



BUDGETGENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2019, den 20. november kl. 19.00 afholdtes ordinær budgetgeneralforsamling i EJERFORENINGEN FRUGTVANGEN i Kulturhuset, Flodvej 68, Smørum.

Formand Adam Foss Christoffersen bød velkommen. Adam foretog en præsentation af bestyrelsen, administrator og Kirsten Sjeldan.

Punkt 1. Valg af dirigent:

Bestyrelsen foreslog Kirsten Sjeldan fra Sjeldani Boligadministration som dirigent. Et medlem fra salen foreslog advokat Torben Lund, hertil svarede Torben Lund, at han ikke ønskede at stille op som dirigent. Kirsten Sjeldan blev herefter valgt med akklamation.

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

Punkt 2. Kort beretning fra bestyrelsen.

Formand Adam Foss Christoffersen, næstformand Allan Broløs, suppleanterne Arne Lastrup og Lisbeth Steen redegjorde for, hvilke arbejder, foreningen havde forestået i 2019 og henviste bl.a. til maling af blokke, blødgøringsanlæg, renovering af altaner samt grønne arealer.

Beretningen er vedlagt referatet.

Lejl. 197 forespurgte til, om det kostede ejerforeningen penge, hvis Hede Danmark udliciterer opgaven. Hertil blev der svaret, at det gør det ikke.

Lejl. 197 forespurgte til, generel information om blødgøringsanlægget.

Hertil svarede Allan Broløs, at firmaet der blev brugt, er BWT, som er et anerkendt firma indenfor disse opgaver, samt gjorde rede for de gavnlige effekter behandlingen har.

Lejl. 79 syntes det var dejligt at høre, at bestyrelsen havde delt opgaverne mellem sig. Herudover blev der udtrykt ønske om, at når der blev renoveret at det så ikke skulle foregå om vinteren, så man blev tvunget til at parkere udenfor. Derudover ønskede han lidt mere info fra bestyrelsen om såvel igangsættelse og konsekvenser af arbejdet, så man som beboer kunne forberede sig på arbejdsopgaverne.

Lejl. 55 spurgte, hvorfor der er monteret en ekstra lampe i forreste rum (ved postkasserne). Hertil svarede formand Adam Foss Christoffersen: Mere lys = bedre udsyn.

Lejl. 55 oplyste, at der var meget koldt i opgangen. Der blev videre forespurgt til om det ved varmeafregning blev taget i betragtning at der var forskel på hvilke påvirkninger der var i den enkelte



lejlighed. Adam Foss Christoffersen svarede, at der blev taget højde for de udsatte steder, og at der var foretaget en beregning af Brunata som anvendes.

Lejl. 271 spurgte til om ejerne havde mulighed for at se korrektionerne af varmfordelingen. Allan Broløs fremviste en tegning fra Brunata, om hvordan der er foretaget fordelingen der tager hensyn til udsatte steder. Allan Broløs vil lægge tegningen ud på nettet.

Brunata havde haft adgang til tegningsmaterialet og beskrivelsen af byggeriet i forbindelse med udarbejdelse af fordelingsnøglen og ved spørgsmål vil disse kunne rettes til Brunata.

Fra forsamlingen var der spørgsmål til de grønne områder.

Lisbeth Steen fortalte at Hede Danmark har "ejerskab" for områderne. Herunder også forslag om nyplantning, blandt andet på "trekanten". Der ville blive udarbejdet en helhedsplan for området. Lisbeth Steen kommenterede også på spørgsmål omkring græsslåning, hvor der fra foreningen havde været klaget og hvor der er sket forbedring efterfølgende.

Lejl. 182 forespurgte til de ødelagte Indkørsler (huller i vejen) efter at man havde nedlagt varmerør.

Johanne Høgsholm, fortalte at hun havde haft fat i Kommunen og de kommer 2 gange om året (forår og efterår) og reparerer huller.

Lejl. 142 oplyste, at lamper lyser hele dagen. Adam Foss Christoffersen bad ejer om at meddele dette til ejendomskontoret.

Lejl. 83 efterspurgte planer for reovering af altaner.

Allan Broløs fortalte, at planen for næste reovering var blok I. Man er rundt og måle på og vurdere, hvilke altaner der er værst, så ud fra målingerne vil de blive prioriteret.

Lejl. 182 forespurgte til, hvornår der bliver foretaget udbedring vedr. de opsatte tagrender i P-kælder.

Forsamling blev oplyst om, hvad der var foretaget ligesom Allan Broløs kunne oplyse at sagen ikke var glemt.

Lejl. 209 forespurgte til den nye belægning på altanerne.

Arne Lastrup svarede hertil, at foreningen benyttede sig af rådgivere og at arbejdet bliver udført som anbefalet af disse. Samtidig oplyste han at altanerne bliver reoveret på en måde, således at tidligere belægning skræbes af og ny og forhåbentlig tæt belægning udlægges og at der løbende blev ført tilsyn med altanerne.

Beretningen blev herefter taget til efterretning med akklamation.



Punkt 3: Forelæggelse af budget for 2020 og fastlæggelse af kontingent.

Dirigenten gav herefter ordet til kasserer Bo Jensen, der gennemgik de udsendte budgetforslag.

Budgetforslag 1 udviste et underskud på i alt kr. 900.000, -. Grunden til at der var udarbejdet et negativt budget, hvor foreningen bruger af formuen er bl.a. at man i dag betaler negative renter til banken og at man fra bestyrelsens side har ønsket at få foretaget vedligehold af opgaver, som rådgiverne har anbefalet skulle udføres. Det blev samtidig oplyst, at man opererede med uændrede fællesudgifter.

Der var herefter en mindre snak omkring posterne belysning i p-kældre og opgange, prisen på ejendomsservice og granitskærver ved kældervinduerne.

Budgetforslag 1 blev herefter sat til afstemning og godkendt med overvejende majoritet. (1 imod og resten for forslaget).

Punkt 4. Eventuelt:

Under dette punkt blev der talt om problemet med pizzabakker. Pizzabakker må ikke kommes i pap containeren, da der er madrester på. Opgaven med at rydde pizzabakker op og smide ud – hører ikke under ejendomskontoret, det er beboerne selv der skal lægge disse i affaldscontaineren.

Lejl. 55 spurgte om det ville være muligt at få en glascontainer / plastcontainer. Johanne Høgsholm svarede, at hun havde talt med Kommunen herom og at det vil komme på et tidspunkt. For nuværende kunne de ikke leveres af kommunen og ej heller forestå afhentning, hvorfor det ikke ville være en løsning at opsætte containere, da foreningen så selv skulle forestå tømning på containerplads.

Lejl. 182 forespurgte til hvor man kunne ringe hen aften og weekend, hvis der skulle opstå en akut situation.

Bestyrelsen foreslog at man sendte en mail til bestyrelsen, derudover fortalte Adam Foss Christoffersen, at man var i gang med at undersøge muligheden for et firma der kører vagtordning. Der bliver arbejdet på det.

Der var herefter ikke yderligere, der ønskede ordet.

Dirigenten gav herefter ordet til formanden, der takkede forsamlingen for god ro og orden.

Budgetgeneralforsamlingen slut kl. 20:35.

Som dirigent:
Kirsten Meldan

Som referent:
Lone Helmo

Bestyrelsens Beretning - Budgetgeneralforsamlingen 2019

Siden den ordinære generalforsamling, har vi i bestyrelsen igen har haft en del at se til.

Maling:

Malerne har henover sommeren fået malet tre blokke mere, så vi nu kun mangler at få malet de tre sidste blokke i Blommevangen til næste år, for at være færdige med maling af facader og endegavle på alle blokke.

I oktober måned var bestyrelsen på endnu et eftersyn ifm. vores altanmaling projekt. Mange som før ikke havde malet har nu fået malet og fået en skriftlig godkendelse. Der er dog desværre stadigvæk nogle få som mangler at male stort set alt eller i den rigtige farve, de vil snarest modtage et brev fra administrator om at der til næste år vil igangsættes maling for ejerens egen regning.

Brolægning:

På den ordinære generalforsamling oplyste jeg at vi havde fået fat på en ny brolægger som ville komme og lave diverse belægningsarbejde.

De dukkede dog aldrig op og blev ved med at undskylde og udskyde deres fremmøde flere gange. Da der er nok at lave i branchen til at ingen på nuværende tidspunkt vil og kan udfører vores små opgaver, udsætter vi det som kan vente ubestemt tid.

El-renovering af Blok D:

Elarbejdet i p-kælderen er nu ved at være færdigt, trods forsinkelse grundet sygdom og mangle på mandskab.

Nu mangler der at blive gjort ekstra rent samt efterindstille sensorer og tidsintervaller på lyset.

De er nu gået i gang i Blok B, hvor vi regner med at arbejdet vil gå hurtigere og bedre efter vi har givet rådgiver og entreprenør, vores feedback og ønsker fremadrettet.

Elarbejdet i opgangene er endelige ved at nå en ende trods en ufordring i starten af projektet, hvor den lampe som der var projekteret med som havde de rigtig dimensioner var udgået og erstattet med en ny og større model som ikke kunne være over hoveddørene.

Udfordringen har været at finde en lampe som var lille nok, efterlevede lyskravet og som kunne styres af den nye større model som stadigvæk kan bruges på væggene over réposerne.

Den lampe er nu fundet og monteret som prøve i nr. 28 i dag og vil snarest blive monteret i resten af blokken hvis alt går godt.

Varmecentraler:

Arbejdet med renovering af varmecentralerne i blok J K og L i Blommevangen blev udført i ugerne 27 -35. i henhold til tilbud på kr. 900.000 i alt. Centralerne bliver overvåget ved cts styring leveret af Danfoss.

Bestyrelsen er tilfreds med samarbejdet med Installatør Finlow og rådgiver fra Bang og Beenfeldt.

Der er udført 1 års eftersyn for blok D og I

De resterende 7 varmecentraler er udslidte og giver løbende generende driftsstop, og det er derfor bestyrelsens håb at generalforsamlingen vil godkende bestyrelsens forslag om at renovere 3 eller 4 centraler i 2020. Vi har fast krav om at der skal være varme senest d. 31 august.

Ruder i indgangspartierne:

I henhold til anbefaling foreningens tilstandsrapport blev samtlige ruder udskiftet til termoruder ved kontrakt d. 25 februar 2019. kontraktsum kr. 308.097. arbejdet blev udført af glarmester Lars Johansen som også udskiftede kældervinduerne. Rådgiver Bang og Beenfeldt.

Ventilation:

Bestyrelsen har indhentet en rådgivningsrapport vedr. problemer med driftsstop af ventilationen. I denne omgang fik vi flyttet tryksensorstudse som sad forkert og udskiftet tilhørende kabler på samtlige 24 ventilatorer. (18.578 ex moms). Vi har en enkelt ventilator i reserve. Vores entreprenør kunne konstatere at der ikke er behov for rensning af de lodrette fælleskanaler, men vi kan opfordre beboerne til selv at rense udsugningsventiler incl. det rør som ventilen er forbundet med.

Udluftning af faldstammer:

Bestyrelsen har indhentet tilbud på etablering af udluftning af faldstammerne til det fri i stedet for de ventiler som ikke tillader permanent udluftning. Ca. 50.000 plus lift. Vi har sat opgaven på hold i år, men håber at der kan tages fra budgettet under løbende projekter i 2020. Det skal nævnes at der i flere år har været klager over utilstrækkelig udsugning af wc og gulvafløb i enkelte lejligheder. En af årsagerne kan være tilstoppede afløbsrør i den enkelte lejlighed, dette skal undersøges nærmere for at afklare hvem der skal bære omkostningerne.

Varmemålere:

Brunata har henvendt sig i en skrivelse vedr. afregning af gulvvarme i 16 lejligheder, de bliver afregnet efter gulvareal i badeværelset. En enkelt lejlighed har 16,2 m² i køkken.

Der er yderligere 2 håndklædetørrer som forsynes både med el og fjernvarme, de skal have varmemåler.

Brunata har udsendt en oversigt over korrektion vedr. udsatte lejligheder. Henvendelse til Brunata ved evt. spørgsmål.

Blødgøring af koldt og varmt vand:

De fleste af os mærker til dagligt at det vand vi får leveret er meget kalkholdigt, ca. 21 dH. Det mærkes når der afsættes kalkaflejringer især ved brug af det varme vand.

Bestyrelsen har indhentet tilbud på etablering af anlæg i hver blok hvilket udgør ca. 67.000, altså ca. 804.000 for samtlige blokke. Plus omkostninger til drift.

Vi har også teknisk mulighed for at etablere anlæg på vores 2 hovedvandstik i hhv. blok G og I. her vil prisen andrage ca. 200.000/240.000 incl. serviceaftale på 14.033. dertil skal der betales for vvs montering og løbende saltforbrug. Beregnet pris pr. lejlighed 47,59 månedligt i drift dog vil der vil være en besparelse på sæbeforbrug m.v.

Etablering i de to blokke indebærer dog at to tilknyttede udlejede kælderrum skal inddrages. Bestyrelsen vil tage kontakt til lejerne for at se på mulighederne for at tilbyde erstatningskælderrum.

Udlicitering til Hede Danmark:

Vi har nu 7 måneders erfaring med HedeDanmark, og samarbejdet med ejendomsmester Claes er rigtig godt, og vi ved at Claes taler med mange af jer i det daglige og har indtryk at dialogen med jer går godt. Vi har haft en ekstra hjælp til det grønne her i vækstsæsonen nemlig Thomas som én gang om ugen tager sig af diverse opgaver. Henvendelse vedr. montering af tagrender over bilerne bedes gå til kontoret mandage.

Vintertjenesten er på plads, der bliver som sædvanligt ryddet i indgangene og på stierne.

Udfasningen af foreningens materiel:

Traktor, flismaskine, trailere m.v. blev udført i uge 44. Bestyrelsen sat salg af vores materiel på auktion hos fa.Klaravik som holder til i Tølløse, Sverige og Norge. Vi har besluttet ikke at sælge noget materiel til HedeDanmark for at have rene linier i forhold til samarbejdet med dem. Auktionen pågår p.t. betalingerne indgår løbende. Forventet udbetaling for november inden jul, herefter pr efterfølgende måned indtil auktionen er afsluttet. Indtil nu resterer der kun to ting som er til salg. Desværre er der forsvundet en del værktøj og materiel i tidens løb, dog uden at der er noget registreret indbrud.

Beton:

Vi har netop afsluttet vores betonreovering af 4 altaner i stueetagen i blok A, Pærevangen 19 og 21. Vi valgte en løsning hvor alle tidligere pålagte gulvlag blev hugget bort og vi derved kom helt ned til det oprindelige betondæk, derfra blev overfladen genopbygget og afsluttet med en grå kunststofbelægning af polyuretan, det er en belægning vi har benyttet de senere år og som har de rette egenskaber, der sikrer mod nedsivning af vand/fugt til de underliggende parkeringskældre.

I samme projekt har vi desuden valgt at udskifte alle aluminium inddækninger på toppen af betonvæggene, dette sker også for at sikre mod nedsivning af vand. Dette omfatter både stuen og 1. sal. i nr. 19 og 21.

Projektet har desværre været yderst udfordret, af den meget regn og fugt vi har haft i år, dette får den konsekvens, at tidspunktet for de næste altaner der skal renoveres, kommer til at blive udført som et forårsprojekt.

Vedligeholdelse af det grønne:

HedeDanmark har nu haft en vækstsæson til at arbejde med vores grønne områder, og bestyrelsen har et godt samarbejde med firmaet.

Det grønne vedligehold er udført efter foreningens plejeplan og HedeDanmarks elementoversigt, hvilket er de to dokumenter, der var grundlaget for aftalen med firmaet. Hen over forsommeren viste det sig, at være nødvendigt at få ny underentreprenør til at slå græs. Det hjalp på kvaliteten.

Arbejdet med buskads, buske og træer er forløbet anderledes end grønt vedligehold de foregående år. Det skyldes, at der langsigtet arbejdes hen imod et mere differentieret udtryk af beplantningen i forhold til den tidligere meget tætte klipning med ensartet udtryk. Der er også fjernet selvsåede buske, som visse steder efterhånden var blevet temmelig store og tog både plads og næring fra den beplantning, vi ønsker. Det har derfor været nødvendigt at lade en del af beplantningen vokse videre hen over sommeren uden den sædvanlige klipning for at kunne se, hvad der skulle fjernes. Dette er yderligere beskrevet i infomail fra 8. oktober.

Bestyrelsen har sammen med HedeDanmark revideret elementoversigten. Efter den første sæson var der behov for visse præciseringer. Samtidig er plejeplanen indarbejdet i den reviderede udgave, så vi nu kun har et dokument, der beskriver grønt vedligehold, aftalt med HedeDanmark.

Elementoversigten ligger på hjemmesiden.