

BUDGETGENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2009, den 25. november kl. 19.00 afholdes ordinær budgetgeneralforsamling i EJERFORENINGEN FRUGTVANGEN i Kulturhussalen, Flodvej 68. Mødet blev indledt kl. 19.40 som følge af problemer med nøgle

| Formanden Camilla Schreiner-Frantzen bød velkommen.

Punkt 1: Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog advokat Torben Lund som dirigent og Torben Lund blev valg som dirigent. Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig.

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

Formanden Camilla S. Frantzen aflagde beretning.

Bestyrelsens beretning vedhæftes som bilag.

John Friis Pedersen, lejlighed 79, forespurgte til problemer med afhentning af affald og nedfaldsskakter.

Sven Andersen, fra bestyrelsen besvarede henvendelsen med redegørelse for den henvendelse der var fremkommet fra Kommunen og den dialog der efterfølgende havde været med Teknisk Forvaltning om de problemer disse forhold ville medføre for bl.a. Ejerforeningen.

Forholdene er endnu ikke afklaret, men der er fremkommet tilkendegivelser om at forholdene skulle vurderes på ny.

Preben Skovbjerg og Sven Andersen, der har varetaget foreningens interesser i sagen blev rost for et stort og godt stykke arbejde i denne anledning.

Beretningen blev i øvrigt godkendt med akklamation fra salen.

Punkt 3: Forelæggelse af budget og fastlæggelse af kontingent.

Bestyrelsen redegjorde for de 4 fremsendte budgetforslag med stigning i fællesudgifterne på henholdsvis 13,9 %, 10,4 %, 7 % og 4,9 % på årsbasis. Budgetterne var udfærdiget således, at der ved vedtagelse af budget skulle tages stilling til, hvornår forskellige vedligeholdelsesarbejder kunne / skulle udføres i forhold til foreningens likviditet.

Ved vedtagelse af budget med laveste stigning ville arbejder, som blev anbefalet udført enten nu eller i nærmeste fremtid blive udskudt til der var likviditet, mens det ved vedtagelse af budget med højeste stigning ville ske en hurtigere udførelse af de arbejder som var blevet anbefalet udført.

Bestyrelsen tilkendegav, som det også havde været anført på det udsendte budgetforslag, at eventuelle skader som bygningerne eller ejerne måtte blive påført, som følge af den manglende eller forsinkede udførelse af arbejder kunne eller måtte påregnes at skulle erstattes af foreningen og at sådanne udgifter ikke var medtaget i budgetforslagene.

Det blev yderligere fra bestyrelsen oplyst, at man internt i bestyrelsen ikke var enige om, hvor stor en stigning budgettet skulle have og at dette havde afstedkommet forslaget om de 4 forskellige bud-

getforslag. Der var dog enighed om, at stigningen ikke bør være under 7 %, idet man så inden for en overskuelig fremtid ville kunne få igangsat de forskellige nu kendte arbejder, som bør udføres.

Jeanette Andersen, lejlighed 211, forespurgte til at der i de udsendte noter var medtaget udgifter i flere år, uagtet at der var tale om arbejder som ikke strakte sig over mere end 1 år. Efter en drøftelse konstateredes det, at der i de udsendte noter var en tastefejl, så nogle udgifter fejlagtigt havde været medtaget også i årene efter at arbejderne var udført. Der var uagtet af fejlen enighed om, at budgetternes konklusioner var korrekte og at rettelserne af de konstaterede fejl alene ville give mulighed for fremrykning af andre arbejder, som følge af den i forhold til budgettet forbedrede likviditet.

Der udspandt sig en drøftelse af hvilken størrelse af stigning der ville være nødvendig og forsvarlig. Camilla Schreiner-Frantzen (formand) tilkendegav, at det måtte være i alles interesse, at finde en model, der ville indebære mindst mulig stigning i udgifterne til boligen og alligevel sikre at bygningerne ikke falder sammen om ørerne på os. Bygningerne skal vedligeholdes.

Ken Bonefeld Nielsen, lejlighed 178, tilkendegav at det var positivt at der var fremsendt 4 valgmuligheder og tilsluttede sig, at man gerne vil sidde billigt, men også at man gerne ville have tingene udbedret.

Jesper Madsen, lejlighed 247, forespurgte til om man fra bestyrelsen var bekendt med, at der var terrasser der var blevet udbedret der var utætte. Der blev heroverfor besvaret, at ejerne meget gerne måtte meddele oplysninger om utæthed til bestyrelsen og at eventuelle udbedringer først kunne udføres til foråret, idet udbedring kræver højere temperaturer end vinteråret tillader.

Det blev samtidigt præciseret, at bestyrelsen skulle informeres såfremt der var vandindtrængen i kælderrum.

Ole Rasmussen, lejlighed 231, forespurgte til om maling af trappegange ikke kunne udskydes og om ikke det var muligt at nedsætte antallet af containere.

Det blev fra bestyrelsen tilkendegivet, at det naturligvis var medlemmernes afgørelse, men at man fra bestyrelsens side vanskeligt kunne se at antallet af containere kunne nedsættes, ligesom man havde svært ved at se det rimelige i at udskyde maling af trappeopgangene, hvor det ikke allerede var udført, idet beslutningen var truffet på et tidligere tidspunkt og at en udskydelse ville være urimelig i forhold til disse beboere.

Inden budgettet blev sat til afstemning blev det af Jan Lundob Fauerby, lejlighed 61, fremsatte forslag til alternativt budget fremlagt. Jan motiverede sit forslag og redegjorde for indholdet, der ville indebære lavere fællesudgifter, men som ville medføre krav om kontant indskud eller fælleslån fra ejerne og hvor størrelsen af indskud eller fælleslån ville afhænge af, hvilke omkostninger, der ville være ved at foretage de arbejder, der ikke faldt ind under de almindeligt løbende udgifter, men som efter en gennemgang af ejendommen skulle udføres.

Det blev samtidig præciseret, at der også i forslaget var indsat en post der hed uforudsete udgifter på kr. 750.000,00 årligt. Lisbeth Jensen, lejlighed 51, tilkendegav, at hun var modstander af, at der skulle optages fælleslån, hvilket efter hendes opfattelse ville føre til at nogen kom til at hæfte for andre der ikke kunne betale. Lisbeth Jensen præciserede samtidigt at bestyrelsen allerede havde rådgivere og benyttede disse og det var den rådgivning der lå til grund for det af bestyrelsen fremsatte budgetforslag.

Sven Andersen, lejlighed, tilkendegav at ejerforeningens vedtægter ikke umiddelbart gav mulighed for optagelse af lån med solidarisk hæftelse kun pro rate,

Preben Skovbjerg, lejlighed 36 tilkendegav at han var glad for den måde budgetforslaget var stillet op på, men var ikke sikker på at forslaget ville holde. Forslaget ville kun løse situationen og arbejderne her og nu. Spørgsmålet ville blive, hvornår der skulle fortages yderligere indskud eller fortages ny lånoptagelse for at kunne dække de løbende udgifter. Det blev yderligere præciseret, at en bygningsmæssig undersøgelse ville skulle fremlægges for køber i forbindelse med salg af lejligheden. Der udspandt sig efterfølgende en diskussion om anvendelse af rådgivere i bestyrelsen og overvejelser om udfærdigelse af byggeteknisk gennemgang for ejendommen.

Ken Bonefeld Nielsen, lejlighed 178, tilkendegav at forslaget ikke måtte ses som en mistillid til bestyrelsen, men som en alternativ mulighed for at udarbejde et budget. Det var positivt at have driftsbudget og et anlæg / vedligeholdelsesbudget.

Efter en yderlig drøftelse om solidarisk hæftelse og kontant indskud blev budgettet sat til afstemning.

Det af Jan Lundob Faueryby, lejlighed 61, fremsatte budgetforslag blev nedstemt med overvejende majoritet idet kun 4 lejligheder stemte for og 9 undlod at stemme hverken for eller imod.

Herefter blev de af bestyrelsen fremsatte forslag til budget sat til afstemning med den største stigning i budgettet først.

Det blev med overvejende majoritet vedtaget at budgetforslaget, der indebar en stigning på 7 % af de nuværende fællesudgifter skulle anvendes.

Det af Jan Lundob Faueryby, lejlighed 61, fremsatte forslag 2 om ændring af størrelsen af den leje der betales for kælderrum, blev efter en drøftelse henvist til den ordinære generalforsamling i april måned.

Punkt 4: Eventuelt.

Ken Bonefeld Nielsen, lejlighed 178, forespurgte til betaling for at ringe til gårdmændene i weekenden. Bestyrelsen bekræftede, at det var forbundet med gebyr, at ringe til gårdmændene i weekenden, dog således at hvis der ringedes med akutte forhold så ville der ikke være gebyr.

Camilla Schreiner-Frantzen opfordrede til at medlemmerne eventuelt ringede til hende eller til bestyrelsen, hvis der var spørgsmål.

John Schmidt, lejlighed 209, forespurgte til om der var planer for beskæring af buskene. Sven besvarede forespørgselen og oplyste, at Der forelå en detaljeret plan for beskæring der var udarbejdet af tidligere bestyrelses suppleant og gartner Pia Sørensen og at det var denne der blev fulgt. Forsåvidt det angik beplantningen i Frugtvangen udtalte Sven at denne blev beskåret af 2 omgange og så tilvækst sæsonen blev så kort som mulig, da disse buske udgør støjdemping mod Frugtvangen.

Der var ikke yderligere spørgsmål eller emner, der ønskedes debatteret og generalforsamlingen blev hævet kl. 21.58.

Som dirigent:

Torben Lund

Som referent:

Lone Helmo

Bestyrelses beretning 25/11-2009.

Legeplads.

Legepladsen er i år blevet renoveret og vi håber at ejerne vil møde talstærkt op til foråret hvor den skal males.

Fælleshuset.

Takket være et bestyrelsesmedlem har vi fået ny bardisk. Og takket være en lejer har vi også fået ny bordplade i køkkenet.

Kælderrum.

Den 17-11-09 og d. 24-11-09 faldt der dom i 2 retssager vedr. ulovlig opsætning af radiator i kælderrum. Ejerforeningen fik medhold i sine anklager og lejer skal rømme rummet samt betale erstatning til foreningen.

Hærværk.

I weekenden d. 20-22/11-09 er ejerforeningen blevet udsat for graffiti, flere steder i bebyggelsen. Der er blevet afleveret billeder til politiet.

Endvidere er der også nogen der finder det meget morsomt at klippe bremsekablerne over på cykler. Dette har medført 1 hjernerystelse indtil nu. Tjek derfor venligst din cykel før du kører af sted.

Hvis nogen har kendskab til eller observere noget må I meget gerne kontakte bestyrelsen eller politiet.

Beplantning

Som i måske har set er alle grantræerne mod Måløv fældede, samt nogle piletræer i Blommevangen. Vi har med vilje ladet nogle af piletræerne i Blommevangen blive stående så det ikke kommer til at se alt for bart ud. Der plantes nye træer i Blommevangen samt langs skellet mod Måløv.

Renovation.

Vi har gennem længere tid kæmpet med kommunens miljø center omkring afhentningen af vores dagrenovation. Kommunen forlangte at vi skulle bringe sækkene op til vejen, under henvisning til arbejdsmiljø regler, disse regler skulle forbyde renovationsfolkene at afhente sækkene i kældrene. Dette faktum har kommunen senere erkendt at der ikke var hold i, og at det var selvopfundne regler.

Vi har fastholdt at vi ikke vil behandles anderledes end kommunens øvrige borgere og naturligvis i henhold til hvad der er gældende i lovgivningen i øvrigt. Vi har haft medlemmer af teknisk forvaltning herude for at vise dem hvad vi mener.

Den konservative gruppe i teknisk udvalg fremsatte herefter et forslag til løsning som tilgodeser vore ønsker. Vi har forsøgt at komme i kontakt med de øvrige partier i kommunen, men det er ikke lykkedes os at få et entydigt svar fra andre partier.

Det er meget svært at operere i det politiske landskab her i kommunen idet det er vores opfattelse at så snart man går i pressen eller til politikerne så bliver man sat i bås efter hvor man kommer fra. I vores tilfælde er vi blevet beskyldt for at gå de konservatives ærinde og støtte Jens Jørgen Nygaard (Smørum's tidligere borgmester).

Lad os slå fast "vi støtter kun os selv og vores egen sag", men vi er naturligvis glade for enhver støtte der går i vores retning.

Kommer vi ikke igennem med vores bestræbelser vil det sandsynligvis ende med nedlæggelse af skakter og fælles opsamlingssted for aflevering af dagrenovation.

Vi vil dog fortsætte kampen og giver os ikke frivilligt.

Husk at bruge de udleverede sorte poser til skrald, hvis du mangler kan du få flere på kontoret eller aflevere dem du har for meget. Husk i øvrigt også at lukke poserne.

Renovering.

Vi har renoveret blok F-I og J. Det har desværre vist sig at der er meget lang leveringstid på vinduerne så disse bliver først isat til januar.

Dette gælder blokkene D-F-H-I-J

Alle opgange med lejligheds typerne D og E i Blommevangen samt blok D-E-F-G i Pærevangen er renoveret eller er i gang med at blive det, vi forventer det bliver afsluttet inden jul. Der er mange steder hvor fugerne i ende gavlene er revnede og fugerne under tagstenene er flækkede. De lodrette gummifuger i gavlene og ved samlinger mellem altanelementer og murstensvægge er revnede og der er risiko for vandskader i de tilstødende lejligheder.

Det er derfor af meget stor vigtighed at disse terrasser fejers for sne efter snefald.

Vedtægtsændring/ muskelhunde.

Efter vedtægtsændringen blev godkendt opfordrede vi ejere som allerede havde en muskelhund om at få den registreret. Vi har fået en henvendelse og ejeren har nu fået registreret sin hund. Det er derfor tilladt for Jonas Andersen Pv 14 1mf at have sin hund. Registreringen gælder dog kun den hund.

Husk det er kun tilladt at have Et husdyr og at det altid skal være i snor.

Lejekontrakter.

Her i bestyrelsen er vi gået i gang med at få styr på lejekontakter vedrørende udlejede lejligheder. Det er næsten lykket, vi mangler dog et par stykker.

I må huske ifølge § 18 er ejeren pligtig senest 3 uger efter indflytning, at skaffe en kopi af lejekontakten, til ejerforeningen.

Pt. der er 29 lejere i foreningen.

Rengøring .

Ejerforeningen har fået nyt rengøringsfirma til trapperengøring ABC service.

Gårdmænd.

Vi har fået fastansat Thomas Kuster, og som I nok alle har bemærket er der sket en stor forbedring i vores områders fremstående, stor ros til Thomas, Basse og Tommy.

Storskrald

Vi opfordrer folk til, hvis muligt, at køre på genbrugspladsen.

Vi betaler i dyre domme for genbrugsstationen i Smørum.

Endvidere vil vi gøre opmærksom på at det ikke er tilladt at henstille større eller mindre ting til udsmid. Benyt container eller genbrugspladsen.

Vores container udgifter har været højere i år, men det er pga. skraldekonflikten.

Rekvirering af Håndværkere.

Vi har i det forgangne halvår, modtaget adskillige regninger fra beboer som selv har rekvireret håndværker. Bestyrelsen har afvist disse regninger da det ikke er fællesskabet der skal betale for almen ejer vedligehold.

Ved arbejde der kan involvere fælles forsyning, f.eks faldstammer er det klogt at rekvirere håndværkere gennem ejerforeningen, disse kender vore regler og kan afgøre om regningen skal betales af ejer eller ejerforeningen.

Maling.

Dejligt at se at så mange har malet i år, nu håber vi bare at der også snart bliver gjort noget mere ved maling af fællesområder, såsom p-pladser og indgangspartier.

Bestyrelsen.

Af personlige årsager valgte bestyrelsesmedlem Ömer Cifti at trække sig tilbage.

1. suppleant Karsten Nielsen har de sidste 4 måneder fungeret som bestyrelsesmedlem i hans sted. Da vi nu mangler et par hænder mere, er dette årsagen til at holder en ekstra ordinær generalforsamling umiddelbart efter denne.

Ekstraordinær generalforsamlingsreferat

År 2009 den 25. november afholdtes ekstra ordinær generalforsamling i EJERFORENINGEN FRUGTVANGEN i Kulturhuset salen, Flodvej 68.

Punkt 1. Valg af bestyrelsesmedlem.

Formanden Camilla Schreiner-Frantzen orienterede om ønsket af valg af nye bestyrelsesmedlemmer. Der fremkom forslag om at Karsten Nielsen, der var suppleant i bestyrelsen blev indvalgt i bestyrelsen. Der kom yderligere forslag om at Jan Lundob Faueryby, lejlighed 61, skulle indvælges i bestyrelsen. Efter en drøftelse og da der ikke var yderligere forslag til bestyrelse eller suppleanter blev det aftalt, at den der opnåede flest stemmer blev valgt til bestyrelsen i den resterende valgperiode og den anden blev i såfald valgt til suppleant.

Sven Andersen supplerede med at oplyse, at suppleanterne deltager i bestyrelsesmøderne. Der blev herefter foretaget afstemning og resultatet blev, at Karsten Nielsen opnåede 2.568 og Jan Lundob Faueryby fik 1.970, hvorefter Karsten Nielsen blev valgt til bestyrelsesmedlem og Jan Lundob blev valgt til suppleant.

Punkt 2. Valg af suppleant til bestyrelsen.

Der var ikke yderligere til behandling og herefter blev generalforsamlingen afsluttet kl. 22.00.

Som dirigent:

Som referent:

Torben Lund

Lone Helmo