



## BUDGETGENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2017, den 23. november kl. 19.00 afholdtes ordinær budgetgeneralforsamling i EJERFORENINGEN FRUGTVANGEN i Kulturhuset, Flodvej 68. Smørum.

Konstituerede formand Adam Foss Christoffersen bød velkommen samt takkede tidligere formand Brian Bøtner Rasmussen for hans arbejde i bestyrelsen gennem flere år. Adam præsenterede herefter kort administrator og bestyrelse, herunder tidligere suppleant Allan Broløs, der var indtrådt i bestyrelsen som næstformand.

### Punkt 1. Valg af dirigent:

Bestyrelsen foreslog Kirsten Sjeldan fra Sjeldani Boligadministration som dirigent. Kirsten gav herefter en kort præsentation af sig selv, hvorefter Kirsten Sjeldan blev valgt med akklamation.

Med henvisning til vedtægterne erklærede dirigenten forsamlingen lovlig indvarslet og beslutningsdygtig.

### Punkt 2. Kort beretning fra bestyrelsen.

Konstituerede formand Adam Foss Christoffersen fremlagde en kort beretning for bestyrelsens arbejde siden generalforsamlingen i april 2017 og til dato. Beretningen vedhæftes nærværende referat.

Der var herefter lejlighed til at stille spørgsmål.

Lejl. 55 udtrykte ros til bestyrelsen for arbejdet med ejernes maling af altaner samt forespurgte til, hvad bestyrelsens plan er med de ejere, der mangler at få malet. Formanden oplyste, at medlemmerne først vil blive kontaktet (igen) af bestyrelse og herfra vil sagen overgå til administrator.

Lejl 36 efterlyste årsagen til, at bestyrelsen har valgt anden dirigent end administrator. Formanden oplyste, at bestyrelsen ønskede en ekstern dirigent for at imødegå evt. interessekonflikter i forhold til administrator.

Beretningen blev herefter godkendt.

### Punkt 3: Forelæggelse af budget for 2018 og fastlæggelse af kontingent.

Dirigenten gav herefter ordet til næstformand Allan Broløs.

Allan oplyste, at bestyrelsen indstillede til forsamlingen, at der blev stemt for forslag 2. Allan fremlagde en uddybende redegørelse for forslaget, idet bestyrelsen ønsker at have andre fokusområder i 2018 end betonrenovering. Bestyrelsen har sammen med Condor besigtiget altanerne og Condor mener, at renoveringen af de resterende altandæk kan strækkes over 8-10 år.



Forslag 2 giver mulighed for at flytte kr. 1,2 mio. fra betonrenovering til anden trængende renovering, herunder asfaltarbejde/udbedring af trappetrin ved indgangsdører/kældervægge/kældervinduer/tagrender/faldstammer/cykelstativer m.v.

Kasserer Sanne Dahl Christensen gennemgik herefter kort de enkelte poster i budgettet, idet hun samtidig præciserede, at fællesbidraget forbliver uændret i forhold til 2017.

Der var herefter lejlighed til at stille spørgsmål.

Lejl. 55, spurgte om 7-års vedligeholdelsesplanen var blevet skrottet? Det blev oplyst, at denne efterhånden var udtømt. Bestyrelsen ønsker evt. i samarbejde med rådgivende ingeniør at se med "friske øjne" på kommende vedligeholdelse.

Lejl. 155 spurgte, om kælderlofterne bliver malet, da der drysser/skaller maling ned på bilerne. Næstformand Allan Broløs oplyste, at det er noget man kigger på, men da kælderlofter- og vægge i nogle af kældrene er meget våde, kan disse ikke males, førend de er udtørrede.

Lejl. 182 spurgte hvad posten maling af facade kr. 800.000 dækker over. Formand Adam Foss Christoffersen oplyste, at malerarbejdet dækker over endeflader/gavle og sternbrædder - det koster ca. kr. 200.000 pr. blok.

Lejl. 279 takkede næstformand og kasserer for uddybende gennemgang af budgetforslag, men tilkendegav samtidig, at hun som ejer godt kunne ønske sig en bedre information på skrift inden generalforsamlingen, så man havde en bedre mulighed for at forberede sig og tage stilling. Endvidere efterlyste hun en officiel vedligeholdelsesplan.

Lejl. 122 undrede sig over posten "afskrivning restancer", når Ejerforeningen har sikkerhed i form af underpant på ejerpantebrev kr. 35.000. Endvidere synes kr. kr. 300.000 til beplantning/beskæring at være høj.

Administrator oplyste, at der oprindeligt kun er sikkerhed for kr. 5.000 i lejlighederne. Det er alene i lejligheder, hvor der er sket ejerskifte efter 2009, hvor der er større sikkerhed. Heldigvis har der i flere år stort set ikke været restancer.

Suppleant John Christensen henviste til en kommende beskæringsplan, der skal fremlægges på generalforsamlingen til april 2018. Der er problemer med piletræer, hvis rødder går i kloakrørene, der er andre høje træer ved udkørsler m.v., der skal kigges på, ligesom der skal ske genplantning af træer, der fældes. Noget af arbejdet kan udføres af eget personale, men det er også nødvendigt at entre med ekstern gartner.

Lejl. 79 takkede for bestyrelsens redegørelse vedr. facademaling, men opfordrede samtidig til at arbejdet koordineres i forhold til ejernes egen vedligeholdelse af altanmaling, så dette arbejde ikke ødelægges.

Der kom fra salen opfordringer til, at bestyrelsen får lavet en rullende vedligeholdelsesplan, som bestyrelsen kan arbejde med.

Dirigenten satte herefter budgetforslag 2 til afstemning:



4 stemte imod. 1 undlod at stemme. Budgetforslag 2 blev således vedtaget med overvejende majoritet.

#### Punkt 4. Eventuelt:

Lejl 182 havde følgende:

1. Indgangspartierne er blevet malet, men ikke rækværket?

Formand Adam Foss Christoffersen oplyste, at man har anvendt 2 forskellige malerfirmaet, hvoraf det første havde forladt arbejdet, uden at gøre det færdigt. Rækværket bliver malet til foråret.

2. Hvad med parkeringsstriberne - der er ikke malet helt op?

Bestyrelsesmedlem Johanne Høgsholm oplyste, at der ikke males hele vejen op grundet huller, ligesom malingen knækker pga. fliser. Bestyrelsen overvejer i stedet, at der ilægges farvede fliser som opstriking.

Lejl. 214 roste bestyrelsen for den store indsats i forbindelse med den udvendige vedligeholdelse (maling) af altanerne - men efterlyste samtidig en redegørelse for, hvorfor bestyrelsen kræver at eternitpladerne i blomsterkasserne skal males.

Der blev rejst tvivl om, hvorvidt der var truffet beslutning om at eternitpladerne skulle males og det aftales, at administrator skulle gennemgå referater. Det kan oplyses, at det ikke i forslaget fra 2015 er angivet, at maling også omfatter eternitplader, hvilket dog fremgår af den efterfølgende beskrivelse af forslaget samt det vedtagne på generalforsamling april 2016.

Lejl. 209 spurgte, hvorfor der er lukket for varmen i opgangene?

Næstformand Allan Broløs svarede, at dette var besluttet for lang tid siden af energi- og miljørigtige hensyn - og man må ikke pille ved ventilerne.

Allan kunne i samme anledning oplyse, at foreningen i mange år har haft en dispensation fra Egedal kommune til ikke at have individuelle varmemålere, på trods af lovgivning. I stedet afregnes varmemålerforbruget i henhold til fordelingstal. Denne dispensation er udløbet og man har modtaget skrivelse fra Egedal kommune, om at der ikke kan forventes yderligere dispensation. Vi må derfor indstille os på, at der skal etableres individuelle varmemålere. Bestyrelsen har kontakte Brunata og bestyrelsen forventer at kunne fremlægge et forslag herom i 2018.

Lejl. 142 takkede for bestyrelsens initiativ til "kom og mød bestyrelsen"-torsdagene. Her har man som beboer mulighed for at møde op og få svar på div. spørgsmål.

Dirigenten gav herefter ordet til formand Adam Foss Christoffersen, der takkede forsamlingen for god ro og orden.

Budgetgeneralforsamlingen slut kl. 20.50

Som dirigent:  
Kirsten Sjeldan

Som referent:  
Vicky Kristensen

Siden generalforsamlingen i april, har vi i bestyrelsen haft travlt. Der har været mange opgaver og henvendelser at tage sig af.

Opfølgning på maling af altaner har fyldt rigtig meget.

Der har været et par bump på vejen, men bestyrelsen vil gerne rose ejerne for en fin opbakning fra langt de fleste af jer.

På nuværende tidspunkt er der 155 godkendte lejligheder, 101 med fejl og mangler, 13 som mangler at male alt og 11 som enten har bestilt en maler eller selv vil male til foråret. Bestyrelsen vil tage kontakt til de få ejere som ikke har malet og følge op på dem som har fejl og mangler.

Maler Elgaard har fået malet næsten alle indgangspartierne, de mangler dog det udvendige af 3 indgangspartier i Blommevangen, som de først for nylig har overtaget fra Maler Normann, da han har efterladt arbejdet uafsluttet.

Derudover er de gået i gang med at male alle endeflader, tagforskydninger og gavle på blokkene, hvor de indtil videre har færdiggjort blok A og er i gang med blok E. I øjeblikket maler de, de umalede døre til vaskerummene i p-kældrene og laver småreparationer ved de 20 nye dørtelefonanlæg, da vi har fået udskiftet de sidste gamle anlæg henover den seneste måneds tid.

Vi har fået udført beskæring samt rettet op på buskadset ved indgangene og rundt omkring ved hække og gavle.

Der er igangsat reovering af Pergolaerne ved parkeringskældrene.

Vi er også ved at få rensede de mest trængende tagrender i bebyggelsen.

Som mange af jer nok ved, løb vi sidste år ind i problemer med at flere af vores altaner, især på havesiden, som begyndte at slå revner i loftet, mens der samtidig stadig forekommer beton afskalninger med synlige bærestjern til følge.

Vi gik allerede i gang med at udbedre disse problemer sidste år, og igen i år har der været fokus på at få dem løst. Desværre er det problemer som vi vil blive ved med opleve i større eller mindre omfang. Dog er der ikke risiko for, at altanlofterne kan falde ned.

I år er vi blevet færdige med at lave betanfuger og kulfiberbånd på blok F. De altaner der ikke har haft problemer med revner og afskalninger endnu, har fået behandlet loftet med en specialmaling som skulle stoppe revner og afskalninger.

Blok G som desværre har været en af de værste har næsten fået lavet kulfiberbånd på alle altaner på havesiden, resten af altanerne er også blevet behandlet med specialmaling.

Vi må desværre konstatere, at vi oplever en del problemer med stilladsfolk som ikke er særlige gode til at vise hensyn til de nymalede altaner og diverse beplantning i plantekasserne. Derfor har vi været i kontakt med Condor som lover at de vil udbedre skaderne.