

BUDGETGENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2007, den 27. november kl. 19.00 afholdes ordinær budgetgeneralforsamling i EJERFORENINGEN FRUGTVANGEN i Kulturhussalen, Flodvej 68.

Helge Dyregaard bød velkommen.

Punkt 1: Valg af dirigent.

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

Punkt 2: Beretning fra bestyrelsen om foreningens virke i det forløbne år.

Formanden Helge Dyregaard aflagde beretning.

Bestyrelsens beretning vedhæftes som bilag.

Preben Skovbjerg, lejlighed nr. 36, tilsluttede sig bestyrelsens bemærkning om nødvendigheden af fremtidig beboervedligeholdelse på egnede områder, for at begrænse stigningen i ejerbidraget. Helge Dyregaard anførte maling af indgangspartier som et muligt beboerarbejde.

Beretningen blev godkendt.

Punkt 3: Forelæggelse af budget og fastlæggelse af kontingent.

Arne Kristensen tilkendegav, at det havde været vanskeligt at udarbejde budgettet for 2008, idet der var flere vedligeholdelsesarbejder, der trængte sig på. I året 2007 var der underbudgetteret med kr. 300.000,00 og bestyrelsen forventede et negativt resultat for 2007 på kr. 350.000,00 / lidt mere end budgetteret.

Arne Kristensen gennemgik og kommenterede derefter budgettets enkelt poster. Der var ud over faste omkostninger afsat kr. 100.000,00 i opsparing til traktor. Der var afsat kr. 1.050.000,00 til terrasser / fugning og det blev pointeret, at man snarest skulle forsøge at blive færdig med stueter-rasserne, så man kunne komme videre med de påtrængte reparationer af altaner på 1. og 2. sal. For så vidt angik den afsatte post kr. 975.000,00 til renovering af tag- / zinkindækninger blev det oplyst, at alle blokke ville få en midlertidig reparation i 2007.

I 2008 vil 3 blokke blive renoveret. Arbejdet med tag- / zinkinddækningen strækker sig således over 4 år. De kr. 975.000,00 er en gennemsnitspris for 3 blokkes renovering. Der var afsat midler til maling af 10 trappeopgange. Reparation af tagrender var afsat med kr. 250.000,00 eller ca. det halve af sidste års budget, grundet koordinering med tag- / og zinkinddækning.

For så vidt angik a conto betalinger til vand, bemærkede Arne Kristensen, at der var beregnet et gennemsnitligt vandforbrug pr. lejlighed efter type.

Det fremlagte budget gav anledning til en række spørgsmål, herunder:

Leasing / køb maskiner. På forespørgelse meddelte Sven Andersen, at bestyrelsen havde overvejet dette, men personligt var af den opfattelse at det i længden var billigst at købe frem for at lease. Man sparede en forrentning.

Maling af trappeopgange. Flere beboere mente, at maling af trappeopgange kunne udskydes, mens andre havde den opfattelse at trappeopgangene ikke havde været malet i mange år og var ”ansigtet udadtil”. Det blev præciseret at maling af trappeopgange p.t. beroede på en generalforsamlingsbeslutning og derfor var medtaget i budgettet.

Antal af lønnede ansatte. Det blev forespurgt om der ikke kunne ske en besparelse. Man havde nu 3 gårdmænd, medens der i 1981 alene var beregnet 1½ gårdmand. Arne Kristensen meddelte, at det normerede arbejde i 1981 og det normerede arbejde dags dato ikke kunne sammenlignes og han tilkendegav, at der ikke var baggrund for en lavere normering p.t.

Tilbudsgivning vedrørende reovering tag- / zinkindækning. På forespørgelse meddelte bestyrelsen at der endnu ikke var indhentet tilbud på ovennævnte arbejder. Der var alene indhentet et forhåndstilbud. Endelige tilbud ville først blive indhentet og kontrahering foretaget efter en vedtagelse af budget, der indeholdt arbejdsopgaven.

Konsekvenser af stigning på fællesomkostninger. Flere beboere var betænkelige ved den stigning budgettet affødte, idet det kunne afføde betydelige prisfald på lejlighederne. Eftersom fællesomkostningernes størrelse har indflydelse på prisdannelsen kom spørgsmålet om lånemuligheder på tale.

Lånemuligheder. Administrator tilkendegav, at mange ejerlejlighedsforeninger lånefinansierede større reoveringsprojekter, som alternativ til mere langsigtede reoveringsprojekter. Finansieringen foregår sædvanligvis på den måde, at foreningen beregner finansieringsbehovet for de enkelte lejligheder efter fordelingstal og giver de enkelte ejerlejlighedsejere mulighed for selv at finansiere og indbetale deres andel kontant eller deltage i et fælleslån, hvor samtlige ejerlejlighedsejere hæfter prorata. På den måde får de enkelte ejerlejlighedsejere rentefradragsretten. Eftersom det er ejerlejlighedsforeningen og dermed samtlige ejerlejlighedsejere, der hæfter for fælleslån, har den fælles låneoptagelse den ulempe, at alle – også de der har betalt deres del af projektet - får de tab, der opstår ved individuel misligholdelse, det vil sige i praksis tvangsauktioner.

5-års budgetter. På baggrund af budgetforhøjelsen fra 2007 til 2008, blev der fra flere sider rejst spørgsmål om 5-års budgetter, således at man kunne undgå større udsving. Eftersom det er løbende vedligeholdelse / reovering, der giver de store udsving på budgettet tilkendegav administrator, at det var almindeligt at ejerlejlighedsforeninger havde en vedligeholdelsesplan, der strakte sig over en længere periode og løbende blev justeret efter bygningsgennemgang af bygningsagkyndig. På generalforsamlingen viste der sig en bred enighed om, at få byggeriet gennemgået af bygningsagkyndig og etableret en vedligeholdelsesplan.

Bjørn Lundquist Lej. 214: Oplyste at dette var prøvet før, på et tidspunkt hvor han selv sad i bestyrelsen, og at man ikke ville opnå noget ved at få lavet en sådan rapport, det måtte nærmere betragtes som spild af penge.

Tæring af egenkapital. På spørgsmålet om, hvorvidt en del af det budgetterede vedligeholdelsesarbejde kunne tages af egenkapitalen, tilkendegav såvel Arne Kristensen som Sven Andersen at dette ikke var forsvarligt idet den nu i budget 2008 anførte forhøjelse ikke kan antages som et forbigåen-

de fænomen. Flere af renovationsarbejderne strækker sig over en årrække og byggeriet har en alder, hvor der kan forventes andre større vedligeholdelsesarbejder.

Alternative budgetter. Der var fra flere beboeres side utilfredshed med, at der ikke var fremlagt alternative budgetter. Generalforsamlingen havde kun valget mellem at forkaste bestyrelsens budget eller tiltræde det. Det havde, som det blev udtrykt, været rimeligt hvis generalforsamlingen havde haft valget mellem alternative budgetter med differentierede vedligeholdelsesopgaver.

Arne Kristensen og Sven Andersen tilkendegav begge, at spørgsmålet havde været grundigt bearbejdet i bestyrelsen og det fremlagte budget var det absolut minimale budget bestyrelsen kunne tage ansvaret for.

Budgettet blev bragt til afstemning og vedtaget med overvejende majoritet.

Punkt 4: Eventuelt.

Antenne / flagstang. Sven Andersen meddelte, at Sonofon havde fremsendt tilbud om opstilling af en sendermast, der fremstod som en 25 meter høj flagstang. Udstyret var placeret i masten. Det var planen at flagstangen skulle opsættes i området ved fælleshuset og Sonofon ville yde en årlig leje stor kr. 25.000,00. Der var ikke tale om et egentligt forslag, der kunne bringes til afstemning, men bestyrelsen ville gerne have generalforsamlingens tilkendegivelse. Foreningen havde tidligere haft forespørgelse om opsætning af antennemast tæt på bebyggelsen, men sagt nej grundet placering på fællesantennen, og ejeres frygt for stråle risiko ved en så tæt placering på boligerne (10 meter). Efter en kort debat kunne det konstateres, at der kun var ganske få, der var modstandere af projektet med den skitserede udformning og placering.

Porte til kælderparkering. Hans Petersen redegjorde for det opdrag bestyrelsen havde fået på sidste generalforsamling omkring indhentelse af tilbud på porte til parkeringskælder. Hans Petersen gennemgik meget nøje, såvel estimerede priser for etablering af porte og løbende vedligeholdelse, forventet støjniveau og det antal gange, man måtte forvente åbning og lukning af porte. Hans Petersen gennemgik endvidere de tekniske detaljer ved såvel etablering som drift og kunne på forespørgelse meddele, at portene, der var valgt, var næsten lydløse. Prisen ville ligge på ca. kr. 2.6 mill. Derudover ville der naturligvis være en årlig vedligeholdelses udgift.

På en forespørgelse til generalforsamlingen viste der sig meget få tilhængere af projektet. Sven Andersen tilkendegav, at han og Arne jo havde været ret negative overfor projektet, og derfor ikke havde deltaget i forarbejdet for at undgå en negativ påvirkning, de havde konstateret at Hans Petersen havde gjort et stort arbejde for at få fremlagt et detaljeret og godt gennembearbejdet materiale. Generalforsamlingen tilkendegav med overvejende majoritet, at bestyrelsen ikke skulle lægge mere arbejde i projektet.

Hvis der var ejere, der ville fremsætte forslag på den ordinære generalforsamling var de naturligvis velkomne til dette.

Egetræ. Pia Sørensen meddelte, at bestyrelsen havde haft kontakt med en nabo, der havde ønsket beskæring af et egetræ ud for Rugvej 43. Bestyrelsen havde indhentet et tilbud, som naboen syntes var for højt og han havde indhentet et alternativt tilbud, der var noget lavere. Træet skulle alene beskæres lidt i toppen. Naboen havde imidlertid skamferet træet, der ikke stod til at redde. Der blev

forevist et billede af træet. Sven Andersen tilkendegav, at bestyrelsen havde mulighed for at fælde træet og plante et nyt efter de retningslinier bestyrelsen i øvrigt var pålagt sidste generalforsamling.

Generalforsamlingen tilkendegav at træet kunne fældes, men der var ikke umiddelbart stemning for en omkostningskrævende genplantning af nyt egetræ, hvis denne skulle bæres af foreningen.

Læhegn. Pia Sørensen tilkendegav at læhegnet mod Måløv var i meget dårlig stand. Det blev forespurgt om man ønskede genplantning af gran eller læhegn af differentierende planter. Pia Sørensen fremviste et eksempel på storskærmen. Det blev oplyst, at grantræer ville tage mere blæst, når de blev store nok, og dermed være med til at holde varmetabet nede på blok G, H og K. På forespørgsel blev det tilkendegivet, at der også kunne indgå grantræer i et blandet læhegn. På generalforsamlingen kunne det konstateres, at beboerne var ret delte i deres meninger om læhegnets karakter, men der var bred enighed om, at der kun skulle fældes og genplantes på et stykke af gangen tilpasset de på budgettet afsatte midler.

Der var ingen yderligere spørgsmål og generalforsamlingen blev hævet kl. 21.10.

Beretning på budgetgeneralforsamlingen den 27. November 2007

Det er mig en glæde at kunne aflægge beretning for det sidste halve år siden den ordinære generalforsamling. Glæden går på, at vi har en velfungerende bestyrelse. Jeg vil takke mine kolleger for et godt og seriøst arbejde.

Ellers vil beretningen blive præget af alvoren i det faktum at vi bor i en ejendom, der er 27 år gammel og at der ikke har været fuld vedligeholdelse de sidste 25 år. Nu kommer de nødvendige reparationer. VI har tidligere år (og vil fortsat fremover) have store udgifter på terrasserne/altanerne og det betyder, at vi er nødt til at prioritere i samråd med vores rådgivende ingeniør. Det skal jeg komme tilbage til.

Legeplads: Vi har fået udbedret legepladsen.

Rengøring: Vi prøver kontinuert på at hæve standarden.

Porte: Hans Petersen vil under eventuelt redegøre for projektets status.

Vi har et problem med vor nabo på Rugvej 43. Han har klaget over et træ, der skygger for ham. Vi blev så enig om at foretage en blid beskæring og fik et tilbud på 2,5 t. kr. Naboen fortalte at han kunne få en gartner til at gøre det samme på 1 t. kr. Omkostningen skulle deles ligeligt mellem parterne. Desværre er træet skamklippet så vi lægger op til en holdningstilkendegivelse: Skal vi fælde træet og hvordan med et nyt? Vi har naturligvis ikke betalt de 500 kr. for at få ødelagt et træ. Men vi kan ikke vinde en retssag. Omkostningen er på adskillige tusinde kroner. VI tager punktet under eventuelt.

Opstillingen af papcontainere har været en succes, der betyder besparelser i ekstraomkostningerne til den stigende mængde af affald. Vi må dog henstille til at der kun kommer pap i burene og at der ikke henstilles noget ved siden af burene, da det vil genere den ejer der holder parkeret ved siden af buret. Det letter affaldshåndteringen for vore ansatte.

Der er kommet nye stole i fælleshuset.

Vi har haft besvær med at håndhæve husordenen bl. a. med fjernelse af trailere, således som det blev vedtaget på sidste generalforsamling, i P-kældrene. Der er nogen ejere, der mener de har særrettigheder.

Da fogeden ikke umiddelbart vil hjælpe med at få ulovlige parkerede køretøjer fjernet er det nødvendigt at indlede retslige skridt for at håndhæve husordenen, hvilket bestyrelsen har fundet det nødvendigt at gøre, det betyder naturligvis risiko for omkostninger, men vi finder det nødvendigt for at sikre at alle behandles ens.

Vi har fået udskiftet tagrender på 2 blokke i Pærevangen (blok B og C). Det er et led i tagrenderoveringen i hele bebyggelsen. Der resterer stadig 3 blokke, Blok D,E og F i Pærevangen.

Vi har foretaget en efterisolering i boilerrummene, således at varmetabet bliver minimalt.

Vi er fortsat i gang med terrasseroveringen. Det er et stort projekt på tilsammen over 20 mio. kr. Vejrliget har forhindret en del arbejde i at blive udført i år.

Beretning på budgetgeneralforsamlingen den 27. November 2007

Vi er i gang med at udskifte lister på kælder vinduer da disse mange steder er rådnet bort.

Vi har udskiftet trappeloftplader i de opgange, der er blevet malet, idet det ikke er muligt at renovere pladerne på anden vis, hvis det skal se ordentligt ud. Alle opgange i Blommevangen hvor der er tre lejligheder på hver etage er lavet, dette udgør ca. ¼ del af hele arbejdet.

Vi har gang i mange renoveringer der af økonomiske hensyn er blevet spredt over flere år

Maling og renovering af opgange, Renovering af tagrender, Renovering af brandvinduer, Udskiftning af plader i p-kældre for adgang til VVS installationer, Renovering af terrasser samt vores varme, det sidste er dog tilendebragt i år.

Vi har endvidere fået boret ventilationshuller i alle sikringsrum og skal i gang med en afrensning her, samt visse steder i p-kældrene for at sikre mod skimmelsvamp. Dette arbejde kan dog først starte i den enkelte blok når vi har sikkerhed for at der ikke længere trænger vand gennem altanerne.

I løbet af de næste par år vil en udskiftning af vinduer i kælderplan være nødvendig, maling af gavle bliver aktuel indenfor de næste par år ligesom indgangspartier også snart trænger, der resterer også maling af et par P-kældre, ligesom det elektriske system i p-kældrene har spøgt i mange år.

Så kommer jeg til et stort problem. Zinkinddækningen i hele bebyggelsen er gennemtæret. Dette betyder at der er stor risiko for vandskader i de øverste lejligheder samt risiko for at der kan gå svamp i vores tagkonstruktioner. Vi iværksætter en midlertidig udbedring at det værste, men tilbage står, at zinkinddækningen skal fornys. For at kunne lave inddækning er det nødvendigt at fjerne eternit beklædningen og de plader, der skal fjernes er asbestholdige, så de må ikke genopsættes, hele projektet beløber sig formentlig til 3.9 mio. kr. Bestyrelsen foreslår, at renoveringen sker over de næste 4 år, da den midlertidige reparation anslås kun at kunne holde 3-4 år, det betyder naturligvis at ejerbidraget skal hæves ca. 20 %.

Som det fremgår af budgettet synger vores traktorer på sidste vers, den ene er nu så gennemhullet af rust at det ikke længere er forsvarligt at benytte den, den anden har lige været til reparation og her fik vi at vide, at de på grund af slidtage, ikke turde åbne det hydrauliske system da de ikke kunne garantere det ville virke bagefter, vi står derfor i en situation hvor der er risiko for at vi ikke vil være i stand til at foretage snerydning til vinter hvis uheldet er ude. Med mindre der indkøbes et antal skovle til uddeling blandt beboerne. Men det kan vi komme tilbage til under budgettet.

Vi har haft store udgifter til ekstra indhegning på materielgården p.g.a. tyveri af brændstof.

Det får mig afslutningsvis til at nævne, at det er nødvendigt med beboervedligeholdelse, såfremt vi ikke skal hæve ejerbidraget endnu mere.

Jeg vil gerne takke bestyrelsen for et godt arbejde.