



# Generalforsamlingsreferat

År 2013 den 24. april kl. 19.00 afholdtes ordinær generalforsamling i EJERFORENINGEN FRUGTVANGEN i Kulturhussalen, Flodvej 68, 2765 Smørum.

Formanden Camilla Schreiner-Frantzen bød velkommen.

## Punkt 1. Valg af dirigent:

Bestyrelsen foreslog advokat John Jantzen som dirigent. John Jantzen 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.

Formanden Camilla Schreiner-Frantzen aflagde beretning. Bestyrelsens beretning vedhæftes som bilag. Der var herefter lejlighed til at komme med spørgsmål til beretningen.

Carl Christian Andersen, lejl. 71, syntes at anlæggene til de nye affaldscontainere var rigtig pænt udført, dog opfordrede han til, at der blev gjort noget ved A, som har en smal og ujævn belægning. Bestyrelsen kigger på det og følger op overfor en evt. entreprenørgaranti.

Jens Rasmussen, lejl. 47, forespurgte om bestyrelsen har tænkt sig at følge op på div. læsebrevne angående affaldssortering. Dirigenten John Jantzen oplyste, at han havde talt med den ene af skribenterne og læserbrevsdiskussionen handler specielt om forskelsbehandlingen mellem almindelige parcelhuse og store foreninger. Bestyrelsen har kontaktet administrator og bestyrelsen overvejer at afgive høringsvar.

Bestyrelsen følger op på evt. forskelle i forhold til Smørum kontra Stenløse/Ølstykke samt lovligheden af evt. forskelsbehandling mellem parcelhusejere og de store foreninger.

Sven Kruse Andersen, lejl. 131, forespurgte til Ejerforeningens økonomi i 2013, idet der i 2012 alene var brugt kr. 500.000,- til affaldsprojektet mod budgetterede kr. 1.5 mio., hvorfor der må mangle kr. 1,0 mio. i 2013. Endvidere spurgte han, om bestyrelsen havde deltaget i borgermødet den 23. april 2013 på Stenløse Rådhus for at opnå information om, hvad det kommer til at koste foreningen i 2013 og 2014.

Preben Skovbjerg, lejl. 36, gav bestyrelsen ros for det pæne udseende med de nedgravede affaldscontainere. Herefter udtrykte han stor utilfredshed med den foretagne beskæring af beplantningen i området, som desværre er en årlig tilbagevendende begivenhed. Preben Skovbjerg tilkendegav, at bestyrelsen skal rette sig efter generalforsamlingsbeslutningerne.

Sven Kruse Andersen, lejl. 131, oplyste, at foreningen har for meget RESTaffald med deraf ukendte økonomiske følger for budgettet for 2013. Han havde anmodet bestyrelsen om at fremkomme med et nyt budget for 2013 til denne generalforsamling. Dirigenten oplyste, at et sådant ikke kan besluttes under punktet "formandens beretning".

Herefter blev beretningen godkendt med ovennævnte bemærkninger.



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

Revisor Boye Pedersen gennemgik kort regnskabet og meddelte, at dette blev afgivet med en blank revisorpåtegning uden bemærkninger.

Under henvisning til formandens beretning blev det bemærket, at Foreningen har et stort eget vandforbrug, som bestyrelsen sætter fokus på.

M.h.t. de større vedligeholdelsesposter var der budgetteret udgifter for kr. 4,2 mio., men alene brugt kr. 3,0. Differencen skyldes det igangsatte affaldsprojekt, som ikke blev færdigt i 2012, hvorfor dette vil give en negativ virkning i 2013 på kr. 1,0. Foreningens egenkapital i år 2012 på kr. 2,1 mio. er således reelt kun på kr. 1,0 mio. Det samme gør sig gældende for foreningens likvide beholdning.

Sven Kruse Andersen, lejl. 131, bemærkede, at der var konstateret stort vandforbrug i både 2011 og 2012 og han forespurgte bestyrelsen, hvad det koster at gennemgå vandmålerne. Bestyrelsen følger forløbet, bl.a. er/bliver der sat vandmålere i hver blok og bestyrelsen vil - i det omfang det er muligt - gennemgå/kontrollere ejernes vandmålere.

Herefter blev regnskabet bragt til afstemning og enstemmigt vedtaget.

### Punkt 4. Forslag fra bestyrelsen:

Ingen

### Punkt 5. Forslag fra medlemmer:

#### a) Ændringsforslag til vedtægter omkring måden vi informere på:

Forslagsstilleren Sven Kruse Andersen, lejl. 131, begrundede sit forslag, herunder oplysning om, hvor meget tid bestyrelsen i sin fritid bruger på at ophænge sedler i opgange etc..

Endvidere foregår al kommunikation til stat og kommune efterhånden også elektronisk.

Der udspandt sig herefter en meningsudveksling i salen om for og imod. Dirigenten gjorde generalforsamlingen opmærksom på de særlige afstemningsregler, der skal iagttages ved vedtægtsændringer.

Forslaget blev herefter sat til skriftlig afstemning.

Ja: 59,06%    Nej: 26,71%    Blank: 14,23%.

Forslag blev således ikke vedtaget.

#### b) Ændringsforslag til vedtægter ang. individuel vedligeholdelse.

Forslagsstilleren Sven Kruse Andersen, lejl. 131, begrundede sit forslag ved fremvisning af fotos fra bebyggelsen. Det blev fra salen tilkendegivet, at det er svært at stå på en stige, når buske foran ikke er klippet.

Formand Camilla Schreiner-Frantzen oplyste, at man som ejer skal henvende sig til viceværktkontoret/alternativt bestyrelsen med anmodning om klipping af buske, så man ikke forhindres i at male. Der fremkom herefter div. udtalelser fra salen,

hvorefter forslaget blev sat til skriftlig afstemning.

Ja: 53,21%    Nej: 37,52%    Blank: 7,95%.

Forslag blev således ikke vedtaget.



#### c) Hundeområde.

Forslagsstilleren var ikke til stede, så forslaget blev ikke begrundet. Der var forespørgsel fra salen om økonomien samt om forslaget evt. kræver nabohøring/tilladelse fra kommunen. Dirigenten meddelte, at de nævnte forhold undersøges nærmere. Forslaget blev bragt til afstemning - ingen stemte for. Forslaget blev således ikke vedtaget.

#### d) Jordspredning.

Forslagsstilleren var ikke til stede, så forslaget kunne ikke begrundes. Formand Camilla Schreiner-Frantzen oplyste, at det for langt tid siden var besluttet, hvor jorden skulle lægges der og man allerede var begyndt på planeringen. Desuden vil det koste kr. 84.800,- + moms at få flyttet jorden.

Forslaget blev bragt til afstemning - ingen stemte for. Forslaget blev således ikke vedtaget.

#### e) Parkeringsforhold Hundeområde.

Forslagsstilleren Lisbeth Dupont-Rosenvold, lejl. 51, ved fuldmagt til samlever Henrik Friis-Thomsen begrundede sit forslag. Der fremkom forskellige forslag fra salen, bl.a. at man kan opsætte "bøjler" på parkeringspladserne for hindring af parkering af store kassevogne etc. Dirigenten foreslog, at forslagsstilleren ændrede sig forslag, til at lyde:

"Idet Pærevangen er en del af et stisystem med mange gående og cyklende skolebørn samt folk på vej til toget, ville det være hensigtsmæssigt, at indføre parkerings restriktioner for de P-pladser der ligger parallelt med bebyggelsen omkring indkørslerne til P-kældrene. Høje kassevogne samt mandskabsvogne danner en blind vinkel for det biler der kommer op fra kældrene, hvorved farlige situationer er set opstå. **Bestyrelsen pålægges at undersøge muligheden for at etablere fysiske hindringer, incl. lovligheden heraf**".

Med denne ændring blev forslaget bragt til afstemning og vedtaget, da et overvejende flertal stemte for.

#### Punkt 6. Valg af formand:

Af arbejds- og personlige årsager valgte formand Camilla Schreiner-Frantzen at trække sig som formand.

Kasserer Jan Fauery blev stillede op som formand for 1 år. Ingen andre kandidater opstillede, og Jan Fauery blev valgt som formand med akklamation.

#### Punkt 7. Valg af kasserer:

Bestyrelsesmedlem Brian Bøtner opstillede som kasserer for de næste 2 år. Ingen andre kandidater opstillede, og Brian Bøtner blev valgt som kasserer med akklamation.

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

Kristian Paulsen, lejl. 53, opstillede til bestyrelsen for de næste 2 år. Ingen andre kandidater opstillede, og Kristian Paulsen blev valgt som bestyrelsesmedlem med akklamation.

De tidligere suppleanter, Janne Lydolph og Sven Kruse Andersen, ønskede ikke at genopstille.



Mette Kielberg, lejl. 21, opstillede som 1. suppleant og blev valgt.

Trods talrige opfordringer til forsamlingen ønskede ingen at opstille som 2. suppleant.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Jan Fauery  
Næstformand Hans Petersen  
Kasserer Brian Bøtner  
Medlem Karsten Nielsen  
Medlem Kristian Paulsen  
Suppleant Mette Kielberg

Punkt 9. Valg af administrator:

Advokat John Jantzen 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:

Der kom en forespørgsel fra salen angående farvevalg i opgangene - idet ejeren efterlyste en lysere farve. Sven Kruse Andersen, lejl. 131, oplyste, at farven var valgt af generalforsamlingen for 5 - 6 år siden, så en kommende generalforsamling kan frit vælge en anden.

Carl Christian Andersen, lejl. 71, forespurgte om der fra Ejerforeningens side er indgået "langtidskontrakter" med forskellige håndværkere, idet han syntes nogle var lidt dyre. Camilla Schreiner-Frantzen oplyste, at der ikke foreligger kontrakter, men at de valgte håndværkere kender bebyggelsen rigtig godt og de ved derfor også, hvilke omkostninger, der skal betales af hhv. ejerne og Ejerforeningen.

Lisbeth Dupont-Rosenvold, lejl. 51, efterlyste en vedtægtsændring, således at ikke blot ægtefæller, men også samlevere kan opstille til bestyrelsen. Dirigenten meddelte, at en vedtægtsændring skulle fremsættes som et forslag på en generalforsamling.

Sven Kruse Andersen, lejl. 131, ønskede modsætningsvis, at det kun er ejerne af ejerlejlighederne, der skal kunne stille op til bestyrelsen.

Der var herefter ikke yderligere, der ønskede ordet og dirigenten takkede for god ro og orden.

Generalforsamlingen blev afsluttet kl. 21.50.

Som dirigent:  
John Jantzen

Som referent:  
Vicky Kristensen

# **Bestyrelsens beretning 24. april 2013**

## **Fælleshuset.**

En venlig beboer har malet huset og det pyntede jo gevaldigt. Tusind tak for det.

Det skal også kildesorteres i fælleshuset og forholdene er til det. Men desværre sker dette ofte ikke. Såfremt kildesortering ikke bliver taget alvorligt og udført pålægges der et gebyr.

## **Legeplads.**

Der er nu etableret et nyt legetårn, som virker til at være en stor succes. Tak til de beboere som hjalp med at rive det gamle ned.

## **Infomail.**

Der er stadig mange beboere som ikke har tilmeldt sig infomail, hvis ejerforeningen skal have mulighed for at nå ud til alle med informationer er det vigtigt at I tilmelder jer.

## **Materialegården.**

Vi har desværre været udsat for påsat brand af vores materialegård. Dette betyder at vi er nødsaget til at udskifte stort set al servicet i vores fælleshus. Heldigvis bliver det dækket af forsikringen.

## **Indbrud/tyveri.**

Der har desværre været enkelte beboere som har været udsat for indbrud. Enkelte steder har man senere oplevet at bilen blev stjålet eller tyven kom tilbage og låste sig selv ind. Fordi de første gang blot gik efter reserve nøgle både til bil, lejlighed eller lign.

## **Maling af opgange.**

Alle opgange er nu blevet malet hele vejen op. Nu mangler der kun det hvide helt oppe ved vinduerne i blok A+B+C.

Maleren er begyndt at reparere diverse skader i opgangene. Tømreren kommer snarligt og udskifter defekte loftplader. Bestyrelsen vil dog gerne henvise til at man tager hensyn til loftplader når man bærer store møbler op igennem opgangen.

## **Renovering.**

Der er udført kulfiberbånd på altaner mod Måløv på blok J+K+L. Der er blevet repareret fuger/rufakit på syd ende gavlene på blok C+D+H. Forsøget i Blok E med belægning i stueetagen uden sten er udført og vi kan nu blot vente og se om det giver nogen forklaring på vandgennemsvivning.

Blok C+G har fået lavet tagforskydningen.

Enkelte steder har vi også måtte lave skotrenderne pga. vandskader.

Renoveringen som ikke blev udført i 2011 er også lavet færdig.

Arbejdet for 2013 er bestilt og forventes startet snarest.

## **Renovation/containerpladser.**

Der er nu etableret 7 container pladser. Endelig samlet pris (inkl.- beplantning og oprydning) forventes at blive 1,5 million.

Nu mangler der bare lidt finish og beplantning

Poserne i beholderene er nu næsten faldet til og vi kan se at fordelingen mellem restaffald og bio affald i øjeblikket ikke er som forventet efter de udsagn vi fik fra kommunen ved planlægningen. Om det skyldes at vi ikke sortere godt nok eller vi ikke har så meget bioaffald som forventet skal være usagt.

Samlet set har vi rigelig kapacitet, men fordelingen rest/bio er helt ved siden af.

Der er 4 muligheder:

- 1) Inddragelse af nogle bio containere til restaffald (dette har været forelagt kommunen, men med afslag til følge)
- 2) Vi bliver bedre til at sortere
- 3) Vi betaler for tømning hver uge (prisen er ukendt)
- 4) Der etableres yderligere containere til restaffald 2 restaffaldscontainere ved blok E i Pærevangen og 1el. 2 ved blok K i blommevangen.  
(pris: 400.00,-)

Endvidere må det forventes at der yderligere i 2014-2015 skal etableres andre områder til indsamling af andre fraktioner til genbrug på vores område.

Endvidere skal vi igen gøre opmærksom på at Renovations afgift fra 2014 bliver opkrævet direkte fra borgeren og ikke via ejerforeningen, dette vil der naturligvis tages højde for i budget 2014.

## **Beplantning.**

Der er opsat nyt dyrehegn op i Pærevangen ud mod frugtvangen. Pile træerne som stod der hvor vi skal have skraldecontainerne er nu fældet. Planen for 2013 er at få beskåret færdigt ud mod frugtvangen, både i pærevangen og blommevangen. Forhåbentlig når vi også i år at få plantet ved containerpladserne.

Den opgravede jord fra containerpladserne er også i gang med at blive planeret, og der bliver samtidig fjernet byggeaffald fra jorden. Dernæst bliver der lagt muld og sået græs.

Med en smule håb kan vi nå det hele inden Skt. Hans. ☺

## **Varme/vand.**

Som i ved lavede vi en undersøgelse for at se om der skulle være utætheder i vandrørene mellem blokkene. Dette viste sig dog ikke at være tilfældet. Så der må være en fejl i oplysningen af forbrug, vi har derfor fået målere i nogle af blokkene så vi nu kan få det registreret til alles tilfredshed.

Der er stadig et stort vandtab i vores ejerforening og bestyrelsen arbejder på at finde årsagen.

Bestyrelsen påtænker at få gennemset samtlige vandmålere og få udskiftet målerne der hvor der er problemer.

## **Vandskader.**

Vi har i den seneste tid været tilkaldt til større eller mindre vandskader. I de fleste tilfælde har det vist sig at være opstået af manglende vedligehold fra overboen. Vi anbefaler derfor alle til at vedligeholde deres fuger m.m.

## **LED belysning.**

Vi fortsætter vores projekt omkring udskiftning af glødepærer hvor vi skifter fra 40Watt glødepærer til 3-5 watt led pærer,

Det er hovedsagligt i vores opgange dette sker, disse LED pærer har et mere klart lys og kan derfor godt virke lidt voldsomt men da det handler om både at spare og få mere lys for pengene er det den rigtige vej.

Vi håber vi kan forsætte med denne udskiftning og forventer at se på især de lyskilder der brænder hele døgnet. Men da LED belysning stadig ligge i den dyre ende er vi nødsaget til at kigge på økonomi før vi sætter i gang.

## **Husorden.**

Desværre er det åbenbart blevet mere og mere almindeligt bare at henstille kasser, madrasser, møbler o. lign på trappe reposer eller i p-kælderen. Dette er i flg. Husorden ikke tilladt.

Klager omkring hundeglam bliver der desværre også mere og mere af. Og bestyrelsen vil derfor gerne anmode alle om at vise hensyn og gøre plads til hinanden.

Parkering i Ejerforeningen er desværre heller ikke noget af det vi er bedst til. Mange vælger den "nemme" løsning, bare at kører hen over fliser og græs ved ind og udkørsel fra p-pladser, hvilket ødelægger vores grønne område og koster penge i opretning.

Samtidig ses det at store biler/busser på over 3500 kg holder parkeret i mere end 24 timer, trods at vi har rettet henvendelse til ejeren og henvist til EF's husorden og politivedtægten. Politiet er underrettet og vi håber at der så vil ske noget i sagen.

Vær derfor venlig at følge EF regler og vedtægter.

Er man ikke i besiddelse af disse regler kan EF's infofolder downloades fra hjemmesiden eller hentes på kontoret.

Som lejligheds ejer har man valgt at blive en del af et fællesskab, hvor der er plads til alle.

Udlejer man sin lejlighed, hvad mange gør, så er man forpligtiget til at sikre sig at ens lejer naturligvis også følge disse regler.

## **Tidligere ansat Thomas Kuster.**

Bestyrelsen opsagde Thomas Kuster d. 25.januar 2012. Den 7. december 2012 stævnedes han ejerforeningen og krævede 94.450,38 i erstatning for usaglig opsigelse. Beløbet svarer til 3 måneders løn.

Ejerforeningen har nedlagt påstand om frifindelse og gjort gældende at opsigelsen var saglig begrundet. Medlemmerne vil naturligvis blive orienteret, så snart der foreligger en retslig afgørelse.

## **Ledige pladser i bestyrelsen.**

Efter at have tjent ejerforeningen, on and off de sidste 30 år, har Sven valgt at sige stop. Man kan vel sige at han har udtjent sin værne pligt.

Bestyrelsen siger ham og hans familie tusind tak for al det store arbejde han har lagt i foreningen.

Af arbejdsmæssige og personlige årsager føler formanden ikke længere at hun kan give Ejerforeningen den tid, som den fortjener, og har dermed valgt at trække sig før tid.