



E/F Farumhus - Referat af ordinær generalforsamling

Tirsdag d. 29. marts 2022 kl. 19.00

På generalforsamlingen var der mødt 66 ejere – heraf 31 ved fuldmagt. Der var mødt et samlet stemmeberettiget fordelingstal på 529,00– ud af samlet 1.000,00 fordelingstal.

Boligexperten var repræsenteret ved administrator Pamela Jacobsen. Til stede var også advokat Henrik Rosenvinge Skov.

Dagsordenen:

1. Valg af dirigent.
2. Aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af revideret årsregnskab til godkendelse
3. Godkendelse af kommende års driftsbudget.
4. Valg af bestyrelsesmedlemmer.
5. Valg af suppleant.
6. Valg af revisor.
7. Indkomne forslag.
 - a. Forslag fra ejer Winnie Martinsen – bilag 1.
 - b. Forslag fra ejere Laurits Burup og Nanna Müller – bilag 2
 - c. Forslag fra ejere Benny og Tina Steen Bork – bilag 3
 - d. Forslag fra ejer Kirsten Angeldorf – bilag 4
 - e. Forslag fra ejer Steen Pontoppidan – bilag 5
 - f. Forslag fra ejer Mustafa Uguz – bilag 6
 - g. Forslag fra ejer Bjarne Hansen – bilag 7
 - h. Forslag fra ejer Benny og Karen Jakobsen – bilag 8
8. Eventuelt.

Ad 1. Valg af dirigent.

Formanden Birgit Mulbjerg bød velkommen til generalforsamlingen og foreslog Pamela Jacobsen som dirigent og referent.

Dirigenten takkede for valget og konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

Ad 2. Aflæggelse af årsberetning og forelæggelse af revideret årsregnskab til godkendelse.

Beretningen var udsendt sammen med indkaldelsen. Beretningen er vedhæftet nærværende referat.

Bestyrelsen havde inviteret foreningens advokat Henrik Rosenvinge Skov til at orientere om den igangværende sag mellem en gruppe i ejerforeningen mod EF Farumhus. Sagen har været behandlet i Byretten som blandt andet fandt at vedtagelsen af udskiftning af altanerne skulle være sket med enstemmighed. Sagen er i skrivende stund anket til Landsretten, hvor man afventer dato.

Der var flere spørgsmål til advokaten samt en kort redegørelse fra modparten, der også var til stede på generalforsamlingen, hvorefter dirigenten konstaterede at sagen ikke skulle afgøres på generalforsamlingen og sluttede drøftelsen.

Dirigenten gennemgik herefter årsregnskabet for 2021 som viste et underskud på kr. 1.107.255. Underskuddet var planlagt, da det var afslutning af containerpladsprojektet, som var blevet vedtaget sidste år.

Med håndsoprækning stemte 5 ejere imod regnskabet og resten stemte for, regnskabet for 2021 var herefter godkendt.

Ad 3. Godkendelse af kommende års driftsbudget.

Dirigenten gennemgik det udsendte budgetforslag, som ikke medførte stigning i fællesbidraget.

Med håndsoprækning stemte 5 ejere imod budgettet og resten stemte for, budgettet for 2022 var herefter godkendt.

Ad 4. Valg af bestyrelsesmedlemmer.

På valg var bestyrelsesformand Birgit Mulbjerg og bestyrelsesmedlem Else Jensen, som begge var villig til genvalg og blev valgt ved fredsvalg.

Ad 5. Valg af suppleant.

Mogens Fich var på valg og ønskede at genopstille. Mogens blev også valgt ved fredsvalg.

Bestyrelsen ser derfor ud som følger:

Bestyrelsesformand:	Birgit Mulbjerg	På valg i 2024
Bestyrelsesmedlem:	Else Jensen	På valg i 2024
Bestyrelsesmedlem:	Mai-Britt Thomsen	På valg i 2023
Suppleant:	Mogens Fich	På valg i 2024
Suppleant:	Bjarne Birkbak	På valg i 2023

Ad 6. Valg af revisor.

Per Larsen fra DataRevision blev genvalgt som revisor.

Ad 7. Indkomne forslag.

7a. Forslag fra ejer Winnie Martinsen.

Winnie stillede forslag om isolering af hulmur, forslaget kunne ikke stemmes om, da forslaget ikke var konkret nok, men bestyrelsen ville undersøge mulighederne. Winnie stillede også forslag om at fjerne de store sten langs vejen og bestyrelsen ville også undersøge mulighederne herfor. Til slut stillede Winnie forslag om at der nedsættes et haveudvalg, men da der ikke var nogen der meldte sig til udvalget faldt forslaget.

7b. Forslag fra ejere Laurits Burup og Nanna Müller.

Laurits og Nanna stillede forslag om at ændre husordenens ordlyd omkring leverandør af vinduer og udvendige døre, således at hvis man ønsker at udskifte ejerforeningens udvendige døre og vinduer for egen regning ikke skulle indhente tilladelse fra bestyrelsen samt kunne vælge en alternativ leverandør. Der blev nedsat en arbejdsgruppe, som skulle udarbejde en række klare udspecificerede retningslinjer, så alternative vinduer og døre har samme dimensioner, fungerer på samme måde og er fremstillet af kvalitetsmaterialer svarende til de nuværende godkendte vinduer og døre, for at sikre ensartethed og at ejerforeningen, som har ansvar for udvendig vedligeholdelse - og i øvrigt ejer udskiftede vinduer og døre i det øjeblik de er monteret - kan bruge samme type maling til alle vinduer og døre. Men ud fra devisen at ejerne selv kan vælge leverandør. Forslagene vil blive forelagt og diskuteret med bestyrelsen inden en ekstraordinær generalforsamling.

Arbejdsgruppen består af:

Laurits Burup, 18, lejl. 208

Frederik Witt, 18, lejl. 305

Anne Marie Kjær, 20, lejl. 209

Mathilde Hagebro, 20, lejl. 110

Der blev lovet at når udvalget er klar, kan deres forslag behandles på en ekstraordinær generalforsamling.

Laurits og Nanna havde også forslag om at ændre tidsrum for støj i husordenen fra hverdage mellem 08.00 – 18.00 og lørdag, søndag og helligdage mellem 10.00 – 12.00 til hverdage mellem 08.00 – 20.00 og lørdag, søndag og helligdage 10.00 – 16.00.

Forslaget blev taget til skriftlig afstemning, med følgende resultat efter fordelingstal:

Ja stemmer – 129,58

Nej stemmer – 391,53

Blank stemme – 7,89

Forslag var derfor ikke vedtaget.

7c. Forslag fra ejere Benny og Tina Steen Bork.

Benny og Tina stillede forslag om at ændre reglerne for døre og vinduer og dette var blevet drøftet under punkt 7b. Herudover ønskede de at cykelparkeringen mellem nr. 18 og 20 aflåses, men da forslaget ikke var konkret nok til afstemning, blev der blot bedt om at bestyrelsen undersøger mulighederne.

7d. Forslag fra ejer Kirsten Angeldorf.

Kirsten stillede forslag om at det skulle være muligt at benytte grill, kogeplade og raclette på altanerne. Forslaget blev taget til skriftlig afstemning, med følgende resultat efter fordelingstal:

Ja stemmer – 129,13

Nej stemmer – 399,87

Forslaget var derfor ikke vedtaget.

7e. Forslag fra ejer Steen Pontoppidan.

Steen havde stillet forskellige ting op, dog uden at nogen af punkterne var konkrete nok til at kunne stemmes om, derfor blev punktet ikke drøftet.

7f. Forslag fra ejer Mustafa Uguz.

Forslagsstiller var ikke til stede på generalforsamlingen hvorfor forslaget ikke blev drøftet.

7g. Forslag fra ejer Bjarne Hansen.

Bjarne stillede først forslag om at ændre parkeringsreglerne således at motorcykler ligestilles med biler og dermed kunne parkere på samme pladser. Forslaget blev taget til skriftlig afstemning, med følgende resultat efter fordelingstal:

Ja stemmer – 63,50

Nej stemmer – 450,82

Blank stemme – 7,79

Forslaget var derfor ikke vedtaget.

Bjarne stillede herefter forslag om at tillade at motorcykler kunne parkere sammen med cyklerne i cykelparkeringen ud for nummer 18. Forslaget blev taget til skriftlig afstemning, med følgende resultat efter fordelingstal:

Ja stemmer – 268,12

Nej stemmer – 245,30

Blanke stemmer – 15,58

Forslaget var derfor vedtaget.

7h. Forslag fra ejer Benny og Karen Jakobsen.

Karen gennemgik kort oplægget og kortede det ned til at punkt 1 om vedligeholdelse af ejendommen og punkt 2 fugt og lugt gener i kælderen, kunne undersøges af et udvalg. Udvalget består af:

Karen Jakobsen, 18, lejl. 301

Laurits Burup, 18, lejl. 208

Frederik Witt, 18, lejl. 305

Anne Marie Kjær, 20, lejl. 209

Herefter blev der drøftet brugen af elevatorlift i højtiderne og det blev vedtaget at de ikke skal tages ud af drift blot på grund af højtider.

De øvrige punkter var ikke konkrete nok til at kunne drøftes eller stemmes om og de blev derfor ikke behandlet.

Ad 8. Eventuelt.

Under eventuelt blev følgende punkter drøftet:

- Alle skal huske at vise hensyn til underboer og ikke kaste affald ud fra altanerne.
- Parkering og gulplade biler.
- Affaldssortering og problemer med at åbne containerne.
- Opbevaring af diverse materiel ved kompostindhegningen ved nr. 20.
- En ejer fra opgang 20 ønskede at alle viste hensyn og ikke smed affald i opgangen og huskede at tørre op efter sig, hvis man spildte.
- Der blev nedsat et parkeringsudvalg bestående af: Frederik Witt, Laurits Burup og Bjarne Hansen.
- Der blev udtrykt tak til bestyrelsen for det store arbejde de gjorde for foreningen.

Da ikke flere ønskede ordet, takkede dirigenten for god ro orden og sluttede generalforsamlingen kl. 21.55.

28. februar 2022

Året 2021 har som de seneste år været markant præget af Covid-19-restriktionerne. Igen i 2021 blev den ordinære generalforsamling afholdt uden fysisk fremmøde og afstemningen gennemført ved hjælp af instruktionsfuldmagt. Det var udelukkende valg af bestyrelse, og godkendelse af årsregnskab samt driftsbudget, der blev lagt ud til afstemning. Forslag fra bestyrelsen og medlemmerne blev ikke behandlet.

Årets resultat

På baggrund af foreningens ordinære drift for 2021, som viser et overskud på 491.000 kr., udgifter til planlagte vedligeholdelsesprojekter på 895.181 kr. og udgifter til den verserende retssag på 703.074 kr. (eksklusive forsikringsdækning) endte årets resultat på 1.107.255 kr.

Der var i foreningens ordinære drift for 2021 udgifter til advokat på 60.252 kr., som fordelte sig på 5 sager, der ikke vedrører retssagen.

DinParkering

Samarbejdet med DinParkering om parkeringskontrol i ejerforeningen trådte i kraft den 1. februar 2021. Parkeringskontrollen har løst problemet med udefrakommende biler, som har benyttet E/F Farumhus parkeringsområder, der i forvejen var meget pressede. Mange beboere har udtrykt stor tilfredshed med at gulplade-/papegøjepladebiler har fået eget parkeringsområde, så de ikke længere udgør en trafikikkerhedsmæssig udfordring ved at spærre for udsynet for mindre biler. To store varebiler parkeret overfor hinanden på visse p-områder resulterede tidligere i at kun én bil kunne passere. Dette problem er ligeledes løst ved den nuværende ordning.

Nye genbrugsstationer

Ejerforeningens nye genbrugsstationer blev taget i brug i starten af året. Generelt har indkøringen med sortering i de mange fraktioner forløbet godt. Dog har der været udfordringer med madaffaldscontainerne, hvor der ikke altid er blevet brugt komposterbare grønne plastposer til madaffaldet – som det kræves. Der er desuden ikke opnået en så stor reduktion af restaffald, som forventet. Fejlsortering af affald har givet reprimanter fra Vestforbrænding og har desuden krævet efterhåndtering af vores servicemedarbejder.

Information fra kommunens Corona task force

Furesø Kommune kontaktede bestyrelsen i april måned med henblik på at få opsat Corona-plakater i ejerforeningen for derved at informere om, at det stadig var vigtigt at holde afstand, begrænse social aktivitet, lade sig teste og isolere sig, hvis man havde symptomer og var smittet.

Gangbroer og isolering på lofter blev sat på hold

I forbindelse med bestyrelsens arbejde med isolering og etablering af gangbroer på lofterne i alle ejerforeningens ejendomme viste forundersøgelsen, som blev udført af vores tekniske rådgiver desværre, at de udtagne prøver af den eksisterende isolering var forurenede med asbest, som stammer fra tagbelægningen. Vores tekniske rådgiver anbefalede derfor, at projektet med gangbroer og ekstra isolering blev sat på hold, indtil taget skal udskiftes, og der i den sammenhæng skal foretages asbestsanering, hvor inficerede materialer skal fjernes. Hvis vi havde lagt ekstra isolering på loftet, ville den

nye isolering også blive asbestforurenet og skulle fjernes i forbindelse med asbestsætning - og investeringen ville være spildt.

Håndværkere som skal have adgang til lofterne i forbindelse med reparationer og vedligeholdelse skal derfor iføres værnemidler, som er beregnet til asbestforurening. Skilte herom er blevet monteret på loftlemmene.

Oprydning af cykler, rollatorer og barne-/klapvogne

I august blev der ryddet op på ejerforeningens cykelparkeringsområder på fællesområderne og i kældrene samt i rum til rollatorer og barne-/klapvogne. Beboerne blev samtidig opfordret til kun benytte cykelstativerne til cykler, som er i brug. Cykler, rollatorer og barne-/klapvogne i brug skal have den udleverede gule plastikstrip påmonteret indtil næste oprydning. Gamle cykler, barne-/klapvogne og rollatorer, som ikke bruges, blev henvist til opbevaring i eget kælderrum.

Fælles arbejdsdag

Der var fælles arbejdsdag den 11. juli, hvor der var god stemning og højt humør, mens store mængder ukrudt blev fjernet fra bede rundt omkring på fællesarealerne. Det var en dejlig dag med hyggeligt samvær i selskab med både velkendte - og nye ansigter.

Ligusterhækkene omkring havestykkerne

Ejerforeningens nyplantede ligusterhække omkring havestykkerne ud for nr. 18 og nr. 20 blev i årets løb vandet, gødet og luget fri for ukrudt for fortsat at give planterne gode vækstbetingelser. Hækplanterne blev som vanligt klippet af ejerforeningens service-medarbejder samtidig med ejerforeningens øvrige hække.

Diverse vedligeholdelsesarbejder

Alle opgangsdøre, kælderdøre og kældervinduer er blevet malet. Slidte dørpumper på opgangs- og kælderdøre (som ikke længere kunne justeres) er blevet udskiftet, og birketræet på græsplænen ved nr. 16, som var gået ud, er blevet fældet, og der er rodfræset.

Ny asfaltbelægning på parkeringsarealerne ved nr. 18 og 20.

I adskillige år har der været repareret og lappet på den meget slidte asfaltbelægning på ejerforeningens parkeringsarealer. I efteråret 2021 blev der lagt ny asfaltbelæg ved nr. 18 og 20, som var mest medtaget.

Notater i forbindelse med beboeres renoveringsarbejder

Der er i løbet af 2021 udarbejdet adskillige beboer-betalte notater vedr. etablering af nyt badeværelse og køkken i henhold til husordenen pkt. 11 og ejerforeningens vedtægter. Notaterne er udarbejdet af ejerforeningens tekniske rådgiver for at sikre, at bygningernes statiske stabilitet ikke belastes, og at ejerforeningens ansvarsområder såsom centralvarmeanlæg, faldstammer og stigstrenger for centralvarme og brugsvand ikke inddækkes, så de forbliver let tilgængelige ved evt. reparation, samt at der ikke ændres på centralvarmesystemet. Det er desuden påbudt at indskæring på eksisterende vandinstallation samt afløbsinstallation er udført i henhold til "16-06-18-IC Pipe-Drift- og vedligeholdelsesvejledning afløbsrør (pdf)" og "16-06-18-Greenpipe-Driftsinstruktion for relinede vandrør (pdf)". Notatet skal ses som et redskab i bestræbelserne på at passe på ejerforeningens værdier, samtidig med at ejerforeningens medlemmer ikke får renoveret på en måde, som senere giver problemer i forbindelse med løbende vedligeholdelsesarbejder og lignende.

Støj

Der har i 2021 været et tiltagende antal klager over byggestøj fra borehammere og andet professionelt udstyr på tidspunkter ud over de tilladte tider. Der er i alt 54 timer om ugen, hvor det er accepteret at udføre støjende arbejder. Nytilflyttede er sandsynligvis ikke bevidste om, hvor lydt der er i vores ejendomme, og hvor store gener støj påfører andre. Støj er det problem, der oftest klages over i ejerforeningen, og bestyrelsen må jævnligt rykke ud til den lejlighed, hvor støjkilden er for at forklare beboeren, hvilke regler der gælder og bede beboeren vise hensyn, som er en nødvendighed, når man bor i et fællesskab.

Stævning (genanlæggelse af sagen BS-9643/2017-LYN)

Den 26. oktober og den 4. november var der indkaldt til hovedforhandling i Retten i Lyngby. Under partsafhøringen af en af sagsøgerne kom det bl.a. frem at ejerforeningens tidligere administrator Advokatfirmaet Husted-Andersen havde givet sagsøgerne sine stemmer for restlejlighederne i form af fuldmagter – for at kunne stemme imod forslaget om altanrenovering, elevatorlifte og faldstammerenovering, hvor resultatet endte med 75% stemmer for forslaget. Ikke alle af de afleverede fuldmagter fra Advokatfirmaet Husted-Andersen var dog lovlige, idet genudlejede lejligheder ikke var stemmeberettigede. Det skal bemærkes, at Advokatfirmaet Husted-Andersen aldrig tidligere har stemt imod bestyrelsens forslag, men altid stemt for eller undladt at stemme. Der blev afsagt dom den 2. december 2021, som blev anket af ejerforeningen den 30. december 2021, som var deadline, hvis parterne ikke var kommet frem til et forlig. Sagsøgerne havde endnu ikke den 30. december 2021 svaret på det forligsforslag, som ejerforeningen var kommet med, og sagen blev derfor anket. Dommen indeholder adskillige faktuelle fejl, som er med i ejerforeningens ankestævning. Bl.a. står der i dommen, at der var brugt af fællesformuen til altanprojektet – dette er ikke tilfældet, idet altanprojektet var fuldt lånefinansieret. Dommen tilkendte endvidere erstatning for fliser til en sagsøger, som intet havde betalt.

Bestyrelsen for Ejerforeningen Farumhus

Birgit Mulbjerg, formand

Forslag til generalforsamling i 2022

Fra Winnie Martinsen

Ryttergårdsvej 18.205

1.

Til forbedringer af ejendommen foreslår jeg:

at alle gavlmure hulmursisoleres med papiruld. Alle gavlmure er uden isolering og væggene er iskolde om vinteren. Det betyder at man må bruge meget varme til at varme rummene op, og det er både dyrt og ikke er særlig klimavenligt.

Papiruld til isolering af hulmure/lofter m.m. er et genbrugsprodukt som er miljøvenligt og meget isolerende. Det fremstilles af aviser af bla. af fabrikken Papiruld Nordsjælland, og skulle være billigere end andre materialer.

2.

Jeg foreslår at vi får fjernet alle de store sten langs vejen, da de ikke er til nogen nytte mere og ikke er særlig pæne at se på. De kan sikkert sælges.

3.

Vores mange store græsplæner er lidt kedelige at se på, så jeg foreslår at der nedsættes et haveudvalg som får tildelt et beløb til at forskønne vores områder med. Hvis tingene skal have virkning i denne sommer skal der startes på det i foråret.

Med venlig hilsen

Winnie Martinsen

Forslag til generalforsamling marts 2022

Af: Laurits Burup og Nanna Müller, nr. 18 lejlighed 208

1) UDVIDELSE AF TIDSRUM FOR STØJ I HUSORDENEN

Baggrund for forslag:

Da vi skulle flytte ind i januar 2022 og renovere lejligheden, var vi meget begrænset af de nuværende regler i husordenen punkt 12 afsnit *MUSIK OG STØJ*, der specificerer tidsrum for støj:

Hamren, banken, boren o.l. er kun tilladt i tidsrummet:

Hverdage mellem kl. 08.00 - 18.00

Lørdage, søndage og helligdage mellem kl. 10.00 - 12.00

Hvis man er fuldtidsarbejdende og selv står for renoveringen, så er der som godt som ingen tid til at få noget fra hånden i hverdagene og begrænset i weekenden. Vi oplevede det som et stort benspænd, der forlængede vores arbejdsproces u hensigtsmæssigt meget. Sådan bør det ikke være.

Støj gør sig naturligvis ikke kun gældende i forbindelse med indflytning, men vi ser gerne, at de nuværende tidsrum bliver mere rummelige.

Stikprøver hos andre foreninger viser også billede af, at de nuværende tidspunkter fremstår restriktive.

Forslag:

Vi foreslår disse justeringer til tidsrum for støj i husordenen:

Hverdage mellem kl. 8.00 - 20.00

Lørdage, søndage og helligdage mellem kl. 10.00 – 16.00

2) SELVBESTEMMELSE AF LEVERANDØR TIL VINDUER OG DØRE

Baggrund for forslag:

Af husordenen afsnit 11 *ÆNDRINGER I BOLIGERNE* fremgår det, at MADSEN VINDUER & DØRE ApS er eneste godkendte leverandør af vinduer og døre til E/F Farumhus, der er blevet vedtaget på en generalforsamling – uden at specificere hvornår. Beslutningen fremgår ikke af nogle af de online tilgængelige referater fra tidligere generalforsamlinger siden 2016. Vi mener ikke, at den slags beslutninger kan foretages uden et flertal ved en generalforsamling.

Normal praksis er at indsamle tilbud fra forskellige leverandører for at finde den bedste løsning til en god pris.

Vi forstår, at ejerforeningen, som ansvarlig for den udvendige vedligeholdelse, går op i, at produkterne skal være ensartede, af høj kvalitet, have lang holdbarhed og have specificeret vedligeholdelsesanvisning. MADSEN VINDUER & DØRE ApS kan dog ikke være alene om at leve op til ejerforeningens krav.

Det er derudover i husordenen også specificeret, at vinduer og døre skal bestilles og monteres af et snedker-/tømrerfirma, der er medlem af en brancheforening med en tilhørende garantiordning for at sikre ejerforeningen, at monteringen sker på en håndværksmæssig forsvarlig måde og med mulighed for evt. reklamation.

Hvis man har branchekendskab ville man vide, at en garantiordning ikke er en blåstempling eller en kvalitetsgaranti. Man behøver som fagperson ikke at leve op til særlige kvalitetskrav for at kunne blive omfattet af en garantiordning. Det kan være en falsk tryghed at insistere på en garantiordning, der for håndværkernes vedkommende handler lige så meget om markedsføring af sin virksomhed som at have en større instans i ryggen, hvis kunderne er utilfredse. Selvom garantiordninger slår sig op på at være til for kundernes tryghed, så er det mest af alt for håndværkerne, der betaler for et medlemskab for at være omfattet af en garantiordning. Dygtige håndværkere har ikke brug for en garantiordning. Hvis man eksempelvis selv er en dygtig, uddannet tømrer med et godt ry og mange års erfaring, skal man have mulighed for at selv at udføre arbejdet eller vælge firma efter eget valg.

Forslag:

- 1) Det skal være muligt for den enkelte ejer af en lejlighed selv at bestemme en leverandør af døre og vinduer. Valg af produkt skal tage udgangspunkt i række klare, udspecificerede retningslinjer, der er udarbejdet af en evt. arbejdsgruppe i samarbejde med bestyrelsen for at sikre ensartethed. Løsningen skal godkendes på forhånd af arbejdsgruppen/bestyrelsen.
- 2) Kravet om dokumentation/kvittering fra en håndværker med garantiordning skal helt fjernes.

Hermed fremsendes følgende 2 forslag:

1) Med udgangspunkt i de nuværende gældende priser for udskiftning af døre og vinduer mm. vil vi gerne stille forslag om at markedet undersøges for billigere alternativer.

Desuden vil vi foreslå at der i fremtiden vil være mulighed for at der kan vælges mellem flere udbydere eksempelvis 3 således at vi sikres markedets bedste priser.

Dette selvfølgelig uden at gå på kompromis med kvaliteten (DS) samt udseendet af vores facader.

2) Vi foreslå tillige at cykelparkeringen mellem nr. 18 og 20 indhegnes og aflåses hvis muligt. Hvis ikke så at der etableres andet cykelskur med lås.(Briklås systemet)

Forslag stiller:

Benny & Tina Steen Bork
Ryttergårdsvej 20, 2. lejl. 201
3520 Farum

Forslag til generalforsamlingen:

Ændring af forbud mod brug af grill, kogeplade og raclette på vores nye dejlige altaner.

Under evt. vil jeg gerne diskutere følgende punkter:

- Afspærring af elevator nytårsaften (al for sen besked)

-Affaldssortering: Jeg har svært ved at løfte låget og samtidig smide affaldet ned fra min "taske", som desuden har forbundne kar. Hvis der er bakker med rester af mad, skal de så skylles?

-Parkering: I hvis interesse kontrollerer vagterne parkeringen?

Med venlig hilsen Kirsten Angeldorf 20,107

Hej har et par forslag Nye farver til døre og træværk sløjfning af gulplade p-pladser pga forskelsbehandling etablering af flere p-pladser Nye tagrender isolering af lofter samt hulmursisolering Undvigelse af bore/banke tider 7-20 i hverdage 10-16 lørdag søndag 10-12 på helligdage takker venlig hilsen Steen 18-310

Hej

Jeg har tidligere kommet med forslaget om p-pladser til elbiler.

Man kunne oprette 3 el lade p-pladser mellem blok nr 18 og cykelskuret på den lille grønne areal.

Eller ved blok nr 20 hvor man kan trække strøm fra elevatoren da det kan blive en billig løsning hvor der findes p pladser allerede.

Nortec som allerede leverer chip til os kan udvide dem så vi kan bruge til opladning.

Udover det kan vi sætte skilte op om pladserne må højst bruges ex antal timer.

Vi der bor i lejlighed må også have en chance hvis vi skal være grønne.

Staten har også åbnet hjælpepakke som man kan søge tilskud til via Furesø kommune.

Vh

Mustafa Uguz

Ryttergårdsvej 20 lej 104

DinParkering

I tidsrummet 15.00-08.00
gælder følgende parkeringsrestriktioner.

Forslag 1.

- Parkering og standsning er kun tilladt med korrekt indstillet p-skive i max 2 timer, eller med gyldig tilladelse/gæstekort.
- Parkering og standsning af biler med gule/papegøje nummerplader er kun tilladt i særligt skilte p-båse ved Ryttergårdsvej nr. 20.

Forslag 2.

- MC og scootere skal ikke have tilladelse/gæstekort, men må kun parkeres på MC-markerede pladser.
- Det er ikke tilladt at parkere med trailere, campingvogne eller køretøjer med en totalvægt på 3.500 kg og derover.

Her anvendes privatretslige regler.
Overtrædelse kan medføre et kontrolgebyr
på kr. 795,- pr. påbegyndt døgn.

Område:30013. DinParkering.dk. Tlf. 3030 6493.



E/F Farum Ringpark



E/F Farumhus





Forslagsstiller.: Bjarne Hansen, Ryttergårdsvej 18, 2. 202.

Forslag.: Ændring af parkeringsregler for MC (skilte tekst for område 30013 (DinParkering)).

Forslag vedrøre.: Parkering af MC (Motorcykler) (eller manglende plads til parkering af MC).

Forslaget ændring P-skilte tekst således, at BILER og MC ligestilles. Beboere kan lade 2 MOTORKØRERTØJER registrere uanset om det er 2 biler, eller 1 MC og 1 bil.

Nuværende skilte tekst foreslås ændres som følger.:

Forslag 1. (se Billed 1) Parkering og standsning af *motorkøretøjer* er kun tilladt med korrekt indstillet P skive i max 2 timer, eller med gyldig tilladelse / gæstekort..

Forslag 2. (se Billed 1) Parkering af MC samt Scootere i de MC-afmærkede P-båse kræver ikke tilladelse / gæstekort.

Forslaget er stillet på baggrund af den meget lille MC parkeringsplads som findes foran bygning 18 - billeder er medsendt til dokumentation. Her er desværre kun plads til en MC, og hvis man har sidetasker og top-taske på, og skal overdække den med et MC-overtræk, skal man bruge en hel parkeringsplads.

Der findes andre løsninger, se f.eks Ringparkens løsning, som tillader at MC kan holde (ved) cykelparkeringen. Dette alternativ kunne også benyttes foran bygning 18.

Med venlig hilsen, Bjarne Hansen

Forslag til dagsorden punkt:

Nærmere orientering om den kørende retssag

- 1) Indsigt i foreningens synspunkter og argumenter versus modpartens
- 2) Indsigt i "hvad gik galt" for foreningen? –
Hvad er den "røde tråd" for at anke sagen?

Forslag til vedtagelse på Generalforsamlingen - d. 29. marts 2021

1) Vedligeholdelsesplaner for ejendommen

1.1) PLANER

Baggrund for forslag:

Vi har forstået, at der ligger en opgørelse over alle fremtidige større, nødvendige vedligeholdelse-opgaver på ejendommen – OG – at der foreligger en prioriteret rækkefølge.

Forslag:

At nedsætte en arbejdsgruppe, der kan bistå bestyrelsen med research og afstemning af behov – og er med i en prioritering af rækkefølgen af opgaver

1.2) OP-PRIORITERING AF ISOLERING AF EJENDOMMEN ?

Baggrund for forslag:

Stadigt stigende energipriser – og (årgammel) rapport om nedtrådt isolering under taget - (jf. energipriser – fortsatte stigninger - energirapport for ejendommen)

Forslag:

Reparation af den nedtrådte rockwool under taget kan IKKE ventet til den dag taget skal skiftes !

1.3) HULRUMS ISOLERING / YDREVÆGGE

Baggrund for forslag:

Stigende energipriser – (jf. energipriser nuværende udgifter – verdenssituationen - energirapport for ejendommen – grøn energi- verdenssituationen)

Forslag:

Indhente tilbud på udgift til hulrum-isolering ydrevægge?

1.4)

Baggrund for forslag:

Stigende energipriser – (jf. energipriser nuværende udgifter - energirapport for ejendommen – grøn energi – verdenssituationen)
(NB! Evt. løsninger vælges individuelt – pr. husstand).

Forslag:

Mulige isolering af vægge under vinduer på havesiden ind mod stuer – mulig hulmurs-isolering af nordsiden mod Svalegang.

2) Fugt og lugt i ejendommens kældre - Jf. vedligehold (ovenfor)

2.1) KÆLDER KLIMA

Baggrund for forslag:

Vores kældre rum er ubrugelige – alt lugter i måneder efter ophold dér.
Betydelig forringelse af den individuelle ejendomsværdi.

Undersøge fugt / skimmelsvamp i kældre? – hvorfor den lugt?

Forslag:

Kan vi få oprettet ventilation eller anden løsning i kældrene?

3) HUSORDEN pkt. 16 Brug af elevatorlift

3.1) UDNYTTELSE AF ELEVATORLIFTS KAPACITET

Baggrund for forslag:

Det fremgår af husordenen og på elevatorliften, at den har en kapacitet på maksimum 500 kg, og må kun benyttes til persontransport. Elevatorliften kan dog ikke skelne mellem om vægten kommer fra en person eller eksempelvis en tung kuffert, en flyttekasse eller lignende. Personer uden gangbesvær skal også kunne se værdien i hverdagen af at have en elevatorlift til rådighed.

Forslag:

Det skal være tilladt at transportere andet end personer med elevatorliften, så længe maksimum kapacitet ikke overskrides.

3.2) ELEVATORLIFT I HØJTIDER

Baggrund for forslag:

Elevatorliften bliver lukket henover jul og nytår. Dette skyldes, at der ikke kan udføres service på den, hvis den går i stykker på disse tidspunkter. Vi ser det dog ikke som rimeligt, at elevatorliften kan tages ud af drift, når vi har købt ind på at bo en lejlighed med elevator til rådighed. Elevatorliften er helt essentiel for mange beboeres hverdag, hvad end det gælder dem selv eller deres gæster. Hvis elevatorliften er præget af ustabil drift, bør der spekuleres nærmere i, hvordan dette undgås.

Forslag:

Elevatorliften skal ikke kunne tages ud af drift pga. højtider.

3.3) OPTIMERING AF DRIFTSIKKERHED

Baggrund for forslag:

I dag tør man jo ikke tage liften, hvis man skal nå et fly – eller har anden tidsmæssig bagkant!

Forslag:

Kan liften optimeres?

4) HUSORDEN pkt. 17 Overholdelse af husordenen - Jf. vedtægter §17, afsnit 1 og

4.1) ÅRLIGE NYE BESTEMMELSER I HUSORDEN

Baggrund for forslag:

Stort set hvert efterår udkommer ny udgave af HUSORDEN med småændringer. Det bør afstemmes, hvorvidt foreningen står bag den gældende HUSORDEN.

Forslag:

Nye bestemmelser i HUSORDEN bør godkendes på den efterfølgende General Forsamling?

Hvis nye bestemmelser IKKE opnår godkendelse består den forudgående HUSORDEN.

4.2) MEDFØR AF VEDTÆGTSÆNDRING ?

Baggrund for forslag

Såfremt ovenstående kræver en vedtægtsændring

Forslag (ad husorden ad afsnit1):

foreslår vi vedtagelse af tillæg til vedtægternes §17 desangående?

4.3) GROFT MISLIGEHOOLD ?

Baggrund for forslag :

En nærmere konsensus om rammer for definition af GROV misligholdelse – og hvad afgør en bagatelgrænse eller ej ? – hvad er konsekvenser?

***NB!** Kommunikationsform og -tone bør være hensigtsmæssig*

Intern kommunikation og tilrettevisninger bør lægge op til pragmatiske løsninger i fællesskabets interesse – ikke fremprovokerer konflikt og aggression, som vi desværre er bekendt med sker. Det er for dyrt for foreningen – og den enkelte ejer – og fremmer hverken fællesinteresser eller en konstruktiv atmosfære.

Forslag (ad husorden afsnit 2 samt vedtægter §17/afsnit 2):

Sager om GROV misligholdelse af HUSORDEN bør forelæg
Generalforsamling som en efterretningssag?

4.4) ADVOKAT-UDGIFTER ?

Baggrund for forslag :

Påløber ekstraudgifter udover køb af ejendomsadministration eller, at administration fordyres af løbende stridigheder, bør GF være orienteret.

Forslag:

En udspecificering i foreningens årsregnskab af diverse advokatudgifter kontra den øvrige daglige administration ?

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Pamela Jacobsen

Som Dirigent
RID: 41957077
Tidspunkt for underskrift: 19-04-2022 kl.: 10:19:47
Underskrevet med NemID

NEM ID

Pamela Jacobsen

Som Referent
RID: 41957077
Tidspunkt for underskrift: 19-04-2022 kl.: 10:19:47
Underskrevet med NemID

NEM ID

Birgit Højlund Mulbjerg

Som Bestyrelsesformand
På vegne af E/F Farumhus (406)
PID: 9208-2002-2-414975730171
Tidspunkt for underskrift: 19-04-2022 kl.: 10:37:40
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: f77236WJupr247468265

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.