

BUDGETGENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2023, den 15. november kl. 19.00 afholdtes ordinær budgetgeneralforsamling i EJERFOR-ENINGEN FRUGTVANGEN på Boesagerskolen, Flodvej 89. 2765 Smørum.

Administrator, advokat Torben Lund, bød velkommen til forsamlingen.

Der var 47 medlemmer repræsenteret, heraf 8 ved fuldmagt, med et fordelingstal på 4.233/23.290.

Punkt 1. Valg af dirigent:

Advokat Torben Lund blev foreslået som dirigent og blev enstemmigt valgt. Dirigenten konstaterede, at budgetgeneralforsamlingen var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig, hvorefter han kort gennemgik dagens dagsorden.

På opfordring præsenterede bestyrelsen sig selv.

Punkt 2. Kort beretning fra bestyrelsen.

Formand Lene Theill aflagde på bestyrelsens vegne beretning:

Bestyrelsens skriftlige beretning, Budgetgeneralforsamlingen 15. november 2023:

Det har været et travlt halvår for bestyrelsen, og det har I kunnet læse om i vores nyhedsbreve, og derfor vil det også blive en let og kort beretning i aften. Vi lægger de 5 numre af nyhedsbrevet op på den nye hjemmeside, når den bliver præsenteret engang til foråret. Vi er desværre nødt til at lave en helt ny hjemmeside, for den der blev købt og betalt til Pauli Andersen, ejer vi ikke, fordi han er en svindler. Det store arbejde med strukturen og teksterne genbruger vi selvfølgelig. Bestyrelsen prioriterer kommunikationen højt, og er i fuld gang med at revidere info-foldere og opdaterede tekster til hjemmesiden.

Trappenedgangene råbte på renovering, så der begyndte vi. Samtidig satte vi undersøgelser med vores drikkevand i gang. Vand har fyldt meget, og det var selvfølgelig chokerende, det vi fandt, og vi er i bestyrelsen glade for at BWT-anlægget nu er lukket.

Vi kan se, at mange har været i gang med at male altaner her i sommer og ser frem til, at de sidste også får gjort det i løbet af sommeren 2024. Og så skal vi selvfølgelig også have malet gelænderne i trappenedgangene – den opgave har vi været nødt til at skubbe til foråret pga. økonomien.

Betonrenovering af terrasserne i blok K mangler stadigvæk et par hængepartier, men det går langsomt fremad. Andre store opgaver, der kan nævnes, er el-arbejdet i blok K og L's P-kældre og etablering af 5 nye affaldsøer til sortering. Den sidstnævnte har været hasteopgave, der hele tiden har vokset sig større og større, fordi det skulle gå så stærkt. Vi kan nu heldigvis se enden på det og afventer, hvornår Kommunen starter hele sorteringsdelen op. Der kan godt gå 5-7 uger før det sker.

Bestyrelsen er i øjeblikket i gang med flere store undersøgelser, for at afdække, hvad vi får for vores penge hos forskellige leverandører. Det lader til, at vi kan spare mange penge næsten alle steder og flest selvfølgelig på de store poster som administration, grønt område, forsikringer, revisor og VVS. Vi indhenter tilbud fra andre leverandører for at pristjekke alt. Det har allerede nu vist sig at være en overordentlig god idé.

Der har været en hård tone i foreningen og en udbredt negativitet, som har været en ekstra tung belastning for bestyrelsen. Vi ønsker os for det nye år, at vi kan være sammen og diskutere tingene i en god tone, selvom vi er uenige. Måske vi kan flytte fokus, fra at lede efter fejl hos hinanden, til at hjælpe sin nabo eller forening. Vi ser frem til fællesarbejdsdage, så vi kan lære hinanden at kende. Alle de små irritationer bliver mindre, hvis man kender sin nabo.

Vi er i bestyrelsen udfordret af, at ikke alle ejere bakker op om fællesopgaver og driften af foreningen. Vi bruger uforholdsvist megen tid på at undersøge, planlægge, hente tilbud og bestille håndværkere – bare for at konstatere, at beboere ikke giver os adgang, der hvor vi skal ind, lægger nøgle eller tømmer kælderrum, når det behøves til den varslede deadline. Det betyder ekstraarbejde for bestyrelsen og Lars på ejendomskontoret og meget tit en ekstraudgift til håndværkere.

I bestyrelsen gør vi alt, hvad vi kan, for at løse alle opgaver bedst muligt. Heldigvis er der mange af jer, der er begyndt at sige ”hvad kan jeg gøre for foreningen, frem for hvad kan foreningen gøre for mig.” Flere har meldt sig og er klar til at give en hjælpende hånd, der hvor de har erfaringer og kompetencer. Det er vi utroligt glade for. Tusind tak.

Det syder og bobler med energi på mange områder i foreningen, og vi glæder os til at fortælle jer om dem alle i de næste nyhedsbreve.

Til sidst kan vi ikke understrege nok, hvor vigtigt det er, at I bliver til den ekstraordinære generalforsamling, der afholdes lige efter denne Budgetgeneralforsamling, og stemmer ja til bestyrelsens forslag til vedtægtsændring.

Vi ved, at I som ejere sætter pris på vores nuværende administrator, de er en del af foreningens historie, og de kan bibeholdes inden for deres ekspertområde. Den forslåede vedtægtsændring giver bestyrelsen mulighed for at vælge en stærkere, bredere og digital administration af vores forening som er hårdt tiltrængt.

Der var herefter lejlighed til at stille spørgsmål:

Der blev forespurgt til, hvorvidt det var muligt for foreningen at sælge BWT-anlæggene. Formanden meddelte, at der var nedsat et udvalg for at undersøge mulighederne for dette.

Et medlem spurgte, hvad der bliver gjort i forbindelse med, at BWT har indstillet BWT-anlæggene, så de i flere år brugt for meget salt. Til det svarende bestyrelsen, at de er i gang med at anmelde det til forsikringen.

Der var ikke yderligere spørgsmål og beretningen blev herefter taget til efterretning.

Punkt 3: Forelæggelse af budget for 2024 og fastlæggelse af kontingent.

Kasserer Murat Demir gennemgik det af bestyrelsen fremsatte og med indkaldelsen udsendte budgetforslag for 2024.

Forslaget indebærer ikke stigning i fællesudgifterne for 2024, så indtægterne er i samme størrelse som 2023. Murat Demir gennemgik herefter et par af de større poster, særligt udgiften til Ejendomsservice, der var steget meget. Det oplystes, at der var nedsat et udvalg, der dybdegående kigger på en aftale samt at der arbejdes på at finde alternativer til HedeDanmark.

Murat Demir oplyste videre, at man håbede på, at det udførte el-arbejde vil give sig udslag i et lavere el-forbrug og dermed en besparelse på elregningen. Ligeledes var der nedsat et udvalg vedr. forsikringer til at forsøge at finde billigere forsikringsløsninger. Endeligt blev det præciseret og gentaget, at BWT-anlægget er sat til kr. 0,00, da dette nu er slukket.

Der blev redegjort for, at de nye affaldsøer endnu ikke var færdige, da kommunen havde glemt at fortælle om krav til nogle spyd, der skal i jorden. Den nye affaldssortering forventes igangsat sidst på året, når kommunen er klar til det.

Kasserer Murat Demir gjorde rede for, at den tidligere bestyrelse havde arbejdet med at etablere ny terrænbelysning, som man nu håber på kan igangsættes.

Det er bestyrelsens ønske, at der ikke udføres betonreovering på altaner i 2024, men alene sker en opsparring/hensættelse af kr. 800.000 til fremtidige udgift i håb om, at det også – inden yderligere arbejde bliver iværksat – bliver konstateret, at den senest foretagne udbedring også har den ønskede effekt.

Kælderrummene i P-kælder i blok L under sydvendte terrasser er blevet malet, og der installeres efterfølgende ventilation og varme. Der er desværre blevet konstateret vandindtrængen ved indgangen til de nymalede kælderrum, men Codan har allerede tilset skaden og lover at udbedre den først i næste uge.

Efterfølgende gennemgik Murat Demir den udsendte 10-årsplan, hvortil det blev oplyst, at denne ikke var meget anderledes end tidligere.

Kasserer Murat Demir oplyste forsamlingen om, at budgettet 2023 ikke er overholdt, grundet større udgifter end budgetteret til el-projekt i P-kældre og at der således ikke er økonomi til at foretage yderligere.

Der var herefter lejlighed til at stille spørgsmål og komme med kommentarer til budget 2024 og 10-års plan.

Et medlem bemærkede, at der i planen vedr. grønne områder/træfældning er angivet udgifter på hhv. kr. 200.000 og kr. 700.000. Der blev i den forbindelse forespurgt til, om det ikke – også henset til udgiften for Ejendomsservice – ville være mere økonomisk fornuftigt at ansætte eget personale til at foretage arbejderne. Kasserer Murat Demir gjorde opmærksom på, at de store projekter vedr. grønne områder ikke var med i aftalen med HedeDanmark, men at der blev arbejdet på, at det fremadrettet skal være tilfældet. Bestyrelsen påpegede videre, at man ikke så muligheden for at have

ansat personale som en løsning, idet dette vil medføre betydeligt mere arbejde for bestyrelsen. Formanden Lene Theill oplyste, at man undersøger eventuelle andre firmaer, herunder mulighed for at hyre små selvstændige virksomheder ind til at udføre arbejde.

Der blev spurgt til, hvad årsagen er til, at udgiften til brandsyn bliver budgetteret lavere. Formand Lene Theill meddelte, at det skyldtes, at der havde været en udløbsdato på slanger og brandudstyr i 2022, hvorfor udgiften havde været højere end den ville være fremtidigt.

Formand Lene Theill gjorde rede for, at arbejdet på altanerne er komplekst og at der fra foreningens side har været anvendt mange millioner gennem årene på at afhjælpe og udbedre problematikken. Det blev oplyst, at man overvejede, om det ville være hensigtsmæssigt evt. at optage et fælleslån til en samlet udbedring af altanerne, idet det jo kunne konstateres, at i et normalt år udgør udgiften til betonarbejder ca. $\frac{1}{4}$ af foreningens budget.

Næstformand Bjanka Steger tilkendegav, at bestyrelsen ikke var sikker på, at det var den rigtige løsning man var i færd med at foretage på altanerne, men det var dén, rådgiver havde foreskrevet.

Der kom opfordring til at forsætte med at udføre betonarbejder for de kr. 800.000 i stedet for opsparing, og at de midler man vil opspare til de vandrette fordelingsledninger kr. 250.000, også kunne anvendes til betonarbejder.

Kasserer Murat Demir tilkendegav, at det er bestyrelsens ønske, at man ”puster ud” efter underskud i 2023 og påpegede i øvrigt, at der end ikke vil kunne laves en $\frac{1}{2}$ blok for kr. 1,0 mio.

Et medlem, der tidligere har været formand, bakkede bestyrelsens forslag op, om at afvente flere betonreparationer og se resultatet af de senest udbedrede blokke. Alle blokke har været renoveret, op til flere gange, daværende bestyrelse har hver gang været overbevist om, at nu var den rigtige løsning fuldet, hvilket viste sig ikke at være tilfældet.

Der blev endvidere forespurgt til, hvorvidt det var godt/sikkert for de gamle rør at blive spulet.

Formand Lene Theill oplyste, at der ikke havde været skader i forbindelse med den spuling, der havde været foretaget i blok C. ligesom der nu er kommet mere tryk på vandet. De gamle ventiler i opgangene har for lille en gennemstrømning, hvorfor de tilstopper. De er derfor erstattet af nye Alpha-B-ventiler, der sikrer god gennemstrømning og bedre tryk på vandet.

Det blev videre rejst forespørgsel til forsikringsforhold i forbindelse med fælles arbejdsdage, hvortil bestyrelsesmedlem Arabela Duarte oplyste, at udvalget, der arbejder med fælles arbejdsdage, er opmærksomme på dette og at der i forbindelse med igangsætning vil være tegnet arbejdsskadeforsikring og ulykkesforsikring.

Et medlem rettede kritik af, at det på budgetgeneralforsamlingen i 2022 var besluttet, at man skulle påbegynde udskiftning af vandrette fordelingsrør, hvilket ikke er sket. Murat Demir meddelte at de vandrette fordelingsrør ikke er blevet lavet grundet foreningens finansielle forhold, hvor el-arbejde havde været betydelig dyrere end budgettet. Medlemmet foreslog, at der i stedet for opsparing til hhv. betonarbejder og vandrette rør, kr. 1,0 mio. skulle påbegyndes det besluttede arbejde om vedligeholdelse af vandrette fordelingsledninger. Formand Lene Theill gjorde rede for, at udgiften i h.t. de tilbud som senest var indhentet vedrørende arbejde på de vandrette fordelingsrør, vil være i stør-

relsesorden kr. 800.000 for varmtvandsrør og kr. 1.400.000 for både varmt og koldt vandsrør pr. blok, hvilket vil medføre, at maksimalt 1 blok vil kunne udføres, såfremt ændringsforslaget blev vedtaget. Det fremsatte forslag blev herefter trukket.

Formand Lene Theill gjorde således opmærksom på, at såfremt såvel betonarbejder som vandrette fordelingsrør skulle udføres, måtte dette ske 1 blok ad gangen, eller ved optagelse af fælleslån.

Det blev rejst forespørgsel til, om der havde været skader på de vandrette rør, hvortil formanden meddelte, at ikke har været nogen rørbrud på vandrette rør i hendes formandsperiode.

Et medlem tilkendegav, at hun var glad for, at bestyrelsen gør et stort arbejde og er god til kommunikere.

Der var ikke yderligere spørgsmål eller kommentarer til budgetforslaget 2024, der herefter blev enstemmigt vedtaget.

Punkt 4. Eventuelt:

Et medlem tilkendegav, at det var en fornøjelse med den nuværende bestyrelses gode informationsniveau, og en tak til bestyrelsens store engagement.

Der blev forespurgt til ventilationsundersøgelse/arbejde og det blev påpeget, at emhætter med motor der er påsat på ventilations (udsugning) anlægget, er et stort problem og i øvrigt ikke tilladt.

Næstformand Bjanka Steger supplerede og udtrykte frustration over, at der i forbindelse med dette arbejde kunne konstateres, at en stor del af beboerne ikke var hjemme, når ventilation m.v. skulle gennemgås, og at dette havde medført ekstra arbejde for såvel bestyrelsen, som håndværkere. Der blev fremsat opfordring til, at man skulle slutte op om det arbejde, der er igangsat og således enten afleverer nøgle hos vicevært eller nabo, så arbejde kunne udføres med kun 1 besøg.

Der blev forespurgt til en hjertestarter, med anbefaling om, at man kunne søge Tryk Fonden. Det blev oplyst, at en tidligere bestyrelsen havde søgt, men havde fået afslag. Det blev i øvrigt oplyst, at der er hjertestarter på Balmoseskolen og i AB Æblevängen.

Et medlem noterede sig, at der var brug for flere penge og mindede om, at salg af det grønne areal tidligere havde været overvejet og forsøgt. Han opfordrede til, at der skulle nedsættes en fornyet projektgruppe til at få gennemført et salg til et byggeri i 2 etager (og ikke 3 etager). Han tilbød selv at deltage i en projektgruppe.

Det blev fra et tidligere bestyrelsesmedlem oplyst, at kommunen havde krævet 3 etager, hvilket bl.a. medførte, at et salg ikke blev gennemført.

Et medlem forespurgt til, hvilke sanktionsmuligheder bestyrelsen har i forbindelse med, at medlemmer f.eks. påsætter emhætter med motor på ventilationsanlægget.

Formand Lene Theill tilkendegav, at der var meget at tage fat på vedr. overtrædelse af husorden mv. Bestyrelsen diskuterer, hvad der kan gøres, og vil komme med forslag til næste generalforsamling.

Bestyrelsen håber på, at gennemførelse af fællesarbejdsdage vil medvirke til et bedre sammenhold mellem ejerne.

Der var ikke yderligere til punktet og budgetgeneralforsamlingen blev afsluttet i god ro og orden kl. 20.15.

Som dirigent:
Tørben Lund



Som referent:
Vicky Kristensen

