

# Generalforsamlingsreferat

År 2022 den 20. april kl. 19.30 afholdtes ordinær generalforsamling i EJERFORENINGEN FRUGTVANGEN på Boesagerskolen, Flodvej 89, Smørum.

Formand Allan Broløs bød velkommen.

## Punkt 1. Valg af dirigent:

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

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig.

Dirigenten præsenterede dagens gæster fra Nørgaard Skødt Ejendomme (NSE), idet dirigenten præciserede, at der senere skulle foretages afstemning om bemyndigelse til bestyrelsen om at arbejde videre med henblik på et evt. salg af det grønne areal, således at bestyrelsen kan fremkomme med et konkret forslag.

## Punkt 2A. Drøftelse og tilkendegivelse vedr. salg af græsareal, fælleshus og materialegård.

Formand Allan Broløs indledte med at oplyse om bestyrelsens arbejde og indsigt i bebyggelsens tilstand. Bestyrelsen er kommet langt med diverse forbedringer, men der venter stadig omkostninger fremadrettet. Salg af græsarealet er derfor efter bestyrelsens opfattelse interessant. Bestyrelsen har tidligere været i dialog med Rema 1000, ligesom man har været i dialog med AP pension, som også har givet et bud på køb af arealet. Begge har nu af forskellige årsager trukket sig.

Det grønne areal ligger ubenyttet hen, ligesom materialegården ikke længere avendes og fælleshuset henligger med begrænset udlejning, med udgifter til vedligeholdelse m.v. til følge.

Bestyrelsen har nu haft møder med NSE som har afgivet et bud på kr. 15 mio. for arealet, hvilket beløb vil kunne gøre stor nytte til finansiering af foreningens fremtidige omkostninger.

Boris Kjeldsen fra NSE takkede forsamlingen for at måtte komme i dag. Firmaet er en familieejet virksomhed som er lokalforankret i Eggedal Kommune, men også har boliger i f.eks. Ballerup og Frederikssund. Firmaet opfører nye boligejendomme, ikke med henblik på videresalg, men med henblik på udlejning.

Boris Kjeldsen præsenterede via powerpoint forskellige projektforslag – der skulle i henhold til eksisterende lokalplan kunne bygges 50-60 seniorvenlige boliger i 2 etager (med elevator) i forskellige størrelser (eks. 2 og 3-værelses lejligheder) med tilhørende p-pladser, el-ladestander og grønt stisystem m.v. Der overvejes også at bygge et fælleshus, som vil kunne lejes af beboere i Frugtvangen. NSE vil også kunne tilbyde en fortrinsret for ejere i Frugtvangen til at kunne leje en bolig.

Efter præsentationen var der lejlighed til at stille spørgsmål.

1



En ejer forespurgte, om det var undersøgt om Ejerforeningens bebyggelsesprocent vil blive overskredet, hvis der sælges et areal fra. Boris Kjeldsen kunne oplyse, at dette ikke var undersøgt endnu, ligesom deklaration, lokalplan etc. skal undersøges nærmere – f.eks. vedrørende krav om antal af pladser m.v.

Der blev forespurgt til, hvorvidt foreningen bliver skattepligtig af købesummen. Revisor Boye Pedersen kunne oplyse, at der foreligger et bindende svar fra SKAT, at foreningen ikke skal betale skat. Hvis købesummen derimod udloddes til medlemmerne, bliver hver enkelt ejer beskattet.

Der var flere spørgsmål til størrelse/placering m.v. af et evt. fælleshus. Boris Kjeldsen kunne oplyse, at intet ville ske uden en aftale med ejerforeningen om et enigt projekt, ligesom bestyrelsen kunne blive medlem af en styregruppe.

Dirigenten satte en afstemning om **bemyndigelse** til bestyrelsen om at arbejde videre for at kunne fremkomme med et forslag:

Der var overvejende majoritet af stemmer for.

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

Formand Allan Broløs aflagde på bestyrelsens vegne beretning – vedhæftet som bilag.

Der kom bemærkning fra salen om bestyrelsens beslutning om nedprioritering af vedligeholdelse af fælleshuset – dette burde være en generalforsamlingsbeslutning.

Der kom kritik af den nye opgangsbelysning. Formand Allan Broløs kunne oplyse, at man havde fået mange klager over den ”skumle” belysning og at den nuværende lysstyrke er anbefalet af foreningens rådgiver, men det kan undersøges, om der evt. skal reguleres i styrken.

Der blev forespurgt til, hvor lang tids varsel man vil få i forbindelse med renovering af altan (Blok L). Bestyrelsesmedlem Arne Lastrup kunne oplyse, at han forventer ca. 3 uger

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

#### Punkt 3. Forelæggelse af det reviewede regnskab for 2021:

Revisor Boye Pedersen fremlagde på bestyrelsens vegne årsrapporten for 2021, som af revisor er afgivet med en blank påtegning.

Budgettet var overskredet på 3 punkter med stigning på vinterservice, el og forsikring – alle udgifter som ikke har kunnet forudses af bestyrelsen. Der er foretaget besparelser andre steder, men resultatet udviser et underskud på kr. 200.000. Den frie egenkapital udgør kr. 524.000 og grundfonden kr. 300.000.

Der fremkom spørgsmål til budgetoverskrivelsen vedr. Ejendomsservice/vintertjeneste og bestyrelsen kunne oplyse, at der er behov for en ekstra mand i sommerperioden, som der ikke er budgetteret med.

På forespørgsel kunne formand Allan Brøløs oplyse at udgiften kr. 144.000 til blødgøringsanlæg består af serviceaftale og saltforbrug.

En ejer udtrykte bekymring over at der igen i år er røde tal på bundlinjen og bestyrelsen skal "stramme op". Formand Allan Brøløs tilkendegav at det er bestyrelsen enig i og man hele tiden ser på budgettet og følger op. F.eks. kunne det allerede konstateres på bestyrelsesmødet i januar 2022 at der er generelle prisstigninger, hvorfor bestyrelsen må nedprioritere nogle ønskede opgaver. Omvendt er det også nødvendigt at vedligeholde ejendommen.

Der fremkom ønske fra salen om at begynde på en opsparing til uforudsete opgaver og revisor supplerede med, at dette ses i andre foreninger, men det vil kræve en stigning i fællesudgifterne, alternativt besparelser.

Der var forespørgsel om, hvorvidt den udsendte 10-års plan vil kunne holde – Lisbeth Steen fra bestyrelsen kunne oplyse at planen er lavet med udgangspunkt i rådgivers anbefaling, men at f.eks. taget der i 2031 indgår til kr. 2,0 mio. alene er angivet som et "obs", da man forventer at taget for nuværende vil holde i yderligere 20 år, men at man i 2031 bør begynde at spare op til dette for at undgå store stigninger.

Der blev forespurgt til, hvorfor man anvender VVS-firmaet Finlow? Formand Allan Brøløs kunne oplyse, at i forbindelse med det store projekt med udskiftning af varmecentraler var der indhentet 3 tilbud på udskiftning af alle 12 centraler og Finlow VVS havde været billigst (ca. kr. 800.000 lavere end andet bud).

Regnskabet blev herefter enstemmigt godkendt.

#### Punkt 4. Forslag fra bestyrelsen:

Ingen

#### Punkt 5. Forslag fra medlemmer:

Forslag 1 – oprettelse om økonomisk buffer/opsparing til uforudsete udgifter.

Forslagsstiller var ikke til stede. Dirigenten oplyste, at der ikke kunne stemmes om forslaget, da forslaget ikke indeholder en økonomisk oversigt – hvor stor skal bufferen være? - hvor skal pengene komme fra?

Der fremkom forslag fra salen om, at der til budgetgeneralforsamlingen 2022 kunne foreslås stigning i fællesudgifterne, så de følger inflationen.

#### Punkt 6. Valg af formand (lige år)

Nuværende formand Allan Brøløs ønskede ikke genvalg.

Henning Birger Skov erklærede sig villig til valg som formand og blev valgt med applaus for 2 år.

#### Punkt 7. Valg af kasserer:

Tidligere kasserer Ulrik Munk Yde havde solgt sin lejlighed.

Murat Demir erklærede sig villig til valg og blev med applaus valgt for 1 år.



Punkt 8. Valg af bestyrelse og bestyrelsessuppleanter:

Lisbeth Steen oplyste, at hun udtræder af bestyrelsen.

Johnna Nielsen var på valg og villig til genvalg.

Johnna Nielsen blev med applaus valgt for 2 år.

Jonas Nielsen Christensen var villig til valg og blev med applaus valgt for 2 år.

Kent Bering Bryld blev med applaus valgt som suppleant

Gustav Rotne Hansen blev med applaus valgt som suppleant

Formand Henning Birger Skov

Kasserer Murat Demir

Medlem Arne Laustrup

Medlem Johnna Nielsen

Medlem Jonas Nielsen Christensen

1. suppleant Kent Bering Bryld

2. suppleant Gustav Rotne Hansen

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:

Bestyrelsesmedlem Johnna Nielsen oplyste omkring maling af altaner, at der nu skal males igen i 2022, jf. generalforsamlingsbeslutning i 2015.

De gamle farvekoder:

**Træværk på altandøre og oplukkelige vinduer:**

*Gori 88 (Dækkende) – 50400 Svensk Rød*

**Træværk omkring eternitplader og faste vinduer:**

*Gori 88 (Dækkende) – 72000 Grøn Umbra*

**Espaliér og træværk omkring blomsterkummer:**

*Gori 88 (Dækkende) – 706 Tryk.imp. Grøn (Bliver tonet hos forhandleren)*

**Betonflader samt eternitplader:**

*Dyrup Dekstrem Facademaling – Lysegrå (NCS: S 1500-N)*

fastholdes, jf. beslutning på generalforsamlingen den 1. september 2021.

Til nærværende referat vedhæftes vedledning 2016 (udsendt af bestyrelsen juli 2016 ved omdeling i postkasser samt via infomail).

De ejere, der har anvendt andre farver indenfor de sidste 7 år skal benytte/skifte til de oplyste farvekoder.

Der blev forespurgt til, om der kan anvendes andre malinger end den vandbaserede - hvilket der blev svaret nej til.

Der blev forespurgt til, om foreningen stiller lift til rådighed, når der skal males- hvilket ikke er tilfældet. I stedet opfordres ejere til at slå sig sammen om evt. leje, hvilket der var stemning for.

Der kom opfordring til at lægge farvekoderne på hjemmesiden.

Johnna oplyste forsamlingen om, at ejerforeningen har ekstra p-pladser, som kan lejes for kr. 150,- om måneden. Hvis dette har interesse, skal man rette henvendelse til administrator.

Tidligere bestyrelsesmedlem Lisbeth præsenterede layoutet til ny hjemmeside, som desværre har været længe undervejs. Der er endnu ikke en tidshorison for, hvornår den kan være klar.

Der blev udtrykt utilfredshed med, at man ikke længere kan se ledige tider ved booking af fælleshuset på hjemmesiden, og opfordrede til at der igen kom kalender til at kunne følge dette.

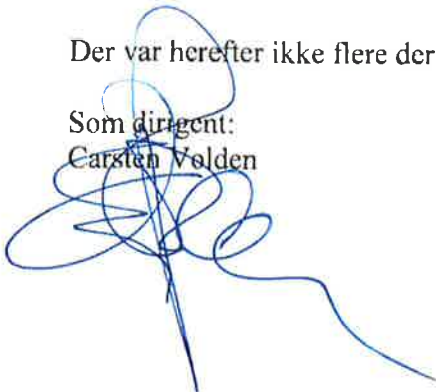
Der blev forespurgt til en blå container samt rengøringsvogn, der står på p-pladsen i Blommevangen. Tidligere formand Allan Broløs kunne oplyse at dette er elektrikerfirmaets.

Der var flere der klagede over mange håndværkerbiler i området, hvilket resulterer i, at folk parkerer på græsplæner m.v.

Der blev udtrykt utilfredshed over trapperengøringen. Der kom opfordring til, at man som ejer/beboer selv sørger for f.eks. at feje trappen efter sig når man eksempelvis flytter ind/ud eller renoverer sin lejlighed.

Der var herefter ikke flere der ønskede ordet og generalforsamlingen sluttede kl. 21:45.

Som dirigent:  
Carsten Volden



Som referent:  
Vieky Kristensen



20. april 2022.

### Bestyrelsens beretning

På budgetgeneralforsamlingen i november 2021 fik bestyrelsen vedtaget budgettet for 2022 med en kontingentforhøjelse på kr. 33,- pr. m<sup>2</sup> pr. år. Kontingentet var ikke steget i 10 år og bestyrelsen siger tak for opbakningen til denne kontingentforhøjelse.

I perioden fra generalforsamlingen i november og til nu er bestyrelsens arbejde præget af månedlige bestyrelsesmøder hvor den daglige drift diskuteres, snerydning og saltning, købstilbud for det grønne område ved fælleshuset, løbende kontakt med vores ejendomsmester Lars Øhrstrøm, indhentning af energimærkning, indhentning af tilbud på renovering af varmecentraler, renovering af el-installationen i parkeringskældre, eltavle og trappeopgange, betonarbejde på terrasser, udskiftning af kokosmætter i indgangene, maling af parkeringskældre, udarbejdelse af foreningens hjemmeside og kommunikationsplan samt jævnlig Budgetopfølgning.

Som omtalt på generalforsamlingen har bestyrelsen fokus på flere omkostninger som vi må imødesee, vil komme i de næste mange år. Bebyggelsen er over 40 år gammel og det sætter sit præg, ikke mindst på de utætte betondæk i stueetagerne som udløser vand ned på bilernes tage, men også det konstaterede vand som er i et etagedæk.

Dertil ser vi antal af lækager opstå fra de vandrette vandledninger i parkeringskældrene samt i enkelte lodrette stigstrengene til lejlighederne, omkostningerne til dette forventer vi vil stige, derfor har bestyrelsen ved rettidig omhu forhørt sig hos vores vvs installatør Finlow om tilbud på udskiftning af ledningerne i parkeringskældre.

Der resterer nu renovering og lovliggørelse af elinstallationer i kun 2 varmecentraler, ny forbedret belysning i 4 parkeringskældre og trappeopgange. Men der er også andet som trænger til et løft, så vi kan opretholde det gode niveau som vi heldigvis stadig har:

Vi skal fremadrettet udskifte hele vores terrænbelysning (2 nye lygtepæle er allerede sat op ved blok D), på grund af en øget udgift til belysning af parkeringskældrene vil belysning af stiskiltene ved de enkelte blokke blive udskudt til efteråret 2022. Skiltene trænger til udskiftning med ny relevant tekst. Kokosmætter i samtlige trappeindgange ved postkasserne er slidt ned og trænger til at blive udskiftet, bestyrelsen har indhentet tilbud på dette, vi bør også se på at udskifte asfalten på flere af vores stier, male samtlige parkeringskældre, udskifte trappesten ved indgangene, disse sten kan udgøre en risiko for at man snubler når man går ned af trappen.

Der er sikkert meget mere vi skal tage os af, og bestyrelsen da også udarbejdet en 10-års plan som er et arbejdsdokument der belyser, hvad der venter foreningen af større projekter og udgifter gældende fra 2022.

Vi forsøger ikke at male et skræmmebillede af, hvad der venter foreningen af udgifter, men vi ønsker blot at oplyse om tingenes tilstand.

**Hvad skal der ske i 2022 frem til november generalforsamlingen? Dette har udmøntet sig i følgende arbejdsplan som vi forventer kan realiseres:**

### **Varmecentraler**

Færdiggørelse af de sidste to varmecentraler i blok E og H, arbejdet bliver igangsat efter varmesæsonens ophør. Herefter har foreningen 12 nye velfungerende varmecentraler med en god fjernvarmeafkøling på over 30 grader. Dette har været et fokuspunkt for bestyrelsen, ikke mindst på baggrund af de mange udfald af varmt vand og centralvarme som vi har oplevet i de seneste år.

**Renovering af belysningsanlæg, el-tavler, trappebelysning og belysning i parkeringskældrene.** I år bliver arbejdet i blokkene I og J igangsat, og det vil som sædvanligt ikke være muligt at parkere i kældrene når arbejdet efter vinterperioden skal udføres. I 2023 er det planen at arbejdet bliver udført i blok K og L. Herefter vil vi have en opdateret og lovlig el-installation i samtlige af foreningens 12 blokke.

### **Renovering af terrasser**

De utætte stueterrasser volder problemer med misfarvet vanddryp på bilerne og ikke mindst har vi konstateret vandindtrængen i et enkelt terrassedæk hvilket kan få indvirkning på armeringsjernet i betonen. Renoveringsarbejdet fortsætter og i år bliver det hele blok L (BV 2-4-6) som p.t. trænger mest til ubedring, den minder om en drypstenshule flere steder. Inden arbejdet igangsættes inden sommer, vil der blive foretaget boreprøver på alle de berørte altaner. Prøverne vil danne grundlag for det efterfølgende nedbrydningsarbejde og sikre de kommunale miljøgodkendelser.

### **Udvendige trappenedgange**

Bestyrelsen har udfærdiget en samlet oversigt over alle trappenedgange med angivelse af stand og antal fliser der skal udskiftes. De tre mest udsatte får helt nye fliser. Fliser som kan genanvendes, vil blive monteret efter behov andre steder. De steder på trappen hvor øverste kant er for høj vil få anlagt ny asfalt. Der indhentes tre tilbud på opgaven, hvorefter det bedste tilbud vælges. Opgaven forventes udført i starten af efteråret.

### **Grøn vedligeholdelse**

Hede Danmarks arbejde med at vedligeholde de grønne områder følger den aftalte plan. Nogle opgaver spredes ud over flere år: det er blandt andet beskæring af randbeplantning. Vi gennemgår en del af det for at se hvad der skal beskæres. Vi har nu været hele vejen rundt, inkl. området ved søen hvor der nogle steder er åbnet op så der bliver udsyn til vandet. Piletræerne skal stynes hvert 2.-3. år. Vi har valgt at udskyde dette til 2023, da træerne står flotte lige nu. Øvrige større træer på området vil blive gennemgået i efteråret 2022 inkl. Træerne ud mod Frugtvingen.

Vi har haft "beboer-arbejdsdag" på blomsterengen, hvor vi fjernede brændenælder, der enkelte steder var ved at overtage. Blomsterengen er et stykke natur og det er så også naturen, der afgør hvilke blomster der kommer.

### **Maling Renovering af P kældere i blok I**

Jf. vejledning af vores betonrådgiver overvejer vi en løsning med nedvaskning og permeabel maling af vægge i P-kælderen som det mest hensigtsmæssige. Vi har bedt om tre tilbud for at kunne vælge den for Foreningen bedste løsning. Denne opgave forventes sat i udbud i efteråret 2022.

Til sidst siger jeg tak til bestyrelsen for et godt frugtbart samarbejde. Trods de meningsforskelle som naturligt hører til når man er 7 forskellige mennesker med hver sin mening har det været en fornøjelse at arbejde med at forbedre foreningens tekniske tilstand.

Også en tak til Lund og Vicky på kontoret for god dialog i alle de løbende sager som opstår.

Allan Broløs  
Formand



# Vejledning - Udvendig vedligeholdelse

## 2016

Denne vejledning, er tænkt som en hjælp til hvilke maleropgaver der skal udføres, således at man ikke er i tvivl herom.

### I 2016 og inden udgangen af november:

Espaliér og træværk omkring blomsterkummer: **Gori 88 (Dækkende) - 706 Tryk.imp. Grøn (Bliver tonet hos forhandleren)**

Betonflader: Vægge samt udadvendte flader på bærende bygningslementer, såvel lodrette som vandrette på facaden, dvs. også etageadskillelsen over og under egne blomsterkummer. Samt alle eternitplader: **Dyrup Dekstrem Facademaling - Lysegrå (NCS: S 1500-N)**

Denne behandling gentages **hver 6. år, dvs. igen i 2022.**

### I 2016 og inden udgangen af september:

Træværk på altandøre og oplukkelige vinduer: **Gori 88 (Dækkende) - 50400 Svensk Rød**

Træværk omkring eternitplader og faste vinduer: **Gori 88 (Dækkende) - 72000 Grøn Umbra**

Denne behandling gentages **hver 7 år dvs. igen i 2023.**

### Gode råd ved udførelsen af malerarbejdet:

#### **Maling af eternitplader:**

Eternitpladerne må ikke slibes eller højtryksspules, da pladerne indeholder ASBEST!

Pladerne må kun vaskes med en blød børste, hvorved ASBEST-fibre ikke løsriveres.

#### Maling af træværk - For et flot og godt resultat:

1. Mat slib tidligere påført maling og skrab løstsiddende malingrester af.
2. Vask træværket med grundrens eller algefjerner.
3. Når træværk er gennem tørt (fugtighed i træet på 15%+-3%) kan større revner spartles med akylspartel til udendørs brug og efter det er tørt og slebet, anbefales det, at bart og slidt træværk grundes 1x med Gori 22 Grunder.
4. Inden 14 dage efter træværket er grundet, males det med træbeskyttelsen. Det anbefales, at træværket males mindst 2x med træbeskyttelsen.