

Generalforsamlingsreferat

År 2023 den 26. april kl. 19.10 afholdtes ordinær generalforsamling i EJERFORENINGEN FRUGTVANGEN på Boesagerskolen, Flodvej 89, Smørum.

Fungerende formand Arne Lastrup bød velkommen.

Der var 94 medlemmer repræsenteret, heraf 20 ved fuldmagt.

Punkt 1. Valg af dirigent:

Bestyrelsen foreslog Carsten Volden fra Sjeldani Boligadministration som dirigent og Carsten Volden blev valgt som dirigent.

Dirigenten udtrykte glæde over, at der var så mange der var mødt op – det var dejligt at se.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig, men at bestyrelsens forslag om vedtægtsændringer kræver, at 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelings-tal stemmer herfor, hvor mindst 2/3 af stemmerne er repræsenteret. Vedtages forslaget med 2/3 deles flertal, men hvor færre end 2/3 dele af stemmerne er repræsenteret, kan der indkaldes til ekstraordinær generalforsamling, hvor forslaget kan vedtages endeligt, hvis mindst 2/3 dele af de frem-mødte stemmer for forslaget.

Punkt 2. Beretning fra bestyrelsen om foreningens virke i de forløbne år.

Fungerende formand Arne Lastrup aflagde på bestyrelsens vegne beretning – denne vedhæftes som bilag til nærværende referat.

Der var herefter lejlighed til at komme med spørgsmål.

Der blev fra ejer opfordret til, at infomailen skulle anvendes i større omfang ind hidtil gjort.

Der blev fra ejer foreslået, at der i hver blok skulle inddrages en p-plads til anvendelse til affaldssor-tering.

Der blev fra ejers side bemærket, at affaldssortering med farligt affald skulle håndteres af vicevært, idet dette ville give en større sikkerhed for, at affaldet bliver behandlet korrekt. Der blev ved samme lejlighed fra anden ejer bemærket, at åbningstiden skulle give mulighed for aflevering også i fritid.

Et medlem forespurgte til omkostninger til affaldshåndteringen, hvortil det blev oplyst, at Ejerfor-eningen selv skal betale omkostninger til etablering, dog således at man ville få de nødvendige be-holdere/containerne, som kommunen og foreningen må nå til enighed om, er nødvendige.

Der kom opfordring til at inddrage de grønne arealer, fremfor p-pladser, til affaldshåndtering. Det blev oplyst, at vi ikke har for mange p-pladser i forvejen og at en anvendelse af grønne arealer og p-pladser i øvrigt ville medføre problemer med krav fra kommunen om maximal afstand til affalds-områder.

En ejer gjorde opmærksom på, at renovering af trappenedgangene, der er udsat, efter hans opfattelse er i så dårlig stand, at disse bør opprioriteres for at undgå evt. faldskader og opfordrede bestyrelsen til, hvis man var i tvivl at foretage en egenhændig besigtigelse. Arne oplyste, at man var opmærksom på problemet, men at man ikke har kunnet skaffe fagfolk til at udføre arbejdet og der indhentes nye tilbud.

Der blev forespurgt til, hvad bestyrelsen gør angående henstilling effekter eller andet udenfor de afmærkede områder. Det blev hertil oplyst, at bestyrelsen gjorde forsøg på at afklare, hvem der har placeret effekter/affald, men at det ofte ender med, at man hænger opslag i de nærmeste opgange.

Der var herefter ikke yderligere til beretningen, der herefter taget til efterretning.

Punkt 3. Forelæggelse af det reviewede regnskab for 2022:

Revisor Boye Pedersen fremlagde på bestyrelse og administrators vegne årsrapporten for 2022, idet han oplyste, at revisors review ikke havde givet anledning til bemærkninger.

Budgettet vedr. brandtilsyn var overskredet væsentligt, da det havde været nødvendigt at udskifte div. materialer, ligesom udgifter til hhv. ejendomsservice og blødgøringsanlæg var overskredet. Til gengæld var det sparet på større projekter og løbende vedligeholdelse, således at årets resultat udviser et overskud på kr. 76.000. Foreningens likvide beholdning udgjorde kr. 1,7 mio. pr. 31.12.2022.

Der fremkom forespørgsel til, hvorvidt omkostningerne til blødgøringsanlægget udgjorde kr. 148.000 og om i øvrigt udgiften til elektrolyse også vedrørte blødgøringsanlægget. Bestyrelsen kunne bekræfte, at omkostningerne til blødgøringsanlægget er i størrelsesorden kr. 148.000, men at udgifterne til elektrolyse ikke vedrører blødgøringsanlægget, men varmtvandsbeholderne.

Der blev forespurgt til, om udgiften til blødgøringsanlægget medførte ændringer på vedligeholdelsesplanen, hvortil bestyrelsen oplyste, at man løbende ser på 10-års planen og at udgiften til blødgøringsanlægget indgår i foreningens udgifter og dermed har indflydelse på, hvornår andre opgaver kan udføres.

Regnskabet blev herefter godkendt med ingen imod, 1 blank og resten for.

Punkt 4. Forslag fra bestyrelsen:

Forslag 1 – ændring af fælles vedligeholdelsespligt fsva. maling af de udvendige flader på altaner og terrasser.

Forslaget kræver at 2/3 af de stemmeberettigede efter fordelingstal stemmer for.

Johnna Nielsen fra bestyrelsen motiverede forslaget og meddelte, at der havde været henvendelse fra ejere, der ikke synes det er betryggende, at ejere ”hænger” ud over altaner og karme, for at foretage malingen.

Det blev oplyst, at bestyrelsen havde taget udgangspunkt i et foreliggende tilbud fra Malermester Elgaard samt anvendt udgift til leje af lift for de lejligheder, der ikke vil kunne males fra jorden og forsøgt at medtage dette i den opstilling, som var medsendt med forslaget.

Der blev fra salen forespurgt til, hvorvidt der var indhentet et egentligt tilbud på udførelse af arbejde, når samtlige lejligheder var inddraget og om der i øvrigt var indhentet flere tilbud for at afklare en reel markedspris. Det blev hertil oplyst, at der ikke var indhentet tilbud fra flere malere, ligesom der ikke var indhentet konkret tilbud på udførelse af det samlede arbejde, men at man havde anvendt et tilbud på en af lejlighederne og havde anvendt dette som udgangspunkt, for at få en idé om omkostninger og at man ikke ville anmode flere malere om, at afgive tilbud på et arbejde, før der enighed om, at dette også skulle udføres.

Der blev fra salen givet udtryk for såvel positive som negative holdninger til forslaget. Der blev forespurgt til, hvorvidt stuelejlighederne, der ikke havde behov for lift/stillads skulle deltage i udgiften hertil, hvortil det blev tilkendegivet, at såfremt foreningen skulle overtage vedligeholdelses-/malingsforpligtelsen så vil opkrævning ske efter fordelingstal, hvorved stuelejlighederne også skulle bidrage til udgift til lift/stillads, lige såvel som 2. sals lejlighederne bidrager til altanarbejderne i stueplan.

Der blev også forespurgt til, hvorledes man agter at forholde sig til at en del ejere allerede har malet i 2022 og om disse lejligheder skulle males igen. Det kunne hertil oplyses, at bestyrelsen ikke har oversigt over, hvem der har malet og at forslaget gik på, at alle lejligheder bliver malet, således at bebyggelsen kommer til fremstå pæn og nydelig.

Der blev fra en ejer stillet forslag om, at bestyrelsen skulle trække forslaget og indhente et konkret tilbud, således at ejerne ville kunne tage stilling til dette. Dette kunne ikke tiltrædes af bestyrelsen, idet der herved, medmindre der skulle afholdes ekstraordinær generalforsamling, ville gå yderligere et år før end et forslag ville kunne behandles i h.t. vedtægterne.

Forslaget blev herefter sat til afstemning, hvor 24 stemte for, 3 blank og resten imod.

Forslaget således ikke vedtaget.

Forslag 2 – Vedtægtsændringer § 15.

Da forslaget forudsatte, at det fremsatte forslag 1 var blevet vedtaget, blev forslaget ikke behandlet, da det blev anset for bortfaldet.

Forslag 3 – Nedlæggelse af de store udlejningskælderrum og ny opdeling

Bestyrelsen ved Johnna gjorde rede for baggrunden for forslaget, herunder at de kælderlejemål, der er ekstra i foreningen, skulle man vente meget længe på, hvorfor man i bestyrelsen havde drøftet at kælderrummene burde komme flere til gavn.

Et medlem fremkom med dels en tak for bestyrelsens store arbejde, og dels med et ønske om, at opdeling i givet fald skulle afvente at kælderrummet blev ledigt. Et andet med, der også var lejer af et stort kælderrum, tilkende gav, at rummene efter vedkommendes mening var for små til at opdele i 3 rum og at man opfordrede til, at det evt. skulle ske opdeling til 2 rum. Der blev endvi-

dere opfordret, til at man kunne overveje at nogle af ekstra p-pladserne i -p-kælder kunne opdeles i kælderrum.

Der var ikke yderligere til punktet og forslaget blev sat til afstemning. Forslaget blev vedtaget med 15 stemmer imod, 29 blank – resten for.

Det blev samtidig fra bestyrelsens side tilkendegivet, at man ville vurdere mulighederne for antal kælderrum i opdeling, når man har haft lejlighed til at besigtige de enkelte kælderrums størrelse og beskaffenhed.

Punkt 5. Forslag fra medlemmer:

Forslag om opsætning af el-ladestandere.

Michael, lejl. 155, havde fremsat forslag om el-ladestandere. Dirigenten bemærkede, at der var truffet aftale med Michael om, at bestyrelsen ville arbejde videre med det materiale, som Michael havde fremskaffet med henblik på at fremkomme med et konkret forslag, der kunne tages stilling til på en senere generalforsamling.

Der var et medlem, der foreslog, at man skulle tænke fremadrettet og arbejde med en løsning, hvorefter hver lejlighed ville have sin egen stander, hvilket vil blive forsøgt medtaget i det kommende arbejde. Det skulle dog fortsat overvejes, hvilke udvidelser der skal foretages i el-nettet, hvilket er en forudsætning for, opsætning af ladestandere i det hele taget.

Punkt 6. Valg af formand

Det blev oplyst, at Henning Skov, som blev valgt som formand for 2 år i 2022, havde solgt sin lejlighed, og næstformand Arne Lastrup har været konstitueret formand indtil i dag.

Der skulle således vælges ny formand for 1 år. Ingen i den nuværende bestyrelse ønskede valg som formand.

Efter en opfordring til, at interesserede skulle give sig til kende, meddelte Camilla Schreiner-Frantzen og Lene Theill at de opstillede som formand og begge kandidater begrundede deres kandidaturer.

Ved skriftlige afstemning blev Lene Theill valgt som ny formand for 1 år med 4.026 stemmer - Camilla fik 2.807 stemmer.

Punkt 7. Valg af kasserer:

Nuværende kasserer Murat Demir erklærede sig villig til valg og blev med applaus valgt for 2 år.

Punkt 8. Valg af bestyrelse og bestyrelsessuppleanter:

Der skulle vælges 1 bestyrelsesmedlem for 2 år.

Arne Lastrup var på valg og villig til genvalg.

Nikolaj Weaver, Bjanka Steger, Marianne Fro Kolding og Sidsel Nørholm erklærede sig ligeledes villige til valg.

Alle kandidater begrundede deres kandidaturer.

Dirigenten fastsatte skriftlig afstemning, idet han samtidig foreslog, hvilket blev accepteret af forsamlingen, at den kandidat der får flest stemmer bliver valgt til bestyrelsen, den kandidat, der fik næstflest stemmer bliver 1. suppleant og 3. flest stemmer bliver 2. suppleant.

Ved optælling fik Arne Lastrup flest stemmer og dermed valgt som bestyrelsesmedlem for 2 år. Arne takkede forsamlingen for valget.

Bjanka Steger blev valgt som 1. suppleant og Marianne Fro Kolding blev valgt som 2. suppleant.

Formand Lene Theill
Kasserer Murat Demir
Medlem Johnna Nielsen
Medlem Jonas Nielsen Christensen
Medlem Arne Lastrup
1. suppleant Bjanka Steger
2. suppleant Marianne Fro Kolding

Punkt 9. Valg af administrator:

Advokatfirmaet Jantzen & Lund blev genvalgt.

Punkt 10. Valg af revisor og revisorsuppleanter:

Revisionsfirmaet Ecovis Danmark blev genvalgt.

Der valgtes ikke revisorsuppleant.

Punkt 11. Eventuelt:

Et medlem oplyste, at der i forbindelse med betonrenovering i Blommevangen var inddraget en del p-pladser, hvilket medfører, at der parkeres på de grønne arealer, hvilket giver dårligt udsyn – specielt, når der holder varevogne.

Bestyrelsesmedlem Johnna Nielsen oplyste, at der er parkeringspladser i Pærevangen og varevogne opfordres til at parkere i bunden af p-pladsen.

Der var herefter ikke flere der ønskede ordet og generalforsamlingen sluttede kl. 21:35.

Som dirigent:
Carsten Volden

Som referent:
Vicky Kristensen

SJELDANI Boligadministration A/S
Carsten Volden
Adm. Direktør

EF Frugtvangen – Generalforsamling 2023

Bestyrelsens beretning

Jeg vil starte med at sige, at vi i bestyrelsen har et rigtig godt samarbejde og det gode samarbejde gælder også med vores administrator og ejendomsmester Lars fra Hededanmark. Disse ord håber jeg I vil huske når vi senere skal vælge nye medlemmer til bestyrelsen.

Og her kommer så vores status på året der er gået og hvad vi fortsat arbejder på.

Det grønne område:

Samarbejdet med Hededanmark går godt og vi er i løbende dialog om de opgaver de udfører.

- I respekt for biodiversitetens har græsset foran blok C fået lov at vokse til gavn for insekter og andet liv i plænen, dette fortsætter vi med.
- Blomsterengen lever også stadig, dog skal der snart luges for brændenælder og andet der gerne vil tage over i stedet for blomsterne, vi kommer snart med en dato, hvor vi håber at se rigtig mange til lidt arbejde, det bliver sammen med Adam og Mona fra HD.
- Vi har haft drøftelser med HD om at lade græsset ved søen vokse lidt vildere, inspireret af græsplænen ved Smørum biblioteket. Derfor er vi i dialog om forskellen i omkostningen i forhold til alm. græsslåning.
- Alle piletræerne er blevet styntet så de kan få lov at starte forfra.
- Pga. økonomien holder vi pt. lidt igen med det tidligere ønske om en mere farverig beplantning i bebyggelsen.

Varmecentraler

Alle vores 12 varmecentraler er udskiftet og de er blevet opdateret med den nyeste teknologi der reducerer tæring af varmtvandsbeholderne.

Vandrette vandrør i parkeringskældrene:

Vi er af vores rådgiver Bang og Beenfeldt blevet anbefalet at overveje at vi i sammenhæng med udskiftning af de vandrette vandrør, gør det i forening med nedtagelse af de sænkede lofter og etablere en ny isolering monteret direkte på loftet og en særskilt isolering af rørene.

Derved vil vi reducere kuldetabet i lejlighederne.

Desuden vil eventuelle vandskader ikke gå ud over de nedhængte lofter og reparationer vi være billigere.

En ny loftmonteret isolering kan selvfølgelig males i ønsket farve.

Der er også hensynet til arbejdsmiljøet i forhold til arbejde med den eksisterende isolering.

Vi vil derfor undersøge projektet nærmere:

- Pris på udskiftning af vandrette vandrør – ud fra de oprindelige ønsker og med bibeholdelse af de eksisterende lofter.
- Pris på udskiftning af vandrette vandrør, med fjernelse af det nedsænkede loft, isolering monteret på betondækket, tilpasning af elinstallationer og isolering af de frithængende rør.

Lovliggørelse af el-arbejde ved renovering af belysningsanlæg, el-tavler, trappebelysning og belysning i parkeringskælder:

Det igangværende el-arbejde i blok J bliver afsluttet i midten af maj måned.

El-arbejdet i blok K og L er igangsat.

Hjemmeside:

Den nye hjemmeside er i princippet færdig, men bestyrelsen har gennemgået den og bedt om nogle yderligere rettelser. De skulle snart blive indført.

Vi er fortsat i dialog om rettigheder og de tilhørende data.

Vi havde håbet at det kunne blive klar inden denne generalforsamling, men det er desværre ikke helt lykkedes.

I mellemtiden forsøger vi at holde den nuværende side kørende.

Vi informerer i opgangene når den nye side er aktiv.

Affald:

Vi har holdt møde med Egedal Kommune om de nye retningslinjer om affaldssortering af de 10 fraktioner der fremover bliver et krav, dette betyder, at der skal findes og indrettes arealer til nye containere og miljøskabe.

Fremtidens fraktioner: Mad, papir, glas, metal, plast, mad- og drikkevarekartoner, pap, tekstil samt farligt affald.

Kommunekrav:

- Der skal være kort afstand fra de eksisterende nedgravede bio- og restaffaldsmolokker til de nye affaldspladser. Kommunen har dog givet lov til at der nogle steder laves en affalds-ø mellem to sæt nedgravede molokker. Der bliver 6 nye pladser, som skal etableres. Det vil formentlig koste parkeringspladser, og sandsynligvis gå ind i de grønne områder.
- De nye pladser består af beholdere, der IKKE skal graves ned. Der skal være 1 eller 2 til plast, 1 til pap, 1 til papir, 1 til metal, 1 til glas. Vi har allerede nogle glas og papir beholdere. De skal flyttes til de nye ø'er. Pladserne skal have plan-overflade da nogle containere er på hjul
- Kommunen regner fortsat på hvor mange beholdere af de forskellige slags vi skal have.
- Når dette er fastlagt, må vi have en rådgiver/entreprenør i gang, med at lave et forslag ud fra de retningslinjer vi har fået fra kommunen om afstande mellem beholdere og adgang for tømning osv.
- Kemi-skabe kræver overvågning. Der er to mulige løsninger, enten modtager kontoret kemi på bestemte tidspunkter, eller også kan vi få skabe med kodelåse, så vi som beboere selv kan aflevere. Dette kræver stadig overvågning og løbende opsyn fra vores side.
- Kommunen er klar over, at de er kommet meget sent i gang og regeringens krav om en færdig løsning til oktober kan blive udfordret, i så fald vil kommunen muligvis opstille midlertidige containere.

Dette er en omkostning, som vi ikke pt. har nogen viden om, hvor havner. Evt. må der tages midler fra andre projekter/opgaver.

Beton

Renovering af altaner i blok K, Blommevangen 8, 10 og 12 er godt i gang og forventningen er at opgaven bliver afsluttet midt i juni måned.

For at overholde de skrappe miljøkrav til aflevering af de fjernede materialer er der en omfattende proces der skal til for at kunne adskille de gamle renoveringslag i de krævede fraktioner.

Maling af altaner

Vi skal alle være opmærksomme på at 2023 er året hvor vores altaner skal males, HUSK at dette omfatter både udvendigt og indvendigt. Alt træværk og vægge, også facadepartierne med døre og vinduer.

De farvekoder der skal benyttes findes på hjemmesiden.

For dem der ikke selv har mulighed for at udføre opgaven, har Maler Elgaard i 2022 hængt et tilbud op på opslagstavlerne i opgangene.

Det skal lige nævnes at det ikke er et opslag bestyrelsen er involveret i.

Ejendomsmesterens hverdag:

- Tilsyn af vores 12 varmecentraler 2-3 gange ugentligt. Påfylde vand efter behov
- Udslamme varmtvandsbeholdere og kontrollere ph værdi 1 gang ugentlig.
- Påfylde salt i de 2 blødgøringsanlæg 1 gang ugentligt.
- Feje spindelvæv ned i p-kælder 1 gang ugentligt.
- Feje spindelvæv ned i alle indgangspartier jævnligt.
- Feje p-kældrene 6-8 gange årligt.
- Tømme papcontainere og affaldsstativer i p-kældrene 1 gang ugentligt.
- Indsamling af skrald, cigaretskod, nikotinposer, slikpapir, fast food emballage, papir næseklude på hele området 1-2 gange ugentligt.
- Løbende udvendig kontrol af alle 12 blokkes ventilationssystem.
- Udskiftning af lyskilder i bebyggelsen og fælleshuset.
- Bestille alle forbrugsvarer til den løbende drift.
- Renhold og oprydning i sandkassen.
- Ved opståede fejl og mangler på alle vores installationer, tilkalde håndværkere og opfølgning på de igangsatte opgaver, med både håndværkere og beboere. Anmelde skader til forsikringen.
- Besigtige ved indbrud i kælderrum og eller lejligheder. Tage billeder og anmelde det til forsikringen. Bestille håndværkere. Følge op på reparationer. Afslutte sager med forsikringen og beboer.
- Administrere reservationer af fælleshuset. Udlevere nøgler. Efterse fælleshuset før og efter udlejning.
- Bestille containere til storskrald 4 gange om året.
- Opstille indsamlingsplads til juletræer samt indsamle og bortkøre.

- Ved til og fraflytninger: Skifte navne i dørtelefoner, postkasser og navneskilte ved hoveddør.
- Bestille og udlevere nye systemnøgler til beboere.
- Løbende omdeling af information og opsætte opslag i opgange
- Kontakt til kommunen ang. affald, bla. ved manglende afhentning
- Holde p-pladserne fri for ukrudt
- Luge ukrudt under buske og i bede
- Beskære buske og træer løbende og bortskaffe det grønne affald.

Brunt vand

Der er stor opmærksomhed på dette problem, Lars undersøger i samarbejde med vores leverandør Finlow forskellige løsningsmuligheder, det kan muligvis være nogle strengregulerings ventiler, det undersøges også om det kan være udluftningsventiler på de nye varmtvandsbeholdere.

Trappenedgange til indgangspartierne

Opgaven er ikke igangsat, for der skal indhentes nye tilbud på denne opgave.

Lidt ekstra informationer og opfordringer

Ledige parkeringsbåse til udlejning

Der er ca. 8 ledige pladser, kontakt Vicky for yderligere information.

Dørpumper på indgangsdøre til p-kælderen

Vi har på det seneste haft lidt udfordringer med at dørpumper bliver fjernet eller der bliver pillet ved dem så de ikke virker. Det koster 3500 for en ny pumpe.

Lars bruger unødigt tid på at fjerne blade når dørene ikke bliver lukket. Ja det lyder underligt i en åben kælder, men det desværre tilfældet.

Opbevaring af "effekter"

Vi oplever desværre manglende respekt om opbevaring af ting og sager i p-båse og forrummene til kælderrum.

Parkering

En opfordring til alle om at der kun parkeres motorkøretøjer i de tildelte nummererede p-pladser i kælderen.