

## BUDGETGENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2008, den 24. november kl. 19.00 afholdes ordinær budgetgeneralforsamling i EJERFORENINGEN FRUGTVANGEN i Kulturhussalen, Flodvej 68.

Formanden Margrethe Maibøll bød velkommen.

### Punkt 1: Valg af dirigent.

Bestyrelsen foreslog advokat John Jantzen som dirigent og John Jantzen 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 Margrethe Maibøll aflagde beretning.

Bestyrelsens beretning vedhæftes som bilag.

Beretningen blev godkendt med klapsalver fra salen.

### Punkt 3: Forelæggelse af budget og fastlæggelse af kontingent.

Arne Kristensen anførte indledningsvis, at budgettet udviste en stigning på 4,5 %. Bestyrelsen havde taget udgangspunkt i budgettet for 2008 og det estimerede resultat for 2008 og fundet stigningen nødvendig.

Arne Kristensen gennemgik og kommenterede herefter budgettets enkelte poster. Det afsatte beløb kr. 200.000,00 under værktøj, maskiner og inventarer udgjorde "en halv traktor". Købsprisen var fordelt over 2 år. Beplantningsomkostningen var hævet fra kr. 50.000,00 til kr. 100.000,00. Der skulle plantes nye træer i Blommevangen, idet de gamle skabte problemer i kloaksystemet. Som nævnt under beretningen, var tagvinduerne nedslidte og der var afsat en ny post vedrørende dette punkt på kr. 200.000,00. Ligesom sidste år var der afsat kr. 350.000,00 til maling af 8 – 10 opgange.

For så vidt angik opkrævning af vand, var stigningen beregnet på baggrund af det gennemsnitlige forbrug pr. lejlighedstype og den nye forventede m<sup>3</sup> pris for 2009.

Jeanette Andersen, lejlighed 211, spurgte hvor mange tagvinduer der ville blive skiftet for kr. 200.000,00. Sven Andersen meddelte, at der var tale om 6 blokke. Der ville mangle 6 blokke efter 2009, så der vil være tale om en gentagelse af posten på de næste 2 budgetter.

For så vidt angår beplantningsposten på kr. 100.000,00 blev det oplyst, at der vil blive anvendt kr. 50.000,00 årligt på Søndergårdsarealet. Der skal formodentlig anvendes kr. 200.000,00 i alt på dette område med tiden. I Blommevangen vil der blive plantet rønnetræer i 3 – 4 meters højde.

For så vidt angår maling af opgange, var der en bred debat, om hvorvidt maling af opgange kunne udskydes. Sven Andersen præciserede, at det var en tidligere generalforsamlings beslutning at male opgangene. Udskydelse ville alene betyde en ophobning af manglende vedligeholdelsesopgaver.

Der forestod adskillige yderligere opgaver eksempelvis tærede rør samt udvendige fuger i gavle og under tagsten. Man måtte tænke på, at byggeriet var 30 år og krævede en del vedligeholdelse. Arne Kristensen støttede Sven Andersens synspunkter.

På forespørgelse blev det bekræftet, at der var rørskadeforsikring, der i et vist omfang ville dække følgeskader, men under ingen omstændigheder skader grundet manglende vedligeholdelse. John Schmidt, lejlighed 209, spurgte hvor meget vi om året skulle bruge på terrasser fremover. Sven Andersen meddelte: ca. 1. million.

På forespørgelse af hvad vedligeholdelsesposten i øvrigt omfattede, meddelte Arne Kristensen, at de kr. 500.000,00 dækkede alt det, der ikke var specificeret i budgettet. Under vedligeholdelse var eksempelvis kloak / afløb, elektrisk lys, vvs m.v.

Pascal Andre Giacomino, lejlighed 262, forespurgte om man ikke kunne vedtage en højere stigning på budgettet med henblik på hensættelse af et beløb til vedligeholdelse. Sven Andersen meddelte, at bestyrelsen havde begrænset sig budgetmæssigt, fordi bestyrelsen ikke mente, der var stemning hos ejerne for en yderligere forhøjelse.

Martin Neubert, lejlighed 277, forespurgte om bestyrelsen havde overvejet at nedskære arbejdsbeholdningen fra 3 til 2. Sven Andersen meddelte, at man havde overvejet det, men det ville kræve et større eget arbejde fra ejerne, og det havde der ikke tidligere været stemning for.

Sven Andersen afsluttede med, at det var bestyrelsens mening, at det fremlagte budget var et absolut minimums budget.

Budgettet blev bragt til afstemning og vedtaget med overvejende majoritet. Der var alene 4 lejligheder, der stemte imod budgettet.

#### Punkt 4: Eventuelt.

Der var ingen spørgsmål eller emner, der ønskedes debatteret og generalforsamlingen blev hævet kl. 20.00.

# Ejerforeningen Frugtvangen

## Budgetgeneralforsamling den 24. november 2008

### Bestyrelsens beretning

Jeg vil her redegøre for bestyrelsens arbejde siden den ordinære og den ekstraordinære generalforsamling i april/maj 2008:

Renovering af blyinddækning: Der er renoveret tre blokke D, E og H.

Brandvinduer: Under renoveringen viste det sig, at vi er nødt til at udskifte vore brandvinduer, da disse er meget skæve, visse steder så meget, at de er åbne i bunden. Dette giver stort varmetab om vinteren og risiko for vandskader i tagkonstruktionen. Grundet lang leveringstid var det dog kun blok E, der fik nye vinduer. De to øvrige skal have udskiftet vinduerne næste år. Dette gøres fra lift.

Renovering af terrasser, 1. og 2. sal (kulfiberbånd): Vi har renoveret C-lejlighederne i blok K og L.

Terrasser i stueplan: Næsten alle terrasserne i blok J, BV 1-5 har fået ny belægning. Der er i alt renoveret 12 terrasser i år. Den samlede udgift til dette løber op i ca. 1.4 mio., hvilket er godt 400.000 DKK mere end budgetteret, men da det tidligere år ikke altid har været muligt at lave de planlagte terrasser, og der derved er overskud i kassen, har bestyrelsen besluttet at 'tage' af kassen, så vi kan indhente noget af det forsømte.

Sternbrædder: Det skal her understreges, at det IKKE er tilladt at male de nyopsatte sternbrædder. Et afsnit omhandlende 'Maling af sternbrædder/tagudhæng' vil indgå i foreningens Info-folder.

Andet under renovering: Der er boret huller i sikringsrummene for at forbedre udluftningen i disse rum. Det er meningen, at rummene skal nedvaskes med klorin. Det samme skal ske med pladerne i P-kældrene.

Varmt vand: Ved flere lejligheder, hvor der har været lukket for det varme vand, har det medført, at rust i rørene har revet sig løs, når der igen blev åbnet for vandet. Dette har i visse tilfælde medført, at rusten har sat sig i målere og vandhaner, - desværre ofte hos de samme ejere, hvilket har betydet udgifter for dem til rensning. Bestyrelsen har derfor sørget for at få installeret nogle bypassventiler, så der kan sættes koldt vand på den varme vandstreng under rengøring af varmebeholderne. Med dette tiltag håber vi at kunne undgå de fleste af den slags episoder, men i de tilfælde, hvor det er den enkelte stigestreng, der lukkes, er der dog stadig en risiko.

Problemer vedr. faldstammer: Det kan være vanskeligt at afgøre, hvor problemet ligger som f.eks. ved forstoppelse af gulvafløb, toilet eller udløb fra vask. Her kan

både fælles- og/eller ejerinstallationer være berørt. Spørgsmålet er, om problemet ligger hos ejer eller ude i den fælles faldstamme, - og hvem skal betale? I første omgang beder vi ejerne gøre, hvad de kan for selv at løse problemet. Hvis dette ikke er muligt, opfordrer vi ejerne til at kontakte Ejerforeningens kontor mhp. at der herfra bestilles håndværkere til at løse opgaven. Når denne er løst, informerer håndværkeren Ejerforeningen om, hvor problemet var, og på det grundlag afgøres det, hvem der skal betale iht. Ejerforeningens vedtægter. Bestyrelsen opfordrer ejerne til at benytte denne fremgangsmåde for derved at sikre, at arbejdet udføres af håndværkere, der i forvejen kender ejendommens installationer. Dermed undgås f.eks. tilkald af flere hold håndværkere, forgæves kørsel og dermed dobbeltregninger.

Ejers ansvar: Det er ejers ansvar at kontrollere og få repareret de faste installationer i lejligheden, eksempelvis rustne vandvær. Boligblokkens fælles udsugning er atter i år blevet rensset, og det skal indskræpes, at ejerne skal rense egne udsugningsrør for støv og lignende, således at udsugning fra badeværelse og køkkenemhætte er optimal og fugten forsvinder fra rummet. Forsikringen dækker ikke skader forårsaget af ejers misligholdelse.

Ejerforeningens retssager (kælderrum):

Ejerforeningen har stadig to sager i forbindelse med misligholdelse af lejeaftale på kælderrum, hvor der bl.a. var opsat varmeradiator og ekstra loftsbelysning for Ejerforeningens regning. Det drejer sig om lejlighederne BV 2, st.tv. og PV 16, st.tv. Sagerne er endnu ikke afsluttet, men vi forventer de snart kommer for retten.

Udlicitering (jf. forslag til den ordinære generalforsamling i april 2008):

Der blev ved den ordinære generalforsamling nedsat et licitationsudvalg bestående af 2 beboere: Søren Lydolph, Jesper Madsen, samt 2 bestyrelsesmedlemmer: Pia Sørensen og Margrethe Maibøll. Som medlem af udvalget ringede jeg til Søren Lydolph 12-maj-2008 for at aftale et møde lørdag den 17-maj-2008, men desværre kunne Søren og Jesper ikke denne dag. Søren Lydolph lovede at vende tilbage med en ny dato, hvilket aldrig er sket. Søren Lydolph havde samtidig lovet Pia Sørensen at sende det materiale, der blev præsenteret ved den ordinære generalforsamling til Jesper, Pia samt til mig, - dette er heller aldrig sket. Mangel på materiale samt interesse for sagen fra Søren Lydolphs og Jesper Madsens side er årsag til, at der ikke er sket mere i denne sag.

Vedr. den tidligere vedtagne vedtægtsændring for pant: I forbindelse med vedtagelse af nyt pant i lejlighederne, blev bestyrelsen og administrator forespurgt, om pantet ville have nogen indflydelse på optagelse af lån fra Kreditforeningen, hvor svaret var, at det ingen indflydelse havde. Imidlertid har Jeanette Andersen gjort bestyrelsen opmærksom på, at svaret ikke er korrekt, idet der ved de nye lånetyper [SDQR](#) og [SDO](#) lån modregnes for et sådant pant. Værdien af pantets størrelse må derfor påregnes at skulle optages til en lidt højere rente som normalt for boliglån. Bestyrelsen mener dog stadig ikke, at det påvirker prisen på boligen ved salg. Såfremt man ønsker en nærmere uddybning, kan vi vende tilbage til dette under budgetgeneralforsamlingens punkt 'Eventuelt'.

Økonomi: Bestyrelsen har - som tidligere nævnt - ikke altid kunnet få udført det planlagte arbejde i foregående år i forbindelse med større projekter f.eks. i forbindelse med terrasserenoovering m.v. på grund af vejret. Dette har betydet, at

renoveringsplanen ikke har været helt overholdt. I år har vi derimod indhentet noget af efterslæbet, hvilket betyder, at forventningerne til regnskabsresultatet for 2008 – betyder et underskud på ca. kr. 450.000. Bestyrelsen har fundet dette nødvendigt, så efterslæbet i renoveringen kunne indhentes. Det skal dog pointeres, at underskuddet IKKE vil medføre nogen efterbetaling af fællesudgifter. Vedrørende Budget 2009 lægger bestyrelsen op til en forhøjelse på ca. 4,5 % - hvilket kassereren vil komme ind på under fremlæggelse af det kommende budget.

Legeplads: Legepladsen har gennemgået eftersyn, og den er fundet i forsvarlig stand. Der har været forslag oppe vedr. ny legeplads, men der var ingen BUPL-(sikkerheds) mærkning, så forslaget blev taget af bordet.

Fælleshus: Der er udført hovedrengøring af fælleshuset samt udfærdiget arbejdslistes over rengøring af huset efter udlejning for at sikre et mere rent og indbydende lokale, da der har været problemer med utilstrækkelig rengøring efter udlejning.

Parkering: Der har været klager over parkering af trailere i P-kældrene. Endnu engang skal det indskræpes, at trailere iflg. Ejerforeningens vedtægter ikke må parkeres i P-kældrene. I henhold til Politivedtægten må trailere heller ikke parkeres på offentlig vej. Samtidig vil jeg indskræpe, at vi hver især må tage hensyn til vore naboer og undlade parkering i midtergangene i P-kældrene.

Udlejede holdepladser for campingvogne og trailere: Holdepladserne for campingvogne og trailere er i år blevet renoveret med nye stolper, numre, kæder m.m. Der er nu kun én plads ledig for udlejning tilbage.

Maling af P-kælder: Beboerne i blok D har i fællesskab (i alderen fra 10 til 81 år) i sommer malet deres P-kælder. Beboere i andre blokke opfordres til samme initiativ.

Dørskiltning/postkasser: Dørskilte og postkasseskilte laves hos viceværtten på ejendomskontoret. Beboerne anmodes om at ajourføre dørskiltning og postkasseskiltning.

Beplantning/beskæringsplan: For at systematisere de ansattes arbejde med beplantning og beskæring, er der udfærdiget en målrettet plan for opgaverne i de kommende år.

Tak til bestyrelsen: Det har været en stor glæde at arbejde sammen med den øvrige bestyrelse, som har gjort en stort og flot arbejdsindsats.