i orden inden udgangen af maj måned 2017.

Dette konkluderer bestyrelsens beretning for 2016 og vi ønsker jer alle sammen en rigtig god sommer.