



BUDGETGENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2014, den 24. november kl. 19.00 afholdtes ordinær budgetgeneralforsamling i EJERFORENINGEN FRUGTVANGEN i Kulturhuset, Flodvej 68. Smørum.

Formand Jan Fauery bød velkommen.

Punkt 1. Valg af dirigent:

Bestyrelsen foreslog advokat John Jantzen som dirigent. John Jantzen blev valgt som dirigent og konstaterede, at generalforsamlingen var lovlig indvarslet og beslutningsdygtig.

Punkt 2. Spørgsmål til beretningen.

Formand Jan Fauery fremlagde beretning for perioden april 2014 og til dato. Beretningen vedhæftes nærværende referat.

Der var herefter lejlighed til at stille spørgsmål til beretningen.

Camilla Schreiner-Frantzen, lejl. 55, bemærkede, at bestyrelsen havde fjernet hækken omkring terrassen ved fælleshuset og foreslog, at man kunne indhegne terrassen med låste porte. Bestyrelsesmedlem Karsen Nielsen syntes, det var et godt forslag, men troede ikke på ideen, men bestyrelsen vil arbejde videre med det. Bestyrelsen har valgt ikke at sætte udendørsmøblerne ind i fælleshuset, men i stedet opsætte disse på øvrige fællesområder. Endvidere er lyset nu slukket på terrassen og man vil også slukke udelyset på modsatte side, idet det blev præciseret, at det ikke berører lyset og lysføler i materialegården.

Camilla Schreiner-Frantzen, lejl. 55, syntes ikke, at de opsatte sten ved parkeringspladserne er særlig kønne og meget mørke.

Kasserer Brian Bøtner Rasmussen oplyste, at det er planen at stenene bliver malet med f.eks. gul refleksmaling på toppen.

Niels Peitzsch, lejl. 203, spurgte om man ikke kunne lave skråparkeringspladser i stedet?

Dirigenten bemærkede, at dette er et forslag, som der kan arbejdes videre med. Næstformand Anders Skov vil kontakte Niels for at lave et "udvalg", der kan arbejde med forslaget.

Sven Kruse Andersen, lejl. 131, kunne ikke forstå, at man ikke havde opsat gummi-pullerter i stedet for sten.

Bestyrelsesmedlem Karsen Nielsen oplyste, at opsætning af stenene var sket ud fra tidligere modtaget forslag på generalforsamling. Dette var en billig løsning og i øvrigt har man allerede malingen.

Der kom fra salen stor ros til bestyrelsen for den gode kommunikation/svartider ved henvendelser pr. mail.

Sven Kruse Andersen, lejl. 131, havde følgende spørgsmål:

1. Hvorfor har man fjernet hækkene omkring containerpladserne - dette giver bl.a. algebelægninger på skråvæggene?
2. Hvorfor har bestyrelsen ikke fremlagt tilbud på udskiftning af vandmålere?
3. Hvorfor har ejerne ikke fået udsendt retningslinjerne for udlejning af kælderrum?

Bestyrelsen besvarede:

Ad 1 - Bestyrelsesmedlem Karsten Nielsen oplyste, at hækkene var fjernet, da man ellers vil komme til at bruge for meget tid på hækkklipping. I stedet er der nedsat små planter. Bestyrelsen vil nu undersøge/fjerne alger.

Ad 2 - Næstformand Anders Skov oplyste, at bestyrelsen har kigget på vandmålerproblematikken, men dette vil han gennemgå senere under budgettet.

Ad 3 - Næstformand Anders Skov kunne oplyse, at retningslinjerne ikke var udsendt, men lagt på hjemmesiden.

Camilla Schreiner-Frantzen, lejl. 55, oplyste at hun har været i dialog med bestyrelsen med forslag til retningslinjer for udlejning af kælderrum, men at hun ikke har fået svar på sin henvendelse fra august 2014. Næstformand Anders Skov oplyste, at alle hendes forslag er med i retningslinjerne og beklagede det manglende svar.

Beretningen blev herefter godkendt.

På baggrund af sin den 20. august 2014 udarbejdede byggetekniske redegørelse gennemgik bygningsrådgiver Ove Heede sin overordnede vurdering af boligblokkenes vedligeholdelsesmæssige tilstand, herunder opfølgning af den udarbejdede plan fra 2007. Notatet vedhæftes nærværende referat.

Sven Kruse Andersen, lejl. 131, spurgte om man kan udskifte betonfuger som en løsning på vandindtrængning. Ove Heede svarede: Sandsynligvis. Derfor er udskiftningen af disse betonfuger nu medtaget i vedligeholdelsesplanen.

Fremadrettet skal der i øvrigt laves en ny vedligeholdelsesplan, der også omfatter andet end udvendige vedligeholdelsesforhold - bl.a. er der i blok D konstateret "rødt" vand i koldtvandsrørene, hvilket skyldes indvendig tæring/rust. (installationen er 30 - 35 år gammel). Der er ikke problemer med vores varmtvandsledninger. En ny plan skal hele tiden følges og opdateres med andre fokuspunkter. Den nye vedligeholdelsesplan vil blive udarbejdet i løbet af vinteren og forventes fremlagt til foråret 2015.

Der udsandt sig herefter en længere debat om tidshorisont, priser på udskiftning af koldtvandsrør og tekniske forudsætninger, afsluttende med, at Vivi Melgaard, lejl. 254, roste bestyrelsen for den byggetekniske gennemgang.

Punkt 3: Forelæggelse af budget for 2015 og fastlæggelse af kontingent.

Kasserer Brian Bøtner Rasmussen gennemgik kort de enkelte punkter i de fremlagte budgetforslag. Eneste forskel på forslag 1 og 2 er udgiften til maling af indgangspartier.

Kasserer Brian Bøtner Rasmussen præciserede overfor forsamlingen, jvf. den byggetekniske redegørelse, at de lette træfacader (vinduesparti og terrassedøre) er ejers egen vedligeholdelsespligt. Næstformand Anders Skov tilkendegav, at bestyrelsen vil arbejde på at indhente et "fælles" tilbud på renovering af dette.

Sven Kruse Andersen, lejl. 131, spurgte hvorfor ventilation kun er afsat med kr. 100.000? Der udover mangler han de lovede prøvemålinger på opgang med ny ventilation og opgang uden ny ventilation.

Anders Skov gennemgik herefter målinger for foreningens energiforbrug:

1. Vand:

Udover ejernes målte vandforbrug har foreningen et forbrug, som betales via fællesudgifterne. Der er et særligt stort ikke-målbart forbrug i blok H, I og K. Dette vil bestyrelsen undersøge nærmere.

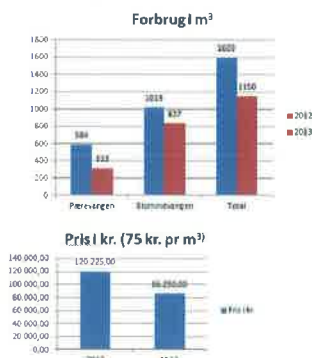
Fællesforbruget kan pt. udregnes til kr. 252,- pr. år pr. lejlighed. Udskiftning af vandmåler (målerpris samt håndværker) vil koste den enkelte ejer ca. kr. 800,- pr. måler. Bestyrelsen vil således ikke for nuværende fremsætte krav om udskiftning af vandmålere.

Sven Kruse Andersen, lejl. 131, oplyste, at det var et lovkrav, at vandmålerne skal udskiftes efter 12 år.

Formand Jan Fauerby opfordrede forsamlingen til at stille forslag herom på den ordinære generalforsamling april 2015.

Næstformand Anders Skov forstod Svens argumentation og ønsker en dialog med Sven omkring dette.

Ejendommens vandregnskab



Forbruget dækker over:

- Varmecentral i hver blok
- Diverse vask og vanding
- Fælleshus
- Trappevask og hovedrengøring
- etc.

• Føjl på målere i lejlighederne/varmecentral

Difference blok H, I og K:
940 m³ / 70500 kr.

Ejendommens vandregnskab

Vandspild kr. (2013)	Omkostning årligt pr. lejlighed
70500	252

Antal målere	Anslået pris i kr.
1 måler	800
2 målere	1600
3 målere	2400
4 målere	3200

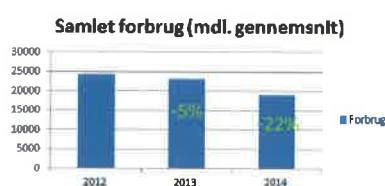
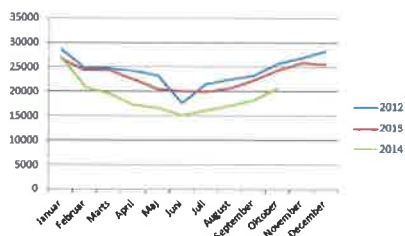
Anslåetpris:
1 måler: 500 kr.
Udskiftning:
1 måler: 300 kr.

Type lejlighed	Tilbagebetalingstid i hele år	
A	108	kr 326 2
B	91	kr 275 3
C	52	kr 157 5
D	90	kr 272 3
E	74	kr 224 4

2. El:

Bestyrelsen kan konstatere, at de el-besparende investeringer der er lavet (f.eks. LED-lys, ny ventilation etc) nu begynder at virke, da det samlede el-forbrug er faldende. Bestyrelsen vil tage initiativ til at foretage kontroller for at overvåge energiforbruget.

Udvikling i El-forbrug



3. Varme:

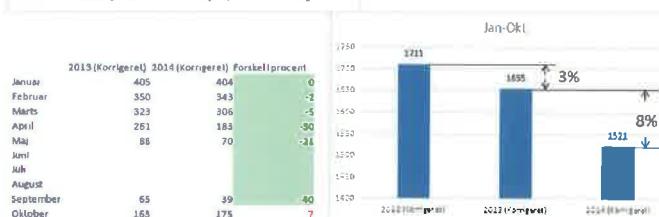
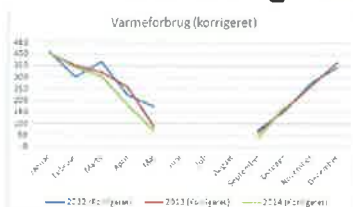
Næstformand Anders Skov viste en grafik over udviklingen af varmeforbruget, korrigeret for grad-dage, oplyst fra fjernvarmeværket.

Der har været et fald i forbruget af varme siden april 2014. Dog er forbruget steget i oktober 2014, hvilket sandsynligvis kan forklares med, at Per har været på ferie i 3 uger og varmeanlægget således ikke har været indstillet rigtigt.

Ang. målinger på de 2 opgange udvalgte bestyrelsen blok D med ny ventilation og blok G med gammel ventilation. Desværre virkede målerne ikke og skulle skiftes, så man har ingen korrekte målinger pt.

Derudover er der nok en fejl i varmecentralen, som der fremadrettet skal følges op på. Anders håber, at have nogen sammenlignelige målingstal til april 2015.

Udvikling i varmeforbrug



Sven Kruse Andersen, lejl. 131, oplyste, at blok D altid har haft et højere forbrug end de øvrige blokke - varmeveksler er skiftet i denne blok. Næstformand Anders Skov takkede for oplysningen.

Sven Kruse Andersen, lejl. 131, oplyste, at fremløbstemperaturen skal være 60 - 65 grader, ellers virker systemet ikke.

Ebbe Engmark, lejl. 182, spurgte, hvorfor der er lukket for varmen i radiatorerne i indgangspartiet.

Næstformand Anders Skov oplyste, at Per har tilkendegivet, at disse radiatorer ikke er reguleret rigtig. Formand Jan Fauery oplyste, at det er spild af varme med disse radiatorer, hvorfor de er lukket som et forsøg.

Sven Kruse Andersen, lejl. 131, oplyste, at folk "piller" ved termostaterne, men disse kan sættes fast.

Sven Kruse Andersen, lejl. 131, gentog sin spørgsmål ang. projekt ventilation, idet der kun er medtaget kr. 100.000. Formand Jan Fauery oplyste, at ventilationsboksene var indkøbt i indeværende budget år, så omkostningen i 2015 bliver begrænset til kr. 100.000..

Camilla Schreiner-Frantzen, lejl. 55, og Sven Kruse Andersen, lejl. 131 protesterede herimod, idet det var i strid med indeværende års budget.

Der var ikke yderligere spørgsmål eller kommentarer, og dirigenten bragte herefter budgetforslag 1 til afstemning:

Forslaget blev vedtaget med overvejende majoritet.

Punkt 4. Eventuelt:

Der blev fra salen spurgt, om der kommer et nyt træ ved Blommevangen - der hvor stormen sidste år havde væltet et træ. Bestyrelsesmedlem Karsten Nielsen bekræftede dette.

Ebbe Engmark, lejl. 182, opfordrede til, at husordenen blev uddelt til nye beboere. Næstformand Anders Skov oplyste at husordenen ligger på hjemmesiden samt står i infofolderen. Men han sender gerne husordenen ud på infomailen.

Ebbe Engmark, lejl. 182, opfordrede til et tjek af dørpumperne. Bestyrelsen tilkendegav, at der var noteret.


Bestyrelsesmedlem Kasten Nielsen oplyste forsamlingen, at der vil blive fortaget hovedrengøring og vinduespudding af opgangene i uge 50.

Generalforsamlingen herefter slut kl. 20.45.

Som dirigent:
John Janzen



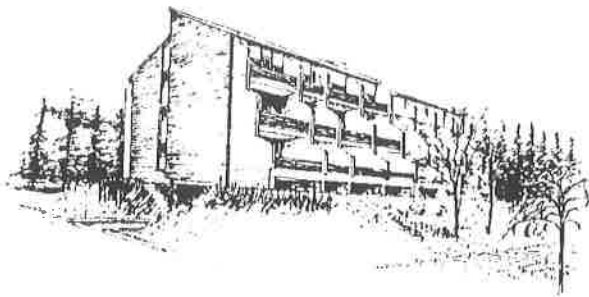
Som referent:
Vicky Kristensen



Ejerforeningen Frugtvangen

Pærevangen 21, kld.
2765 Smørum

ef@frugtvangen.dk
www.frugtvangen.dk



20-11-2014

Bestyrelses beretning november 2014

Fælleshuset.

Der har desværre været en del problemer med, at unge i området bruger fælleshusets overdækning til, at holde fester og larme til langt ud på natten.

Bestyrelsen har informeret SSP Egedal om problemstillingen og vi har lovet at kontakte dem, hvis de kommer til store problemer fremover.

Mails til ef@frugtvangen.dk

Siden den ordinære generalforsamling har der været 90 1. gangs henvendelser pr. mail (ca 350 i alt), hvilket har udmøntet sig til 350 forskellige besvarelser.

Gennemsnit svartiden på mail (1. gangshenvendelser) ligger på 2 – 3 timer.

Telefonanlæg

Der blev sat en prøve telefon anlæg op i PV 28. Efter en lille måneds tid blev beboerne bedt om at evaluere det nye system. Flertallet af beboerne var ikke udpræget tilfredse med anlægget, hvorfor Bestyrelsen har besluttet, at under andre anlæg.

Renovering.

Vi har i år fået lavet 9 altaner med kulfiberbånd på blok A-B-C og mangler nu kun 8 af de store altaner som er i blok E og D vi skal derefter tage stilling til om vi skal i gang med størrelsen mindre.

Rufakit og fuger i 3 blokke A-B og I det er den gummifuger/kit der sidder på under tag og de vandrette fuger der løber på gavlen.

Vi har fået strippet 5 altaner for stenbelægning og lagt en ny belægning på som skulle stoppe de vand problemer vi ser i kælder og sikringsrum, vi kommer til at forsætte med det de næste par år da mange er i meget dårlig stand og trænger til at blive kigget på.

Vi vil i den nærmeste fremsende hvorledes disse nye belægning skal holdes, og især at man skal holde sit afløb rent for ikke at samle vand på vores altan.

Vi forventer at få lavet betonfuger på 2 1/2 blok i år det er de fuger der ligger under elementer som går op af alle vores vægge. Vi er faktisk af den opfattelse at det er dem der kan give vand problemer i kælder.

Diverse betonskader i hele frugtvangen især ved sikringsrum hvor der ser ud som samlejern udvider sig og slå hul på beton.

Gummifuger i 2 blokke de fuger der gå lodret på vores blokke.

Vi har i år haft lugtgener i forbindelse med coating af altaner der hvor der bliver lavet kulfiberbånd og vi har beslutter at skifte til et andet produkt de næste år.

Skotrender på blok I-j.

Led lys i 2-3 kælder grundet fejl i de gamle

Vedligeholdelsesplan

I samarbejde med Ove Heede er der lavet en byggeteknisk redegørelse, som Ove Heede vil fremlægge efter beretningen. Redegørelsen omfatter en overordnet vurdering af boligblokkenes udvendige klimaskærme, herunder vedligeholdelsesmæssige forhold.

Ventilation

Der er nu sat nye ventilationsbokse op i Blok X X X

I den forbindelse er der i gang sat nogle prøve målinger på blok D der har fået sat de nye boks op og i blok G der stadig kører med det gamle anlæg.

Anders vil lidt senere vise nogle tal udviklingen i el-, vand- og varmeforbrug, herunder en sammenligning af varmeforbruget i Blok D og G – 1 med den nye ventilation og 1 uden – som det blev foreslået på den ordinære generalforsamling.

Ansatte (Basse)

Basse gik i sommer på "pension", med startede i som ansat på deltid. Bestyrelsen har i den forbindelse aftalt med EFs øvrige medarbejdere at vi ind til videre vil nøjes med dette personale. Desværre har Basse været syg i en periode, og har ikke været til rådighed. Derfor har det været svært helt at følge med. Basse vil dog indgå i snerydningsberedskabet. Bestyrelsen vil følge op på hvordan arbejdsbyrden forløber på Tommy og Per,

Kælderrum

Bestyrelsen valgte efter generalforsamlingen i april at bede ejerne om hjælp vedr. et regelsæt for kælderudlejning. Et udkast blev sendt til alle ejere som så kunne kommentere. 2 ejere benyttede sig af dette tilbud, og sammen fik vi et regelsæt på plads som også er godkendt af administrator. I samme forbindelse er venteliste og regler/ procedurer opdateret på hjemmesiden.

Sten – parkeringspladser

Der er nu lagt store sten ved forskellige parkeringspladser. Årsagen til dette er for, at sikre at beboerne ikke ødelægge græs- og belægningsarealerne ved parkeringspladserne.

Spejle – Ved nedkørsel/opkørsel til PV 1

Det har været svært, at kunne ved cykelister og gående der kom ned af "nedkørslen" fra PV 1

Fremtiden

Bestyrelsen ønsker at udarbejde en ny vedligeholdelsesplan som skal fokusere på ejendommen 360 grader. Vi ønsker en plan der ikke kun tilgodeser ejendommens byggetekniske stand, men også omfatter vedligeholdelse af f.eks. varmeanlæg, maling af kældre, beplantning etc. Ligeledes vil bestyrelsen få skemalagt de aktiviteter der foregår over året, samt nedskrive de hændelser der bliver oplevet – f.eks. når det varme vand forsvinder, når el, vand og varme aflæsninger pludselig viser uregelmæssigheder. Dette vil gøre det lettere at huske hvad der var "årets gang" samt også blive lettere for nye bestyrelsesmedlemmer at indtræde i arbejdet. I dag er det svært da mange procedurer er mundtligt overleveret – og det giver en sårbarhed. Ligeledes vil vi få opdateret vores hjemmeside – teknisk set – således at man ikke skal vente evigheder på at logge på.

Med venlig hilsen
Bestyrelsen

HEEDE CONSULT ApS

E/F Frugtvangen

dato: 20.08.14

Byggeteknisk redegørelse.

Nærværende byggetekniske redegørelse omfatter en overordnet vurdering af boligblokkenes udvendige klimaskærme, herunder vedligeholdelsesmæssige forhold.

Der henvises endvidere til vedligeholdelsesskemaerne og vedligeholdelsesplanen frem til 2020.

Generelt:

Vi har haft en langsigtet plan med forstærkning af betonaltanpladerne med kulfiberbånd, som fortsat følges.

Og der er skemalagt de primære vedligeholdelsesområder for tag, facader fuger m.v. , som det fremgår af de vedhæftede skemaer.

Disse udgifter er ligeledes indsat i et budget til vedligehold frem til 2020.

Den plan der blev udført i 2007 , har focus på de vigtigste vedligeholdelsesområder, og det er min vurdering / oplevelse, at bestyrelserne tager den alvorligt, da vedligeholdelsesplanerne fortsat følges.

Vi går nu snart ind i 2015, og der bør nu foretages en revurdering og opdatering af vedligeholdelsesplanerne, således at der udføres både en teknisk og budgetmæssig opfølgning af skemaerne..

Renoveringsskemaerne bør opdateres og prioriteres, med tilhørende udgifter, der kan indarbejdes i foreningens budgetter.

Og den plan/ skema , der blev udarbejdet med budget for vedligehold fra 2013 – 2020 kan revurderes. Der kan f.eks. udarbejdes en ny 10-års plan startende fra 2015 til 2025.

Tage- tagudhæng og tagforskydninger.

Ejendommens tagudhæng og tagforskydninger er løbende blevet udskiftet, hvilket blev afsluttet i 2013 Således at de 12 boligblokke har fået nye tagudhæng og tagforskydninger.

I forbindelse med arbejdets udførelse, er tagstenene blevet besigtiget, og de sten der var flækket eller revnet er løbende blevet skiftet.

Tage – tagudhæng og tagforskydninger er således p.t. i orden.

Skotrender.

Ejendommens skotrender er løbende blevet udskiftet, der mangler dog fortsat enkelte skotrender mod måløvsiden og mod Frugtvangen.

Disse er med i vedligeholdelsesprogrammet og der udskiftes min 2 skotrender om året.

Facader . – betonaltaner.

Betonaltanerne er løbende blevet forstærket med kulfiberbånd, hvor vi har koncentreret om de længste betonelementer på 6 m – 5,4 m.

I år udføre vi forstærkninger på blok A-B-C, hvorefter der blot resterer blok D og E, som renoveres i 2015.

Herefter er hele bebyggelsens beton altaner med størrelse på 6 m og 5,4 blevet forstærket , både mod Frugtvangen og Måløvsiden.

Efter 2015 foretages en fornyet vurdering af altanelementer på 5,4 m mod Måløvsiden og 4,8 m mod Frugtvangensiden, og der lægges således en strategi / vedligeholdelsesplan til forstærkning af disse betonelementer.

Facader – lette træfacader.

De lette træfacader med vinduesparier og terrassedøre er ikke omfattet af den udvendige vedligeholdelsesplan.

Det kan nævnes, at disse træpartier har en ringe isoleringsværdi på ca. 75-100 mm mineraluld, og glaspartierne er flere steder fortsat de gamle termovinduer.

Der er ingen tvivl om at disse facadepartier bør have en grundig opgradering/ renovering til en tidssvarende isoleringstilstand, også for at der kan spares en stor del af varmeregningen.

Det vil dog være et projekt i sig selv at udføre en forbedring af disse facadepartier.

En mindre men ikke uvæsentlig detalje er at, der stort set ikke er noget isolering i fugerne hvor facadepartierne støder op til de omkringliggende betonelementer.

Da vi fik foretaget en termofotografering for nogle år siden, kunne dette forhold tydeligt konstateres.

Alene en fugeisolering her vil nedbringe varmetabet og mindste træk og kondensproblemer i lejlighederne.

Facader - gavle

Langs med gavlkanterne ved overgangen mellem murværket og tagstenene er der fuget med rufakit.

Dette rufakit er nu så udtørret og revnet, at det flere steder falder ud, ligesom det er en kilde til vand og fugtindtrængning.

Ligeledes har vi konstateret flere revnedannelse i murværksfugerne på gavltrekanterne.

Det er fortrinsvis sydgavlene der har det værst.

Dette er med i vedligeholdelsesprogrammet og der er blevet renoveret 3 boligblokkes sydgavle, hvor rufakitten og murværksrevnerne er udbedret.

Og i år renoverer vi yderligere 3 sydgavle.

PVC – fuger

Pvc-fugerne i gavlene ved vinduerne og mellem gavlmuren og betonelementerne, samt i blokforskydningen (de lodrette og vandrette pvc fuger) Er hårde og in-effektive.

Udskiftning af disse er med i vedligeholdelsesprogrammet, og der er udskiftet blok E-F-G-H.

I år udskiftes PVC fugerne på blok I og J.

Betonelement-fuger

De vandrette betonfuger mellem betonelementvæggene, (mellem lejlighederne), har det meget dårligt og falder flere steder ud,

Dette giver mulighed for at vand og fugt kan trænge ned i elementvæggene.

Udskiftning af disse fuger er nu taget med i vedligeholdelsesprogrammet og vi har udskiftet betonelementfugerne på blok E.

I år udskifter vi betonelementfugerne på blok H og I.

Betonreparationer.

Reparation af betonelementernes afskalninger og blottede armeringsjern er noget der løbende repareres

Det er ikke prismæssigt fastlagt i skemaform, men bliver udført årligt efter en bygningsgennemgang , hvor disse skader registreres.

Terrassebelægnings.

Utætte terrasser er der hele tiden focus på , og terrassernes belægnings repareres løbende.

Udgifterne er ikke nøjagtigt prissat i skemaform, men holdes inden for den overordnede budgetramme, til vedligehold.

Vi har udført en renovering på blok E, hvor der ikke blev afsluttet med stenbelægningen, idet den er vanskelig at renholde., ligesom man let kan komme til at løsne stenene i overfladen, hvorefter det hurtigere bliver større fordybninger i stenbelægningen.

Denne renovering på blok E , hvor terrasserne afsluttes uden stenbelægning synes at være en holdbar løsning.

Vi har også konstateret, at der på nogle terrasser optræder revnedannelser i det underliggende pudslag under membranen, og at disse revner, som er forårsaget af temperaturbevægelser, har medført at membranen på nogle terrasser er revnet og har medført fugtgennemtrængning.

Ved reparationer af terrasserne gør vi nu det, at der udlægges fuld vævsarmering på hele terrassefladen, for at kompensere for disse temperaturbevægelser.

Og at der afsluttes med en afsanding af membranen så den bliver skridsikker , hvorefter vi ikke udfører stenbelægningen.

Frederikssund den 20.08.14

Ove Heede