

Referat fra ekstraordinær generalforsamling den 29. september 2022

Torsdag den 29. september 2022 kl. 19:00, blev der afholdt ekstraordinær generalforsamling i ejerforeningen Frugtvangen med en dagsorden i h.t. vedtægterne. Generalforsamlingen blev afholdt på Balsmoseskolen, Æblevangen 126 i lokale Torvet.

Tilstede var 87 medlemmer, 13 var repræsenteret ved fuldmagt, i alt 100 medlemmer (med et samlet fordelingstal på 8.911).

Foreningens formand Henning Birger Skov bød velkommen til denne generalforsamling.

Ad 1 - Valg af dirigent og referent

Carsten Volden blev valgt som dirigent og Lars Thorsager som referent – begge fra SJELDANI Boligadministration.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig og beslutningsdygtig.

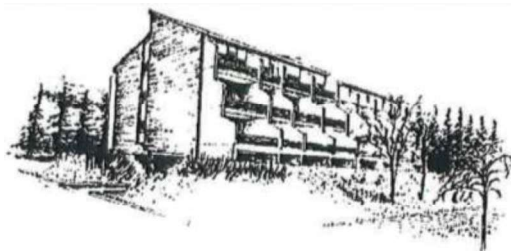
Dirigenten oplyste at der til beslutning om frasalg af fællesarealer kræves at mindst 2/3 dele af foreningens medlemmer efter fordelingstal stemte for forslaget. Da der ikke var 2/3 dele af foreningens medlemmer tilstede på denne generalforsamling, vil forslaget alligevel blive taget til afstemning. Hvis forslaget opnåede tilslutning fra mere end 2/3 dele af de tilstedeværende, skal forslaget behandles igen på en kommende generalforsamling, hvor forslaget vil kunne endeligt vedtages, hvis også mindst 2/3 dele af de tilstedeværende medlemmer på denne generalforsamling stemmer for forslaget.

Ad 2 –præsentation fra bestyrelsen om det mulige salg af græsareal, fælleshus og materielgård

I forlængelse af beslutningen om at undersøge mulighederne for at sælge fælleshus, græsareal og materielgård fra foreningens generalforsamling den 20. april 2022, havde bestyrelsen undersøgt muligheden for salg og stillede på denne generalforsamling et konkret forslag om salg af arealet.



EF Frugtvangen



Nørgaard Skødt Ejendomme ApS var kommet med det bedste tilbud på køb af arealet, som blandt andet indebar, at foreningen ville modtage 15.000.000 kr. ved salget. Bestyrelsen havde inviteret repræsentanter fra Nørgaard Skødt Ejendomme ApS for at orientere om hvad projektet ville indeholde. Bestyrelsen havde derfor valgt at arbejde videre med tilbuddet fra Nørgaard Skødt Ejendomme ApS.

Ad 3 – Bestyrelsens præsentation af projekter der kan blive mulige ved et salg

Bestyrelsen gennemgik foreningens 10-årige vedligeholdelsesplan, hvoraf det fremgår, at foreningens skal anvende 51.220.000 kr. til vedligeholdelse af ejendommen de kommende år. Frasalget af arealet ville kunne finansiere en væsentlig del af disse vedligeholdelsesopgaver og nogle af opgaverne vil kunne gennemføres tidligere end planlagt.

Særligt påpegede bestyrelsen følgende vedligeholdelsesopgaver:

- Den igangværende renovering af betonkonstruktionen på altaner, som er meget omkostningskrævende.
- Udskiftning af stigestreng (vandør) og faldstammer, da disse er udtjent. Foreningen har mange vandskader, som skyldes disse slidte vandør. De mange vandskader har medført, at foreningens forsikring er meget dyr (ca. 500.000 kr. årligt) og foreningens skal betale selvrisiko ved hver enkelt skade. En udskiftning af stigestreng og faldstammer vil sandsynligvis medføre en lavere omkostning til forsikring.
- Reparation af gangarealer og trapper, så uheld med mulig personskaade undgås.
- Renovering af parkeringskælder, hvor maling på væge og lofter skal fjernes og der skal påføres ny maling.

Bestyrelsen gennemgik også en række projekter, som ikke er tidskritiske, men som vil være hensigtsmæssige at gennemføre:

- Reparation af asfalt på fællesarealerne, som mange steder trænger.
- Maling af trappeopgange.
- Beplantningen på fællesarealerne.
- Etablere ventilation i kælderen, som vil medføre bedre klima i kælderen og fjerne den dårlige lugt.
- Maling af altaner, som på ifølge vedtægten er en opgave, som den enkelte ejer selv skal stå for, men som med fordel vil kunne gennemføres som et fælles projekt for hele ejendommen.

Andre projekter kan også komme på tale. Beslutning om gennemførelse af de konkrete projekter skal tages på en kommende generalforsamling, hvor de vil blive behandlet som forslag.

Ad 4 – Kort præsentation af det lokale Ejendomsfirma NSE, om firmaet og deres vision for opførelse af en ny bebyggelse, på det grønne areal

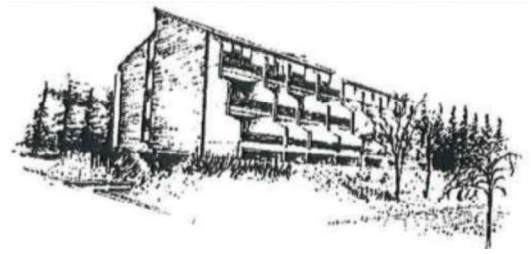
Christian Nørgaard Kjeldsen og Anders Nørgaard Kjeldsen fra Nørgaard Skødt Ejendomme ApS præsenterede firmaet:

Beskrivelse af Nørgaard Skødt Ejendomme ApS

- Lokalt forankret familieejet ejendomsselskab med mere end 30 års historik i Egedal kommune (tidl. Ledøje – Smørum kommune).
- Ejer en del bolig- og erhvervsejendomme og har opført adskillige boliger i kommunen.



EF Frugtvangen



- Har et mangeårigt rigtig stærkt og konstruktivt samarbejde med Egedal Kommunes forvaltning og politikere.
- Når NSE opfører lejeboliger er det altid mhp. at beholde disse og ikke mhp. videresalg som traditionelle developere.
- NSE prioriterer et godt forhold til alle interessenter, herunder lejere, naboer, myndigheder mv., både under opførelsen og efter idriftsættelse.

Ad 4a –NSE's præsentation af projektet

Christian Nørgaard Kjeldsen og Anders Nørgaard Kjeldsen fra Nørgaard Skødt Ejendomme ApS gennemgik den konkrete plan for projektet:

Det blev understreget, at der endnu ikke foreligger en tilladelse fra kommunen til gennemførelse af projektet. Kommunen kan i forbindelse med godkendelsesprocessen stille yderligere krav til projektet, som så også skal indarbejdes i det endelige projekt. Resultatet af en eventuel nabohøring må på samme måde forventes at skulle indarbejdes i det endelige projekt.

Projektet vil bl.a. indeholde:

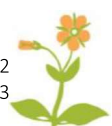
- Etablering af ca. 105 senior- og familievenlige boliger.
- Fælleshus for E/F Frugtvangen og de nye lejeboliger.
- El-ladestander og forberedelse til evt. delebiler.
- Fastholdelse af grønne arealer og kig til sø, samt stisystemer til offentligheden.
- Prioriteringsliste for E/F Frugtvangens beboere til kommende lejeboliger.
- Projektet vil blive finansieret med grønne obligationer.
- Min. 2 cykelparkeringspladser til hver bolig og ca. 1,5 p-plads pr. bolig.
- Ejendommene vil blive opført i mursten og gedigne materialer af høj kvalitet.
- DGNB-guld, svanemærket og bæredygtige boliger.
- Bygningerne placeres så lejlighederne får udsyn til søen og de grønne arealer.

Området

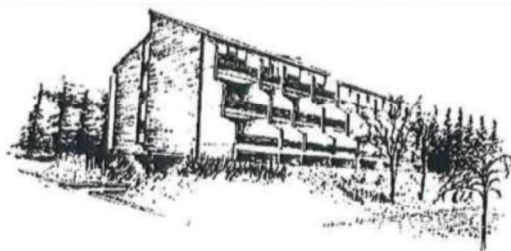
- Jf. ois.dk udgøre grunden 15.592 m²
- Det makede areal på situationsplanen udgøre ca. 14.836 m²
- Der er byggelinie som skal overholdes, disse er indtegnet på kortet.
- Der er en del terrænfald på grunden imod søen mod nord, fra vejen til søen falder grunde over 4 meter.

Bebyggelsen

- Jf. ois.dk udgøre grunden 15.592m²
- Bebyggelsen er bygget op af stænger af blokke på ca. 188m² hver, med forskellige etageantal, fra 3 etager op til 4 etager mod syd. Blokkene er lagt så de følger det skrående terræn ned mod søen mod nord.



EF Frugtvangen



- Der er lagt et fælleshus i en etage mod øst.
- Samlet 7790m² med en bebyggelsesprocent på 50%
- Der er disponeret 147 parkeringspladser.

Hvad kommer boligerne til bl.a. at indeholde:

- Store altaner til alle boliger, terrasse til stueetagen.
- Alle boliger udføres med niveaufri adgang.
- Alle opgange vil indeholde elevator.
- Alle boliger vil blive udført i holdbare kvalitetsmaterialer.
- Store badeværelser med vaskemaskine og tørretumbler.

Hvad skal de udvendige og grønne arealer indeholde:

- Bænke samt bordbænkesæt langs stier og på små opholdspladser.
- Legeplads
- Petanquebane
- Træningsmaskiner

Hvad skal de udvendige og grønne arealer indeholde:

- Bænke samt bordbænkesæt langs stier og på små opholdspladser.
- Legeplads
- Petanquebane

Det blev oplyst, at medlemmer af EF Frugtvangen vil få mulighed for at indtegne sig på venteliste forud for alle andre. Indtegningen på ventelisten vil ske efter -først til mølle' princippet.

Ad 5 – Spørgsmål og svar

Efter præsentationen af projektet, var der mulighed for at stille spørgsmål. Følgende spørgsmål og holdninger blev nævnt:

Sp.: Har bestyrelsen fået tilbud fra andre interesserede købere end Nørgaard Skødt Ejendomme ApS? Sv.: Foreningen har også forhandlet med Rema og AP Pension. AP Pension kom ikke med et egentligt tilbud. Bestyrelsen valgte at anbefale Nørgaard Skødt Ejendomme ApS, da de kom med det bedste tilbud.

Sp.: På sidste generalforsamling blev det oplyst at projektet ville indeholde 50-60 boliger – hvorfor tales der nu om 105 boliger? Sv.: Det antal boliger, som blev oplyst på generalforsamlingen den 20. april, var et estimeret antal. Kommunen har endnu ikke givet tilladelse til projektet, så det endelige antal boliger kendes endnu ikke med sikkerhed.

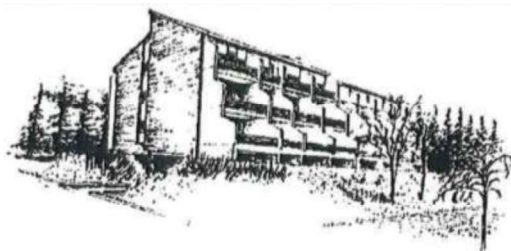
Et medlem understregede værdien af det grønne område, som er til stor glæde for nogle af beboerne i området. Ved etablering af nye boliger på området, vil dette grønne åndehul forsvinde.

Sp.: Hvor høje bliver de nye bygninger? Sv.: Bygningerne vil højst være på højde med bygningerne i EF Frugtvangen. De højeste 4 etagers bygninger vil blive bygget ud mod Frugtvangen. Bygningerne vil blive lavere mod søen.

Sp.: Skal kommunen have råderet over nogle af de nye lejligheder? Sv.: Nej.



EF Frugtvangen



Et medlem oplyste, at foreningens fællesudgifter ikke er steget meget over de seneste år. De kommende vedligeholdelsesprojekter kan finansieres ved at lade fællesudgifterne stige og ved at optage fælleslån.

Sp.: Det er tidligere blevet oplyst, at elnettet på EF frugtvangens grund ikke kan forsyne el-lade standere til EF Frugtvangens beboere – hvordan kan det lade sig gøre at etablere el-lade standere ved det nye byggeri? Sv.: Der vil blive etableret en ny elforsyning til den nye grund, som tager højde for det forventede forbrug ved etablering af el-lade standere ved samtlige nye parkeringspladser.

Sp.: Vil frasalget af fællesarealet medføre lavere salgspriser for lejlighederne i EF Frugtvangen? Sv.: Der er ikke noget som indikerer, at frasalget af fællesarealet vil medføre lavere salgspriser for lejlighederne i EF Frugtvangen, til gengæld vil en eventuel stigning af fællesudgifterne til vedligeholdelse af ejendommen medføre lavere salgspriser for lejlighederne.

Sp.: Hvad vil det koste at bo i de nye lejligheder? Sv.: Nørgaard Skødt Ejendomme ApS oplyste at lejen vil ligge på ca. 1.500 kr. årligt pr. m². En lejlighed på 85 m² vil således komme til at koste ca. 10.000 kr. om måneden i leje.

Sp.: Hvornår vil foreningens få købesummen udbetalt? Sv.: Nørgaard Skødt Ejendomme ApS oplyste at der nok vil gå op til to år, inden de nødvendige tilladelser fra kommunen kommer og derefter vil købesummen blive udbetalt.

Ad 6 – Afstemning om frasalg af græsareal, fælleshus og materielgård

Bestyrelsen ønskede bemyndigelse til at sælge det omtalte græsareal, fælleshus og materielgård, således som beskrevet under dagsordenens punkt 2,3, 4a og 5.

Forslaget opnåede ikke tilslutning fra 2/3 dele af de tilstedeværende medlemmer, hvorfor vedtaget ikke blev vedtaget.

Da intet yderligere forelå, blev generalforsamlingen hævet.

--- Referatet underskrives digitalt af dirigenten og referenten ---
Carsten Volden (dirigent) og Lars Thorsager Jensen (referent)



PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

"Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument."

Lars Thorsager

Referent

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: CVR:35677968-RID:81744005

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-10-10 06:24:12 UTC

NEM ID 

Carsten Østergaard Volden

Dirigent

På vegne af: SJELDANI Boligadministration

Serienummer: cd4d9a35-9a37-4dd3-bbff-7ac9685d7457

IP: 195.225.xxx.xxx

2022-10-10 06:42:51 UTC

Mit ID 

Penneo dokumentnøgle: GC3EI-17KMO-E42QZ-XZ64V-SPFEE-JHLCW

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>