

BUDGETGENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2021, den 24. november kl. 19.00 afholdtes ordinær budgetgeneralforsamling i EJERFORENINGEN FRUGTVANGEN på Boesagerskolen, Flodvej 89, Smørum.

Formand Allan Broløs bød velkommen til forsamlingen, idet han samtidig kunne oplyse, at det er meget svært at skaffe lokaler til afholdelse af vore generalforsamlinger – så denne gang, som noget nyt, blev det så Boesagerskolen.

Der var 41 ejere, heraf 1 fuldmagt, repræsenteret.

Punkt 1. Valg af dirigent:

Bestyrelsen foreslog Carsten Volden fra Sjeldani Boligadministration som dirigent. Et medlem fra salen foreslog administrator, advokat Torben Lund. Bestyrelsen begrundede deres forslag og ved tilkendegivelse fra salen blev Carsten Volden valgt som dirigent.

Dirigenten erklærede, at forsamlingen var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig, hvorefter han gennemgik dagens dagsorden.

Punkt 2. Kort beretning fra bestyrelsen.

Formand Allan Broløs indledte beretningen med at oplyse, at bestyrelsen har et forbindeligt samarbejde med administrator og at det ikke var derfor, at bestyrelsen ønskede en eksternt dirigent, hvorefter han på vegne af bestyrelsen aflagde beretning – denne vedhæftes nærværende referat.

Der var herefter lejlighed til at stille spørgsmål:

Lejl. 101 – hvorfor bliver I ved med at arbejde med et evt. salg af det grønne område, når der ikke tidligere har været stemning for dette. Bestyrelsen kunne oplyse, at der tidligere har været stemt om et salg til Rema 1000 – de nye henvendelser drejer sig om evt. seniorboliger og man fra bestyrelsens side ønsker at kunne give reelle informationer og muligheder og foreningen derefter kan træffe en afgørelse. På forespørgsel kunne administrator Torben Lund oplyse, at foreningen ikke er i dialog med Kommunen om en ny lokalplan (det skal en evt. kommende køber selv stå for), ligesom han kunne oplyse, at *hvis* der bliver vedtaget et salg, så tilfalder købesummen foreningen og ikke de enkelte ejere. Der har været rettet henvendelse til SKAT, som har afgivet et bindende svar om, at foreningen ikke vil blive skattepligtig ved et salg.

Lejl.nr. 123 bragte de høje træer mellem blokkene på banen – Lisbeth Steen fra bestyrelsen kunne oplyse vedkommende, at det høje træ han tidligere havde klaget over, var blevet kraftigt beskåret for 2 år siden og at Lisbeth forventede, at det skulle beskæres igen næste år.

Lejl. 230 forespurgte til, om det er et krav, at de sidste el-anlæg skal skiftes nu, eller om det kan vente? Formand Allan Broløs oplyste, at efter anbefaling fra rådgiver skal de skiftes nu, da el-tavlerne er ulovlige.

1 

Lejl. 187 havde i forbindelse med sit køb af lejligheden fået oplyst af mægler, at foreningens energimærke var udløbet. Kasserer Ulrik Yde kunne oplyse, at foreningens energimærke er blevet fornyet.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Punkt 3: Forelæggelse af budget for 2022 og fastlæggelse af kontingent.

Kasserer Ulrik Yde præsenterede kort sig selv – han var blevet valgt på den ordinære generalforsamling den 1. september 2021. Kort efter modtog foreningen en varslingskrivelse fra forsikringsmægler, som varslede en prisstigning på ejendommens forsikring. Mægler har haft forsikringen i udbud – 5 selskaber ønskede ikke at byde, et selskab bød med en årlig præmie på kr. 700.000, et andet med en præmie på kr. 1,5 mio., så foreningen fortsætter med Gjensidige.

Herefter gennemgik Ulrik budgetforslagene via powerpoints, idet han begrundede bestyrelsens fokus på renovering af beton på altaner, renovering af trappenedgange, renovering af p-kælder i Blok I, udskiftning af de sidste 2 varmecentraler, el-arbejde på de sidste 4 blokke. Endvidere ønsker bestyrelsen at få undersøgt foreningens lodrette vandrør og få en professionel anbefaling til evt. kommende renovering.

Der var herefter lejlighed til at stille spørgsmål til driftsudgifterne:

Lejl. 101 forespurgte til posten kontorartikler kr. 55.000. Bestyrelsen kunne oplyse, at disse penge anvendes til løst og fast, herunder også udgifter til EDB, telefon, internet etc. På forespørgsel fra samme ejer kunne bestyrelsen oplyse, at man arbejder på en ny hjemmeside og infomailøsning.

Kasserer Ulrik oplyste, at man nu kigger på så mange besparelser som muligt – på nuværende ønsker man bl.a. ikke at bruge penge på forskønnelser, herunder ny beplantning.

Lejl. 83 spurgte til posterne bestyrelseshonorar og serviceaftaler. Ulrik oplyste, at bestyrelsesmedlemmerne får en ulønnet godtgørelse på ca. kr. 5.800,- samt holder en årlig julefrokost. Vedr. serviceaftaler var disse tidligere budgettet for lavt.

Lejl. 187 forespurgte til, hvorfor forsikringspræmien stiger og hvorfor der er så stor forskel på de afgivne tilbud. Dirigenten kunne oplyse, at hans erfaring siger, at de tilbud vi har fået indirekte siger "nej tak" på grund af mange skader.

Lejl. 214 mente, at salt til blødgøringsanlægget skal på vandregnskabet. Samme oplyste endvidere, at det ikke er godt for rørene, at anlægget fjerner kalken i vandet. Formand Allan Broløs oplyste, at det ikke er blødgøringsanlægget der ødelægger vandrørene, det er fordi de er gamle. Desuden er der stadig kalk i vandet.

Lejl. 101 forespurgte til, hvor mange tilbud der var indhentet, da man overgik til Ejendomsservice og formand Allan kunne oplyse at der havde været indhentet 3 tilbud.

Der var herefter lejlighed til at stille spørgsmål til projekterne:

På forespørgsel vedr. reovering af trappenedgange kunne bestyrelsen oplyse, at man påtænker totalreovering af 3 nedgange og at man herefter vil anvende de brugbare fliser hérfra til løbende reparation af de øvrige.

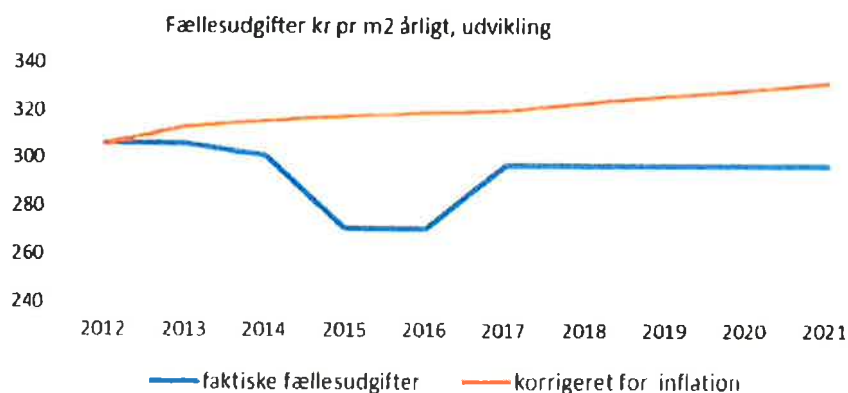
Lejl. 79 tilkendegav at man de sidste 15 år har anvendt kr.16,5 mio. på betonreovering, som efterfølgende har vist sig ikke at kunne holde, hvorfor man bør afvente de næste 2-3 år til man er helt sikker på, at nuværende måde at reovere på også er den rigtige løsning – i stedet for nu at udføre ”dobbel”-reovering på noget som måske heller ikke er holdbart. Dette synspunkt blev bakket op af andre i salen.

Andre gav udtryk for, uanset om man laver ”ekstra” beton eller ej, så bør fællesudgifterne stige, hvilket ikke er sket de sidste 10 år – se på inflationen.

Lejl. 209 oplyste, reovering/maling i p-kælder blok I kunne gøres billigere end budgetteret – bestyrelsen tilkendegav, at man ville indhente flere tilbud, og bad ejer om at sende oplysning om mulig entreprenør.

Der blev forespurgt til en prioriteringsrækkefølge – hvor bestyrelsen kunne henvise til den udsendte 10-årsplan.

Bestyrelsesmedlem Lisbeth Steen fremviste en graf, som viste at fællesudgifterne de sidste 10 år nærmest var faldet i forhold til, hvis de havde fulgt prisstigningerne i.ht. inflationen/prisindex.



Budgetforslag 1 blev herefter sat til afstemning og godkendt med overvejende majoritet. (12 imod, ingen blanke og resten for forslaget).

Punkt 4. Eventuelt:

En ejer fremkom med juleønsker: Maling af opgangene og udskiftning af dørmåtter. Bestyrelsen oplyste, at maling af opgange var medtaget på 10-årsplanen til 2023 og 2024 og måtterne vil man kigge på.

Der fremkom opfordring til, at den senest vedtagne husorden bliver lagt på hjemmesiden.

Lejl. 182 forespurgte til, hvornår containeren i Blommevangen bliver flyttet, ligesom der ønskedes en bedre opmærkning af p-båscne. Formand Allan Broløs oplyste, at man havde givet el-installatøren lov til at lade containeren blive stående, da de snart skal i gang igen. Den ønskede opstribning af p-båse kan ikke lade sig gøre grundet stenbelægningen.

Der blev forespurgt til affaldscontainere for plastik og metal. Formand Allan Broløs oplyste at der endnu ikke er kommet krav fra kommunen.

Der fremkom flere klager over rengøring/fejning af p-kældre. Formanden oplyste, at viceværten har en fast rute, hvor dette foretages.

Der fremkom spørgsmål omkring DH-værdien på mellem 6 og 10 på vandet. Formanden oplyste, at BWT-anlæggene er indstillet så værdien er 6 i Pærevangen og 10 i Blommevangen. DH-værdien er normalt på 21 i vores ende af byen (vi får vandet leveret fra Ballerup). Der er indgået en serviceaftale med BWT, hvor anlægget bliver testet en gang årligt. Bestyrelsen vil overveje at få BWT til at komme og tjekke indstillingerne.

Lejl. 245 oplyste, at der periodevist kommer brunt, varmt vand. Formand Allan Broløs oplyste, at det kan skyldes rust i rørene og at der tit bliver lukket/åbnet for vandet i forbindelse med reparationer eller fornyelser i andre ejeres lejligheder.

Der blev efterlyst grønne bioposer til madaffald. Bestyrelsesmedlem Lisbeth Steen oplyste at hun ville undersøge det nærmere.

Afslutningsvis takkede formand Allan Broløs de 3 nye medlemmer af bestyrelsen, som har været meget ihærdige med deres bestyrelsesarbejde.

Herefter blev forsamlingen afsluttet i god ro og orden kl. 20:30.

Som dirigent
Carsten Volden

Som referent.
Vicky Kristensen

Budgetgeneralforsamling d. 24 november 2021

Bestyrelsens beretning.

Seneste generalforsamling blev afholdt d. 1. september 2021 efter COVID nedlukningen blev ophørt.

Der er således kun gået knap tre måneder siden vi sidst afholdt generalforsamling, nu kan vi igen følge vedtægten hvor denne beretning vil være kort.

Bestyrelsen er nu fuldtallig med syv medlemmer incl. Suppleanter, vi har allerede haft flere bestyrelsesmøder hvor vi i god overensstemmelse har fordelt opgaverne imellem os.

De væsentligste opgaver som bestyrelsen har fokus på er som beskrevet i indkaldelsen : Renovering af de utætte stuealtandæk, utæthederne leder vand ned på bilernes tage til stor gene. Vi har også konstateret indtrængen af vand i et etagedæk hvilket vi har drøftet med vores rådgiver.

P-kælderen under blok I er færdig da hele blokken nu har nyrenoverede altandæk.

Renovering af trappenedgange ved indgangene er også et fokuspunkt, flere af trappestenene har nogle brud hvilket indebærer en risiko for faldskader som vi ikke bør opleve.

Vi mangler kun udskiftning af de sidste to varmecentraler i blok E og H. De 10 renoverede varmecentraler fungerer upåklageligt med en afkøling på lidt over 30 grader.

Vi har fortsat el-arbejde at gøre med at lovliggøre elinstallationerne for belysning af trappeopgange, parkeringskældrene samt udskiftning af el-tavler. Her mangler vi blok K og L samt blok J og I. Bestyrelsen arbejder ufortrødent videre med at færdiggøre disse blokke.

Vores vand -og spildevandsledninger har en alder på 40 år, og utætheder er begyndt at sætte sit præg på foreningens omkostninger. Tæringer på vandledninger er ikke noget nyt, dog har antallet været stigende de seneste år. På det seneste har vi også konstateret tæringer på faldstammer flere steder. De stigende omkostninger til udbedring af defekte rør har medført at vores forsikringselskab sat præmien op, og vi må imødesee at foreningen vil få stigende omkostninger til vedligeholdelse af vores tekniske anlæg. På den baggrund anbefaler bestyrelsen at generalforsamlingen vedtager forslag nr. 1.

Som det kan ses af bestyrelsens 10 års plan, som er et arbejdsdokument, står vi over for en del store omkostninger, hvis vi vil bibeholde en god standard af vores boliger.

Vores kasserer Ulrik vil give en mere udtømmende beskrivelse af budgetforslaget.

Evt. salg af det grønne område ved fælleshuset.

Bestyrelsens dialog med det lokale firma Ejendomsselskabet Nørgaard Skødt Ejendomme (NSE) er stadig aktuel. NSE byder på nuværende tidspunkt 15 mio. for grunden ved fælleshuset/søen. Bestyrelsen har overfor NSE udtrykt ønske om at en evt. bebyggelse bør

være ældreboliger. Bestyrelsen er bekendt med at også AP pension har vist interesse, vi afventer p.t. en uddybende drøftelse med dem.

Det er bestyrelsens oplevelse at fælleshuset er i en ringe stand og kun sparsomt anvendes. Dertil bidrager huset med en beskedent økonomi og vil være dyrt at renovere.

På denne baggrund mener bestyrelsen at det vil det være til gavn for foreningen at afhænde fælleshuset og materielgården i forbindelse med salg af det grønne område hvilket vil gøre at vi kan indhente så stort et beløb som muligt til at styrke vores økonomi jf. de mange udgifter som vi må imødesee i fremtiden.

Dette er et emne som bestyrelsen vil vende tilbage med.

Stor tak til vores administrator Torben Lund og Vicky for godt samarbejde.

Allan Broløs

Formand

EF Frugtvangen