



# Generalforsamlingsreferat

År 2015 den 15. april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i EJERFORENINGEN FRUGTVANGEN i Kulturhuset, Flodvej 68. Smørum.

Formand Jan Fauerby bød velkommen og indledte med en kort præsentation af bestyrelsen.

## Punkt 1. Valg af dirigent:

Bestyrelsen foreslog advokat John Jantzen fra advokatfirmaet Jantzen & Lund som dirigent. John Jantzen blev valgt og takkede for valget. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig.

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

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

Dirigenten spurgte om der var spørgsmål til beretningen.

Sven Kruse Andersen, lejl. 131, spurgte hvor mange altaner, der mangler at få lavet kulfiberbånd. Kasserer Brian Bøtner Rasmussen kunne oplyse, at der mangler 8 af de "lange" altaner.

Beretningen blev herefter godkendt.

## Punkt 3. Forelæggelse af det reviewede regnskab til godkendelse:

Revisor Boye Pedersen fremlagde den reviewede årsrapport for 2014. Revisorudtalelsen fremgår på side 4, hvor regnskabet er afgivet med en "blank" påtegning.

Foreningen havde budgetteret med et overskud på kr. 40.000, men året udviser et overskud på kr. 633.000, hvilket primært kan henføres til 4 poster: Større vedligeholdelsesprojekter er blevet skubbet til nyt regnskabsår, der er udført mindre vedligeholdelse, man har opnået en besparelse på el for ca. kr. 110.000 og lønningsudgiften til Basse er blevet mindre, efter han gik på pension. Revisor henviste til noterne i regnskabet med specifikationer. Ejerforeningens likvide beholdning var på skæringsdagen over kr. 3.0 mio. fordelt på flere banker. Egenkapitalen udgør ca. kr. 2,5 mio.. Foreningen har således midler til at indhente vedligeholdelsesarbejder i 2015.

Der var herefter lejlighed til at stille spørgsmål til regnskabet.

Sven Kruse Andersen, lejl. 131, spurgte revisor, om han havde foretaget revision af vandregnskabet, som er udarbejdet på grundlag af målere, der burde have været udskiftet pga. alder.

Revisor oplyste, at vandregnskabet er udarbejdet ud fra måleraflæsningerne i lighed med tidligere. Det var ikke revisors opgave at påse grundlaget for måleraflæsningerne.

Regnskabet blev herefter sat til afstemning.



1 stemte imod, 1 undlod at stemme - regnskabet blev således godkendt med overvejende majoritet.

#### Punkt 4. Forslag fra bestyrelsen:

##### 1) Koordinator og systematisk udskiftning af vandmålere.

Anders Skov fra bestyrelsen begrundede forslagene

ad 1) de 2 modeller for installation og drift af vandmålere - turnusudskiftning hver 6. år eller stikprøvekontrol samt

ad 2) kompensation til de ejere, der har udskiftet deres vandmålere for nylig.

ad 1) Bestyrelsen har indhentet tilbud fra hhv. Brunata og Ista Clorius og har valgt alene at bruge Brunata. Ista var ca. dobbelt så dyr (dog med en længere levetid på målerne) og ville ej heller give garanti for målerens holdbarhed i mere end højst 9 år. De oplyste priser forudsætter, at der er adgang til de enkelte lejligheder den varslede dag og hvis montøren går forgæves vil det koste ekstra. Varslingen vil ske i god tid. Forskellen på 2 og 4 målere er, at de "små" lejligheder har 4 vandmålere, mens de øvrige har 2.

Der kom fra salen spørgsmål til målertype m.v. og Anders Skov kunne oplyse, at der er tale om automatiske fjernaflæsningsmålere og prisen for aflæsning er med i det årlige afregningsgebyr. Sven Kruse Andersen, lejl. 131, spurgte om der var garanti for, at der kan fjernaflæses i vores byggeri, da han mener radiosignalerne kan være "svage" og hvem skal betale, hvis en måler går i stykker indenfor de 6 år. Anders Skov oplyste, at Brunata har givet garanti for, at der vil kunne fjernaflæses og defekte målere udskiftes af Brunata for deres regning. Sven Kruse Andersen, lejl. 131, foreslog generalforsamlingen at stemme for model 1 og efter de 6 år overveje at overgå til model 2.

Bestyrelsen indstillede og anbefalede model 1 og forslaget blev sat til afstemning.

Ingen stemt imod, ingen stemte blankt - model 1 ensstemmigt vedtaget.

ad 2). Anders Skov begrundede de 2 modeller, idet han præciserede, at der alene (hvis model 2 bliver vedtaget) vil blive givet kompensation til de ejere, der har fået udskiftet vandmålere for nyligt af ejerforeningens VVS'er, HG Service.

Sven Kruse Andersen, lejl. 131, spurgte til, om Ejerforeningen /administrator har papirer det går 6 år tilbage, så man kan se, hvem der har fået skiftet målere. Dirigenten oplyste, at man ikke har dokumentationen og det må være ejer selv, der skal fremkomme med regning. Administrator har selvfølgelig alle måler aflæsningerne, men bestyrelsen/administrator vil i så tilfælde skulle bruge unødigt meget tid på at gennemgå aflæsningerne.

Bjørn Lundquist, lejl. 214, tilkendegav, at kompensation til ejere, der har fået skiftet målere de sidste 1-3 år må være rimeligt. Preben Skovbjerg, lejl. 36, var helt enig med Bjørn Lundquist. Det ville være for tungt at skulle gå 4-6 år tilbage.

Bestyrelsen ændrede forslaget model 2 til 0-3 år og forslaget blev sat til afstemning.

1 stemte imod. 1 udlod at stemme. Forslaget blev således vedtaget med overvejende majoritet.



## 2) Fast turnusordning af maling af altaner og vinduer.

Anders Skov fra bestyrelsen begrundede forslaget, idet bestyrelsen ønsker en generalforsamlingsbeslutning. Hvis forslaget bliver vedtaget, kommer der udførlige beskrivelser/tegninger.

Der udspandt sig herefter en livlig debat i salen om for/imod forslaget.

*Ommaling/forkert udleveret maling / Ejerforeningens forpligtelse til at male indgangspartier/ endegavle /2. sal - lifte / farvekoder / rabat / sanktioner, hvis ejer ikke maler / kræver det en vedtægtsændring? / anbefales da vi bor kollektivt / giver et pænt helhedsindtryk med samme farve etc.*

Sven Kruse Andersen, lejl. 131, anbefalede generalforsamlingen at stemme nej til forslaget, indtil det er afgjort, hvem der skal male endefladerne.

Dirigenten John Jantzen opsummerede forslaget, som herefter blev sat til skriftlig afstemning.

For           1.781           Imod           1.685           Blank:           324

Forslaget blev vedtaget.

## Punkt 5. Forslag fra medlemmer:

### 1 Maling af opgange og senere p-kældre

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

Der var fra salen stor ros til forslagsstiller for det gode forslag og præsentationen heraf. Det blev dog tilkendegivet, at opgangene var blevet malet for ca. 3 år siden, hvorfor forslaget kommer på et forkert tidspunkt. Der blev opfordret til, at forslagsstiller genfremsætter forslaget ved en senere lejlighed. Forslagsstiller ønskede at sætte forslaget til afstemning.

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

### 2 Opmærkning af parkeringspladser

Dirigenten oplæste forslaget fra forsamlingen.

Bestyrelsen v/Karsten Nielsen tilkendegav, at bestyrelsen bakkede op om forslaget. Det blev præciseret, at der er tale om opmærkning og ikke opstribning.

Forslaget blev sat til afstemning: 2 stemte imod. Forslaget vedtaget med overvejende majoritet.



### 3. Forslag til vedtægtsændring § 18

Forslagsstiller Jan Fauery, lejl. 61, begrundende sit forslag, da nuværende bestemmelse ikke er børnevenlig og han ønskede en opblødning af restriktionerne. Ændringerne "smådyr i bur, akvarie eller terrarie" dækker bredt og gælder således også slanger, edderkopper og lign.

Forslaget blev sat til skriftlig afstemning. Der var 3.790 stemmer repræsenteret på generalforsamlingen

Der blev afgivet: For 2.583            Imod 905            Blank: 302

I henhold til vedtægternes § 9 blev forslaget vedtaget med den majoritet, der er krav om, da vedtagelsen forudsætter 2/3 flertal = 2.501 stemmer. En endelig vedtagelse forudsætter en efterfølgende ekstraordinær generalforsamling, som bestyrelsen indkalder til.

### 4. Forslag til fjernelse af lejlighedsnumre på postkasser og ved lejligheden:

Karsten Nielsen, lejl. 161, begrundende sit forslag, der skulle forebygge tyverier.

Der var fra tidligere bestyrelsesmedlem (Sven Kruse Andersen, lejl. 131) og nuværende bestyrelsesmedlem Anders Skov bekymring for forslaget, da lejlighedsnumrene bruges til "næsten alt" i ejerforeningen, hvorfor det vil give et administrativt problem.

Forslaget blev sat til afstemning og nedstemt med overvejende majoritet.

### Punkt 6. Valg af formand:

Formand Jan Fauery, oplyste at han ikke er på valg og således fortsætter.

### Punkt 7. Valg af kasserer:

Kasserer Brian Bøtner Rasmussen genopstillede. Ingen andre kandidater opstillede, og Brian Bøtner Rasmussen blev valgt med applaus.

### Punkt 8. Valg af bestyrelse og bestyrelsessuppleanter:

Bestyrelsen oplyste, at medlem Kristian Paulsen var udtrådt af bestyrelsen.

Anders Skov havde fra Johanne Høgsholm, lejl. 58, modtaget fuldmagt til at opstille som bestyrelsesmedlem eller suppleant. Anders Skov oplæste Johanne Høgsholms præsentation.

Adam Foss Christoffersen, lejl. 76, opstillede som bestyrelsesmedlem og fremkom med en præsentation af sig selv.

Adam Foss Christoffersen blev af forsamlingen valgt som bestyrelsesmedlem

Der var herefter valg til suppleantposter. Kasserer Brian Bøtner Rasmussen oplyste, at suppleanter yder samme arbejdsindsats som resten af bestyrelsen.



Johanne Høgsholm, lejl. 58, opstillede (via fuldmagt) som suppleant og blev valgt.  
Bo Jensen, lejl 187 opstillede som suppleant og blev valgt.  
Bestyrelsen består herefter af:

Formand Jan Fauery  
Kasserer Brian Bøtner  
Medlem Karsten Nielsen  
Medlem Anders Skov  
Medlem Adam Foss Christoffersen

Suppleant Johanne Høgsholm  
Suppleant Bo Jensen

#### 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:

Sven Kruse Andersen, lejl. 131, opfordrede til, at bestyrelsen fremlægger specifikationer vedrørende maling m.v., jvf. forslag 2 om turnusordning af maling af altaner til den kommende ekstraordinære generalforsamling.

Vivi Meldgaard, lejl. 254, synes det var for sent, da foråret så er gået.

Der blev fra salen forespurgt til, om der er vandhaner i de ekstra kælderrum og om bilvask m.v. er en del af det fælles vandforbrug. Bestyrelsen oplyste, at der ikke er vandhaner i kælderrummene, men i skyllerummene, og at vandforbruget herfor er en del af fællesudgifterne.

Ebbe Engmark, lejl. 182, tilkendegav, at husordenen er forældet og opfordrede til, at denne bliver opdateret. Ebbe Engmark tilkendegav, at trapperengøring er under al kritik. Endelig oplyste han, at kontorets telefonsvarer henviser til infokanalen.

Bestyrelsen oplyste, at der bliver foretaget hovedrengøring og vinduespudsning 1 gang årlig.

Camilla Schreiner-Frantzen, lejl. 55, syntes det var skønt, at de store sten nu er blevet ommalet fra gult til hvidt og Lisbeth Dupont-Rosenvold, lejl. 51, takkede også for de hvide sten, men syntes, der skulle være nogle flere.

Sven Kruse Andersen, lejl. 131, oplyste, at lyset i P-kælderen i Blok G lyser hele tiden og bør laves.





Frank Thøgersen, lejl. 85, spurgte til de nye dørtelefoner.

Anders Skov oplyste, at det nye døranslæg opsat i PV 28 som prøve ikke duer. I stedet har bestyrelsen valgt successivt at vedligeholdelsesudskifte de nuværende efterhånden som de går i stykker. Dette er billigere.

Der var en fra salen der oplyste, at hendes dørtelefon ikke virker. Anders Skov bad hendes skrive til bestyrelsen, så den kan laves/prioriteres på en liste.

Lisbeth Dupont-Rosenvold, lejl. 51, klagede over sin altan, der har en forkert hældning (altanen er blevet renoveret), og rykkede for en håndværker.

Der var herefter ikke flere, der ønskede ordet og dirigenten hævdede generalforsamlingen kl. 21.20, idet han samtidigt takkede for god ro og orden.

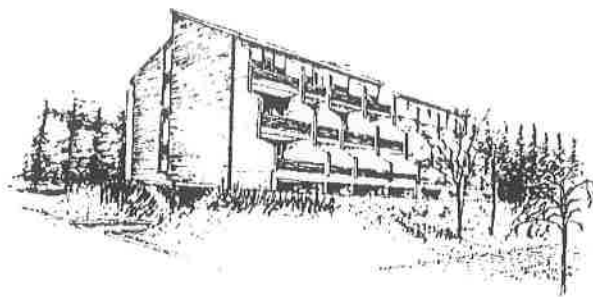
Som dirigent:  
John Jantzen

Som referent:  
Vicky Kristensen

# Ejerforeningen Frugtvangen

Pærevangen 21, kld.  
2765 Smørum

ef@frugtvangen.dk  
www.frugtvangen.dk



15-04-2015

## Bestyrelsens beretning 2015

### Fælleshuset.

Der er desværre foregået en hel del hævværk på ejerforeningen fælleshus. Der er desværre en rød tråd mellem skolernes ferieperioder og hvornår fælleshuset bliver ødelagt. Bestyrelsen har informeret SSP Egedal.

### Vandmålere.

Det er gået op for bestyrelsen, at Ejerforeningen pt. ikke lever op til lovgivningen omkring vandmålere, hvilket også er et af de punkter vi skal drøfte senere. Det er selvfølgelig vigtigt for folk i bestyrelsen, at vi overholder lovgivningen. Derfor er det et punkt vi er nød til, at forholde os til.

### Infomail.

Der er mange nye mennesker der er flyttet til:  
Husk at al info fra frugtvangen kommer via mail.

Man tilmelder sig på [info@frugtvangen.dk](mailto:info@frugtvangen.dk)

Derudover må jeg gøre opmærksom på at Ejerforeningen har en husorden og har man tænkt sig at lave istandsættelse, så er det god skik at gøre opmærksom på dette hos naboerne.

### Renovering.

Vi fik i 2014 lavet 9 altaner med kulfiberbånd i blok A-B-C og mangler nu kun 8 af de store altaner i blok D og E.

Rufakit og fuger er lavet i 3 blokke A-B og I.

5 altaner har fået fjernet stembelægning og fået lagt ny belægning.

Skotrender er blevet ordnet i blok I - J.

Derudover er der i forbindelse med omskiftning af lys i skiftet til LED i 2-3 kældre.

### Vedligeholdelsesplan.

Bestyrelsen er i ved at lave en totalgennemgang af bebyggelsen i samarbejde med en rådgivende Ingeniør. Planen burde dække de vigtigste områder for bebyggelsen. Planen forventes at, blive fremlagt til økonomi generalforsamlingen.

### **Ventilationsbokse.**

Alle nye ventilationsbokse er nu sat op og projektet er nu færdigt. Allerede nu kan vi i bestyrelsen se en besparelse på både varme og EL.

Her må jeg gøre opmærksom over for nye beboere, at emhætter med motor ikke er lovligt i dette byggeri. Der kan igen her læses mere om reglerne i infofolderen.

### **Frugtvangen.dk**

Der er lavet en ny hjemmeside i samarbejde med bolignettet – Anders fra bestyrelsen har leveret et rigtig stort arbejde i det. Så nu er det muligt, at se EL og varmemeforbruget på hjemmesiden.

Anderes/Preben hører gerne om ændringsforslag til hjemmesiden.

### **Ansatte**

Basse er gået på pension, men er stadig ansat på timebasis i ejerforeningen.

### **Affald**

Vores ansatte oplever meget, at folk bruger parkeringspladserne til opbevaring af skrald/dæk osv., hvilket ikke er lovligt. Alle beboere har en kælderrum tilknyttet lejligheden.

### **Bestyrelsen**

Kristian Paulsen har af personlige årsager været nødsaget til, at trække sig fra bestyrelsen. Vi takker rigtig meget for hans hjælp.

Med venlig hilsen  
Bestyrelsen