

## Ekstraordinær Generalforsamlingsreferat

År 2023 den 10. oktober kl. 19.00 afholdtes ekstraordinær generalforsamling i EJERFORENINGEN FRUGTVANGEN i Kulturhuset, Flodvej 68, Smørum, med den nedenfor anførte dagsorden.

Der var 96 medlemmer repræsenteret, heraf 12 ved fuldmagt, med et fordelingstal på 8.254 ud af 23.290.

Formand Lene Theill bød velkommen og takkede for det store fremmøde.

### Punkt 1. Valg af dirigent:

Bestyrelsen foreslog advokat Rikke Thyren Pedersen fra Boligexperten som dirigent og efter en kort vurdering med håndsoprækning af for og imod, blev det konstateret, at Rikke Thyren Pedersen blev valgt som dirigent med overvejende majoritet.

Rikke Thyren Pedersen takkede for valget, og konstaterede, at generalforsamling var lovligt indvarslet og henviste til foreningens vedtægter, hvorefter bestyrelsen, når man måtte finde anledning hertil, med 14 dages varsel kan fremsætte ønske om ekstraordinær generalforsamling. Den ekstraordinære generalforsamling var indkaldt den 15. september 2023 og således rettidig og beslutningsdygtig. Rikke Thyren Pedersen oplyste dog, at beslutningen om valg af Boligexperten som administrator, som følge af, at vedtægterne har et krav om, at administrator skal være praktiserende advokat, skulle vedtages med kvalificeret majoritet, som om der var tale om en vedtægtsændring. Da der ikke var mødt 2/3 majoritet op på generalforsamlingen, så kunne en eventuel vedtagelse foretages med 2/3-dele af de fremmødte samt efterfølgende vedtagelse på en ekstraordinær generalforsamling.

Der blev fra et medlem fremsat indsigelse mod lovligheden af den indkaldte generalforsamling, idet hun mente, at dagsordenen, og dermed indkaldelsen, ikke overholdt vedtægterne og medlemmet var endvidere af den opfattelse, at det var uheldigt at vælge Rikke Thyren Pedersen fra Boligexperten som dirigent, da netop spørgsmålet om et eventuelt valg af Boligexperten var på dagsordenen.

Dirigenten besvarede den fremsatte indsigelse og fastholdt opfattelsen af, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet, ligesom hun præciserede, at hun er **praktiserende advokat i advokatfirmaet BXP Advokater**, men at Boligexperten ikke er at betragte som praktiserende advokat.

Der blev endvidere fra salen rettet spørgsmål til administrator, advokat Torben Lund, angående indholdet af dagsordenen og Torben Lund oplyste, at han ikke havde haft mulighed for at påvirke indholdet af dagsordenen, da denne blev fremsendt til kontoret samtidig med, at den skulle udsendes og omdeles. Torben bekræftede, at han var af den opfattelse, at valg af Boligexperten som administrator ville være i strid med vedtægterne og derfor ikke kunne foretages på den nuværende generalforsamling. Det blev meddelt, at beslutning herom var dirigentens, da det er dirigentens ansvar og vurdering, hvorledes behandlingen foretages, men at selve generalforsamlingen, også efter hans vurdering, var lovlig indvarslet.

Dirigenten konstaterede herefter, at generalforsamlingen kunne gennemføres.

Der var ikke yderligere bemærkninger til afholdelsen af den ekstraordinære generalforsamling og afviklingen af denne.

## Punkt 2. Forslag fra bestyrelsen.

### 2 a Blødgøringsanlæg, information og afstemning om afskaffelse eller bibeholdelse.

Bestyrelsen havde følgende oplæg:

”Formand Lene Theill præsenterede, på vegne af bestyrelsen, deres store undersøgelse af foreningens vandkvalitet. Via billeder og tekst, blev salen informeret om, at når man indfører et privat blødgøringsanlæg, så overtager man selv ansvaret for vandkvaliteten. Der findes ikke megen viden om blødgøring, det er for det meste information fra dem der sælger anlæggene. Den korte version af, hvad der sker i et blødgøringsanlæg, er, at man bytter calcium og magnesium ud med salt. Vandet fra Ballerup Vandværk har en hårdhed på 21 dH<sup>0</sup>.

Derefter fremlagde formanden bekendtgørelser, udsagn og citater fra Hofor, Ballerup Vandværk, De Danske Vandværkers Landsorganisation, Miljøstyrelsen, DTU og Drikkevandsbekendtgørelsen fra april 2023, der samlet set gav et billede af, at selv myndighederne er famlende inden for området. Vandværker skal søge om tilladelse til blødgøring, det skal man ikke som Ejerforening.

Det er derfor vigtigt, at der foretages løbende kontrol af en fagperson, fordi der kan være fare for højet indhold af natrium, der kan give tæring på rør. Miljøministeriet og Danske Vandværkers Landsorganisation anbefaler, at hårdheden ligger på 10-12 dH<sup>0</sup>.

Derefter blev den økonomiske del af blødgøringsanlæggene gennemgået. Der i etablering og drift siden start beløb sig på knap en million. Der har i de fire år, anlæggene har været i gang været ét årligt servicebesøg, og sammenlagt forbruget af salt koster driften ca. 150.000 kr. årligt.

Sidste år, da renovering af varmcentralerne blev afsluttet, konstateres det, at de helt nye varmtvandskedler allerede var begyndt at tære. Ejendomsfunktionæren fortalte bestyrelsen, at der var rust og metalstykker i det vand han udslammede hver uge fra varmtvandsbeholderne. Det kostede Ejerforeningen knap 90.000 kr. i nye anoder, VVS-timer og ekstra strøm.

Da ejendomsfunktionæren i maj måned i år opdagede, at der var sort slam i saltbeholderne, gik han til bestyrelsen, og vandprøver fra 24. juli viste en værdi af kimtal på 2.000, og det må kun være på 20. I samme prøve var der 1 coliformbakterie i Pærevangen lige efter BWT-anlægget. BWT kom og rensede deres anlæg, og kunne konstatere, at det i Pærevangen stod på 4 dH<sup>0</sup> i hårdhed, efter rensning satte de den kun op på 6 dH<sup>0</sup>, selvom anbefalinger siger 10-12 dH<sup>0</sup>. I øvrigt er dH<sup>0</sup>-ventilen ikke forbrugsreguleret, og det giver svingende hårdhed, afhængigt af hvor stort forbruget er i løbet af døgnnet, og den kan højst sættes op på 10 dH<sup>0</sup>.

Blødgøringsanlæggene er aldrig blevet diskuteret på en generalforsamling, ej heller er der blevet stemt om indførelsen. Det blev installeret under Corona, og stod færdigt d. 29. september 2020.

Måneden før var den offentlige debat netop i gang i Altinget og Ingeniøren, hvor Martin Ryggaard, lektor på DTU Miljø og professor Hans Jørgen Albrechtsen delte deres betyninger i forbindelse med blødgøringsanlæg i private boligforeninger, og SF rejste sagen over for Ministeren. Man kan læse i artiklerne fra DTU, at blødgøring kan have direkte betydning for folks sundhed og installationers levetid. "Der mangler overblik over, hvilket forbrug af vand, og andre ressourcer anlæggene medfører, hvor stor risikoen er for bakterieeftervækst i anlæggene, hvad der er et fornuftigt niveau at blødgøre til og hvem der får tjekket vandkvaliteten efter installation. Vi er allerede blevet præsenteret for et eksempel, hvor en større boligforening afinstallerede et decentralt blødgøringsanlæg på grund af forhøjede kintal. Rensning, re-installation og service af anlægget kunne ikke afhjælpe problemet."

I august var problemerne i blok C blevet så voldsomme, at en beboer anmeldte foreningen til Egedal Kommune. Bestyrelsen havde allerede bestilt udskylning af rørene i blokken pga. grumset vand, men Kommunen ville have straks-vandprøver, og fire nye prøver blev taget 8. september. Desværre viste de prøver, at der var colibakterier i foreningens drikkevand.

Rørene blev efterfølgende grundigt skyllet, og nu venter bestyrelsen på svar på vandprøverne. Formanden lovede at give besked på resultatet af vandprøverne så snart bestyrelsen fik dem og sagde videre, at Egedal Kommune er meget opmærksomme på vandproblemerne.

Bestyrelsen så fem muligheder:

1. Lukning af blødgøringsanlægget = 0 kr. Der skal drejes på to haner.
2. Flytte blødgøringsanlægget, så det kun er på det varme vand – mangler i 10 varmecentraler. I 2020 kostede det ca. 250.000 kr. pr. varmecentral og dertil kommer årlige servicekontrakter.
3. Nøjes med blødgøring på det varme vand, i de to blokke, hvor de nuværende blødgøringsanlæg er.
4. Fortsætte uden ændringer, men installere for-filter, som BWT har glemt i første omgang og installere digital forbrugs-regulerende ventiler.
5. Lægge pres på vandværket om blødgøring. (Kan ikke blødgøre to gange.)"

Bestyrelsen anbefalede, at blødgøringsanlæggene blev lukket.

Der blev fra salen rettet forespørgsel til spørgsmålet omkring colibakterier, hvor formanden tilkendegav, at hun hurtigst muligt efter at have fået svar på nye vandprøver, ville udsende resultatet.

Der blev bemærket, at der igennem flere år havde været drøftelser og problemer med brunt vand.

Der blev fra salen spurgt til sundhedsfare ved vandet, og det blev præciseret, at kommunen løbende holder opsyn, og der ville blive taget aktion, såfremt der måtte vise sig behov herfor.

Vandekspert Kristian Larsen svarede på uddybende spørgsmål og understregede, at der ikke må forekomme colibakterier i drikkevand.

Da der ikke var flere spørgsmål fra salen, blev bestyrelsens forslag om lukning af blødgøringsanlæggene sat til afstemning. Ved skriftlig afstemning med overvejende majoritet på 5.868 stemmer blev det vedtaget, at blødgøringsanlæggene lukkes.

## 2 b. Præsentation af Boligexperten.

Bestyrelsen havde følgende oplæg:

”Formand Lene Theill redegjorde på vegne af bestyrelsen, for de mange udfordringer, der havde været i forbindelse med overtagelsen af bestyrelsesposterne og formandsposten for fire måneder siden i så stor en forening, som Ejerforeningen Frugtvangen er med 280 boliger.

Der manglede to medlemmer i bestyrelsen fra begyndelsen, da en var i udlandet og en anden valgte at stoppe af personlige årsager. Bestyrelsen overtog en lang liste af opgaver. Der var omkring 2.000-3.000 mails i indbakken, da formanden begyndte oprydning og besvarelse af de mange mails, dog kun 3 mdr. bagud. Fakturaer i foreningen godkendes på mail af kasser og formand, og sammen med rykkere, der føg frem og tilbage, var det svært at få overblik, nogen var havnet i spamfilter, og der var endda tre store ubetalte fakturaer fra sidste år på i alt 122.521,96 kr.

Samarbejde med ejendomsfunktionæren skulle i gang, der var Ingen formandsmappe eller andre mapper med relevant information og ingen overlevering fra tidligere formand. Bestyrelsen skulle lede efter kontrakter, aftaler, forsikringer i mailboksen, bringe orden i reolen, fordi administrator ikke var inddraget. Der var flere hængepartier efter terrasserenoovering, akutte affaldsøer, og formanden oplevede, at jo flere besvarelser, hun sendte, jo flere henvendelser kom der.

Derudover har bestyrelsens problemer med budgettet, hvor EL-arbejde er overskredet med næsten 800.000 kr., der gør, at økonomien har svært ved at hænge sammen. Formand Lene Theill fremkom, på bestyrelsens vegne, med den påstand, at foreningen har brug for enten en administrator, der dækker bredere, eller en fuldtidsansat formand.

Derefter overgik formanden til at fortælle om Boligexpertens tilbud, som hun kender fra et samarbejde, hun havde i en tidligere bestyrelse. I Boligexpertens online-portal er der nem kommunikation mellem beboere, bestyrelse og administrator. Man opretter sig med en profil, hvor man som beboere kan sende beskeder internt til hinanden, og hvor bestyrelsen kan sende beskeder til enten en bestemt ejer/lejer eller til alle. Man vælger selv, hvad man ønsker at blive orienteret om – og om informationen skal sendes via SMS eller mail. Og der er en opslagstavle. Man kan dog stadigvæk vælge at få indkaldelser og årsrapporter på papir.

Bestyrelsen har behov for aflastning, nemmere digital kommunikation, korte svartider på henvendelser, og mulighed for rådgivning i forbindelse med vedligeholdelse, forsikringer og finansiering. Med Boligexperten mener bestyrelsen, at de får et godt overblik, de får mailsikkerhed, nem overdragelse til næste formand/bestyrelse, projekt- og

fakturastyring og hjælp til budgetlægning. Et valg af Boligexperten vil ydermere kunne spare foreningen for omkring 220.000 kr. årligt, da de har eksisteret i 33 år og samarbejder med forsikringsselskaber, revisorer, håndværker og rådgivere, og kan derfor få gode priser. Bestyrelsen mener, at der er mere brug for et administrationsfirma til administration, fremfor et advokatfirma, men at de har drøftet, at foreningen kunne fortsætte samarbejdet med advokat Torben Lund, når der er behov for advokatbistand.”

Administrator Torben Lund fik ordet og gjorde rede for, at han i hele sin ansættelse, 36 år, har forstået administration af foreningen og man altid har været glade for samarbejdet, med de mange formænd og bestyrelser, der har været igennem tiden. Det blev præciseret, at foreningens vedtægter lå forud for, at han var indtrådt som administrator og at han ikke haft indflydelse på udfærdigelsen. Administrator Torben Lund oplyste, at firmaet i al den tid havde bestræbt sig på at være til rådighed og tilbyde den service, som bestyrelsen efterspurgte. Han kan dog ikke tilbyde forsikringsordning og ansatte rådgivere, men naturligvis gerne, som hidtil, bistå med assistance til at finde rådgivere.

Bjanka Steger påpegede, at bestyrelsen havde haft møde med administrator Torben Lund, hvor der var blevet drøftet, om advokatfirmaet Jantzen & Lund kunne tilbyde en online-portal til administrative opgaver. Svaret fra Torben Lund var, at dette ville medføre etableringsudgifter og at ejerforeningen kom til at betale ekstra for det. Det er med i aftalen hos Boligexperten sluttede Bjanka Steger.

Formand Lene Theill fik ordet og spurgte Torben Lund, hvorfor foreningens vedtægtsændringer, besluttet på generalforsamlinger efter 2006, ikke var blevet tinglyst.

Dertil svarede Torben Lund, at de var gældende, selvom de ikke var tinglyst, og at de altid sendte dem til nye ejere.

Der udspandt sig efterfølgende en drøftelse af, hvorvidt et valg af administrator kunne foretages uden ændring af vedtægter.

Dirigenten tilkendegav, at det kunne godt lade sig gøre, og at forslaget ville kunne sættes til afstemning med krav om, at der skal vedtages med 2/3 majoritet. Hun havde været i forbindelse med advokaterne i deres brancheorganisationen, og de mente, at der på den ekstraordinære generalforsamling kunne vedtages en vedtægtsændring med den ordlyd, og hvis ikke, så kunne dirigenten omformulere den, så den kunne vedtages med 2/3-dele flertal, hvis der var stemning for det.

Der fremkom fra flere sider utilfredshed med denne beslutning og vurdering samt opfordring til bestyrelsen eller dirigenten at trække forslaget. Dirigenten præciserede, at hun ikke kunne trække forslaget, men at det i givet fald måtte være bestyrelsens beslutning.

#### 2 c Valg af Boligexperten som administrator.

Efter en pause, kunne dirigenten meddele, at man kunne konstatere en modstand ved den pågældende beslutning, og at bestyrelsen derfor trak forslaget. Bestyrelsen vil fremsætte forslag om vedtægtsændring ved næste generalforsamling, hvorefter en beslutning så vil kunne træffes.

#### 2 d Fælleshusets fremtid, oplæg og vejledende afstemning.

Formand Lene Theill gjorde på vegne bestyrelsen rede for, at fælleshuset er i så dårlig stand, at det ikke længere udlejes. Det oplystes, at der ikke foreligger tegninger og lign., og man ikke ved, hvorledes det er konstrueret. Bestyrelsen havde lavet en undersøgelse af, at det vil koste i størrelsesordenen kr. 200.000, med forbehold for evt. asbest og lign., at nedrive. En renovering har ikke kunnet prissættes, da omfang afhænger af en nøjere gennemgang. Endelig er det vurderet, at nybyg vil have omkostninger på min. kr. 2-3 mio.

Der ønskedes en tilkendegivelse af, hvorvidt bestyrelsen skulle arbejde med en nedrivning, en renovering eller en nedrivning og nyt byggeri.

Efter håndsoprækning var der væsentlig majoritet for at rive fælleshuset ned og så græs.

#### 2 e Fælles arbejdsdage, oplæg og vejledende afstemning.

Kasserer Murat Demir redegjorde for bestyrelsens tanker om afholdelse af 1-2 fælles arbejdsdage om året og ellers pålægge folk, der ikke deltager, en mindre betaling som kompensation. Der kom opfordring til, at man skal huske at tegne arbejdsskadeforsikring, såfremt arbejdsdage måtte blive vedtaget.

En vejledede afstemning førte til overvejende majoritet for, at det var noget bestyrelsen kunne arbejde videre med.

#### Punkt 3. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer

Efter opfordring valgte Bjanka Steger, Nikolaj Weaver, Hadil Nielsen og Anabela Duarte at opstille som bestyrelsesmedlemmer.

De opstillede præsenterede sig selv for forsamling, og det blev aftalt, at den der fik flest stemmer ville blive valgt for 2 år (april 2025, år, næstflest for 1 år og tredje tillige for 1 år (april 2024).

Efter skriftlig afstemning blev Bjanka Steger valgt for 2 år, Hadil Nielsen og Anabela Duarte valgt for 1 år med akklamation.

#### Punkt 4. Valg af 2 bestyrelsessuppleanter

Nikolaj Weaver erklærede sig villig til at blive valgt som suppleant og yderligere stillede Maria Nicolaisen op. Begge blev valgt med akklamation.

Bestyrelsen består herefter af:

Formand Lene Theill  
Kasserer Murat Demir  
Næstformand Bjanka Steger  
Medlem Hadil Nielsen  
Medlem Anabela Duarte  
1. suppleant Nikolaj Weaver  
2. suppleant Maria Nicolaisen

Punkt 5. Eventuelt:

Der blev udtrykt ros til bestyrelsen for udsendelse af nyhedsbreve.

Der blev opfordret til, at hæk ved udkørsel snarest skulle klippes, da dette var nødvendigt af hensyn til trafiksikkerhed.

Der blev i øvrigt udtrykt tak til bestyrelsen for det arbejde, der udføres.

Generalforsamlingen afsluttedes kl. 22:15.

Som dirigent:  
Rikke Thyrén Pedersen



Som referent:  
Vicky Kristensen

