

BUDGETGENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2022, den 24. november kl. 19.00 afholdtes ordinær budgetgeneralforsamling i EJERFOR-ENINGEN FRUGTVANGEN på Balmoseskolen, Æblevangen 126, Smørum.

Formand Henning Skov bød velkommen til forsamlingen.

Der var 33 ejere, heraf 3 fuldmagter, repræsentoret, svarende til ca. 12% af medlemmerne.

Punkt 1. Valg af dirigent:

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

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

Punkt 2. Kort beretning fra bestyrelsen.

Formand Henning Skov aflagde beretning – denne vedhæftes nærværende referat.

Der var herefter lejlighed til at stille spørgsmål:

Der fremkom et spørgsmål om evt. varmetab i stuelejligheder ved udskiftning af rør og nedtagning af plader og formanden kunne oplyse, at der vil blive isoleret, når arbejdet er udført og udførelsen påtænkes/planlægges udført med så få gener som muligt for beboerne.

Beretningen blev herefter taget til efterretning.

Punkt 3: Forelæggelse af budget for 2023 og fastlæggelse af kontingent.

Kasserer Murat Demir kunne desværre ikke være til stede i dag, hvorefter sekretær Johnna Nielsen gennemgik budgetforslagene. Bestyrelsen har i 2023 valgt at have fokus på følgende:

Renovering af beton af altaner i stueetagen – målet er, hvert år de kommende 10 år, at færdiggøre 1 p-kælder om året.

Renovering/udskiftning af defekte sten ved trappenedgange. Projektet bliver kun igangsat, hvis medlemmerne stemmer for en stigning i fællesudgifterne.

Renovering af P-kælder under blok I (betonarbejde lavet i 2021) – afrensning af beton, maling og etablering af udluftning/ventilation. Bestyrelsen har fået udarbejdet en rapport fra en sagkyndig om, hvordan arbejdet skal gribes an.

Færdiggørelse af el-arbejde i de sidste 2 blokke. Herefter forventes alt el-arbejde at være lovliggjort i 2023 og dette projekt dermed færdiggjort.

Vandrette vandrer i P-kælder – der afsættes kr. 250.000 til udskiftning af vandrette rør i en blok og bestyrelsen vil fortsætte med en ny boligblok hvert år, indtil alle blokke har fået udskiftet deres rør. Der er mulighed for at udskifte rør i 2 blokke – alt afhængig af vedtagelse af fællesudgifter.

Det er bestyrelsens holdning, at man tager 1 kælder ad gangen med afrensning af maling/udskiftning af rør, når der er udført betonreovering.

Der var herefter lejlighed til at stille spørgsmål:

Der blev spurgt til, hvorfor udgiften til ejendomsservice stiger med ca. 30% i forhold til budgettet for 2022. Det blev af bestyrelsen oplyst, at man har forsøgt at tage hensyn til evt. udgifter til vinter-tjeneste, ligesom der sker indexering af kontrakten med HedeDanmark. Ifølge regnskabsåret 2021 var der anvendt næsten kr. 1.280.000.

Der blev spurgt til, om brandsyn er lovpligtigt, hvilket blev bekræftet.

Der fremkom spørgsmål om posten ”øvrige udgifter kr. 500.000 –” hvilket blev oplyst at være løbende, daglig nødvendig vedligeholdelse. Posten er ikke specificeret.

Et medlem henviste til, at der i 10-års planen er medtaget faste stigninger pr. år - det koster penge at spare på vedligeholdelse. Dirigenten supplerede med, at nettoprisindekset i et års tid nu har været på 10% eller over – ligesom håndværkerudgifterne (og materialer) er steget endnu mere.

Et medlem tilkendegav at man har anvendt rigtig mange penge gennem alle årene på terrassereno-
vering – hvilket har ”smittet af på andre ting”, der så ikke er blevet reoveret.

Budgetforslagene afspejler, i hvilket tempo reovering kan ske.

Bestyrelsen tilkendegav, at vi skal sikre værdierne af vores lejligheder og at tingene ikke falder fra hinanden, hvorfor der naturligvis skal vedligeholdes.

Der kom flere tilkendegivelser om for/imod størrelse af stigning eller ingen stigning.

Forslaget om stigning på 10% blev sat til afstemning:

Ja: 1.446 Nej: 1.462 Blanke: 108

Forslaget om 10% stigning ikke vedtaget.

Herefter overgik forsamling til forslaget om en stigning på 5%.

Ole Andersen, lejl. 17, havde fremsat forslag om ændring, således at posten ”reovering/maling af kælder pr. blok” kr. 200.000 udgår af budgettet for 2023 og i stedet anvendes til ”vandrette fordelingsledninger i p-kælder”. Ole begrundende sit forslag med, at rør er vigtigere end maling, og at dette måske på sigt kunne afspejle sig i lavere forsikringsudgifter.

Bestyrelsen begrundede sit forslag med, at når terrasserenoovering var foretaget, så kunne p-kælder blive renoveret herefter – blok for blok.

Ændringsforslaget blev herefter sat til afstemning og vedtaget med overvejende majoritet, således at posten vandrette rør budgetteres med kr. 450.000.

Forslaget om stigning på 5% med nævnte ændring blev sat til afstemning og vedtaget med overvejende majoritet. Stigningen træder i kraft pr. 1. januar 2023.

Punkt 4. Eventuelt:

Der fremkom forespørgsel om bestyrelsen har overvejet, at der i 10-års planen er budgettet med kr. 6,0 mio. i 2024. Dette må vurderes på kommende generalforsamling.

Det blev forespurgt til stigningen i varmeudgiften pr. 1. oktober 2022. Administrator kunne oplyse, at man fra fjernvarmen har modtaget ekstra acontooprævning for varme, som skal dække hele året 2022 – der foretages ikke en aflæsning pr. 1. oktober 2022 for forbrug til en pris før og efter 1. oktober, hvorfor reguleringen vil medføre ændret pris fra 1. januar 2022, hvilken vi endnu ikke kender størrelsen af.

Der fremkom ønske om hovedrengøring af trappeopgangene.

Der blev forespurgt til, om tomme affaldsskaktrum f.eks. kan anvendes til cykelværksted eller lign. Bestyrelsen oplyste, at det kan de ikke – rum må kun bruges til opbevaring og ikke til ophold/værksted o.a.

Bestyrelsen oplyste, at man agter at stille forslag til den ordinære generalforsamling foråret 2023 om opdelingen af de større kælderrum til mindre kælderrum til udlejning.

Der blev forespurgt til om man som medlem kan byde ind med frivillig arbejdsindsats, f.eks. asfaltarbejde. Bestyrelsen oplyste, at dette eksempelvis kunne ske ved en arbejdsdag – men at det på forhånd skal undersøges, hvad man må lave (ansvar).

Herefter blev forsamlingen afsluttet i god ro og orden kl. 20:10.

Som dirigent:
Carsten Volden

Som referent:
Vicky Kristensen

Bestyrelsens beretning

Ved generalforsamlingen 2022-04-20 blev der sammensat en delvis ny bestyrelse som kom til at bestå af Jonna Jonas Kent gustav Murat Arne samt Henning.

Vi har fortsat de månedlige møder hvor bestyrelsen gennemgår den daglige drift af bebyggelsen.

Der bliver gennemgået beboerhenvendelser, godkendt fakturaer, diskuteret fremtidige forbedringer, samt nye og igangværende projekter og andre vedligeholdsprojekter.

I det indeværende år er der flere projekter der nærmer sig afslutning,

Nye varmecentraler er færdigmonteret og mangler kun sidste finjustering, renovering af el i kældre og opgange er godt i gang, derudover er der den store opgave med renovering af altaner som forløber planmæssigt.

Bestyrelsen har brugt en del tid på et eventuelt salg af det grønne areal til NSE.

Købstilbuddet blev dog ikke vedtaget på den ekstraordinære generalforsamling, og er derfor skrinlagt.

Tilstandsrapporten omkring bebyggelsen fra vores rådgiver Bang og Behnfeldt påpeger en del tiltrængte forbedringer især omkring kældrene og terrændæk, der er nedsivende vand omkring inddækninger og betonen er tidligere malet med ikke åndbar maling som med fordel kan renses af så væggene kan ånde.

Det er også et problem med de vandrette vandrør som virkelig trænger til udskiftning, og det bevirker at vores forsikring og selvrisko er meget høj.

Astfalt og belysning på vores stier kunne også trænge til en gennemgang sammen med trappenedgangene.

Vi har opsat forskellige scenarier på vores 10 års plan for fremtidig vedligehold af bebyggelsen.

Hvis det vedtages at skifte vandrør i kældrene, tilrådes det at nedtage loftplader og gammel isolering, og efter udskiftning af rør isolere dem enkeltvis. Det vil gøre det meget nemmere og billigere at fejlsøge-servicere-kontrollere rørsystemet.

Omkring kommunikation og opslag i opgangene, er der opsat relevante numre for kontakt.

Derudover er den nye hjemmeside omsider næsten klar.

Omkring de grønne arealer er kontrakten med Hede Danmark gennemgået d.2022-10-04

Blomsterengen bevares og det grønne areal ved blok C udlægges til græs igen.

Til sidst vil jeg takke resten af bestyrelsen for vores samarbejde og ikke mindst vores kontakt til vores administrator, samt vores ejendomsmeesters arbejde som udføres i daglidagen.

Henning