



BUDGETGENERALFORSAMLINGSREFERAT

År 2012, den 28. november kl. 19.00 afholdes ordinær budgetgeneralforsamling i EJERFORENINGEN FRUGTVANGEN i Kulturhussalen, Flodvej 68.

Formanden Camilla Schreiner-Frantzen 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 halvår siden den ordinære generalforsamling.

Formanden Camilla Schreiner-Frantzen aflagde beretning.

Bestyrelsens beretning vedhæftes som bilag til nærværende.

Suppleant Sven Kruse Andersen kunne supplere beretningen angående foreningens ansøgning hos kommunen om dispensation for opsætning af varmemålere. Samme dag havde foreningen modtaget mail fra kommunen:

"Som det fremgår af foreningens ansøgning, har foreningen løbende udført tiltag til nedbringelse og styring af varmemålere. Umiddelbart er det vores (kommunens) vurdering ud fra det tilsendte materiale, at der vil være muligt af opnå en dispensation, dog med krav om, at individuelle målere skal etableres inden 3 år.

Dog er kommunen villig til at se på en evt. dispensation uden krav om at målere skal etableres umiddelbart, men med krav om at ejendommen løbende skal energioptimeres. Såfremt det er jeres (foreningens) ønske, skal I fremsende en rentabilitetsberegning samt udføre en sammenligning med landsgennemsnittet for en lignede ejendom".

Sven Kruse Andersen kunne oplyse, at lovgivningsmæssigt kan kommunen ikke give en "evig" dispensation. Konklusionen fra kommunen er: Bevis at ejendommen får et lavere energiniveau eller opsæt varmemålere.

Bestyrelsen har gennem årene diskuteret forholdet og en varmebesparelse for den enkelte ejer ligger - uanset dispensation eller varmemålere - i ejendommens energioptimering. Ved opsætning af varmemålere må det forventes, at der kun fordeles 20-30% af den samlede varmeregning i Ejerforeningen. Grundgebyret af den samlede varmeregning er uafhængigt af varmemålere, og dette udgør pt. 40-50% af den samlede varmeregning, som skal fordeles i h.t fordelingstal. Hertil kommer opvarmning af varmt vand, der udgør ca. 1/3 af varmemålere. Herudover skal fratrækkes jord og ledningstab i fælles installationer, der ligeledes fordeles ud fra fordelingstal.



Ved installering af ny ventilation på lofterne optimeres ejendommens energiniveau, da disse kan reguleres, således at der opnås en reel besparelse. Ifølge ejendommens energirapport vil investeringen være tjent ind i løbet af 2 - 3 år, da den enkeltes ejers betaling af varmeandel vil blive mindre. Sven Kruse Andersen mente dog, at der kunne gå op til 5 år, alt efter de krav til indeklimaet, man vil stille.

På forespørgsel til sanktionsmuligheder overfor eksempelvis hensættelse af storskrald i kælderen etc., meddelte formand Camilla Schreiner-Frantzen, at der skal skrives til bestyrelsen, med mindre opgaven ikke selv kan løse problemet.

Poul Erik Fabricius, lejl. 202, forespurgte til, om bestyrelsen har undersøgt lønsomheden af at udlicitere viceværtarbejdet. Hertil kunne bestyrelsen svare bekræftende, men det vurderes, at det vil blive dyrere for foreningen (bl.a. vil sådanne ydelser pålægges moms).

Formand Camilla Schreiner-Frantzen opfordrede beboerne til at rette henvendelse til bestyrelsen, hvis der var klager over eksempelvis rengøring eller lign., så bestyrelsen bliver klar over evt. problemer, da man jo ellers ikke har mulighed at få kendskab til sådanne.

Jan Knudsen, lejl. 70, ønskede en status over renoveringsarbejderne med altanerne/kulfiberbånd. Formand Camilla Schreiner-Frantzen oplyste at altanerne løbende bliver renoveret i forskellige tempi. Arbejdet vil fortsætte de næste 7 - 10 år og der afsættes ca. kr. 1,1 mill. årligt i vedligeholdelsesplanen. Foreningens rådgiver, ingeniør Ove Heede, er i løbende kontakt med bestyrelsen.

Herefter blev beretningen godkendt

Punkt 3: Forelæggelse af budget for 2013 og fastlæggelse af kontingent.

Kasserer Jan Fauerby gennemgik det udsendte forslag til budget for 2013 med en indledning af det vedtagne budget 2012 og det estimerede budget 2012, der alene viser mindre differencer. Herefter redegjorde han for forslag 1 - uden stigning i fællesudgifter og for forslag 2, der alene afviger fra forslag 1 ved vedtagelse af investering i ventilationsanlæg med en engangsudgift på kr. 830.000,- og som medføre en stigning i fællesudgifterne i år 213 på 9,38%.

Der udspandt sig herefter en debat i salen om for/imod vedtagelse af forslag 2.

Forsamlingen udtrykte ønske om, at afvente beslutningen om installering af nyt ventilationsanlæg til næste år, alternativt opsparring over 2 år, indtil man kender de endelige udgifter til bl.a. nedgravning af affaldscontainere.

Der fremkom enkelte spørgsmål fra salen til enkelte poster på budgettet, som blev besvaret.

Budgetforslag 2 blev sat til afstemning, men nedstemt med overvejende majoritet.
Budgetforslag 1 blev herefter sat til stemning og vedtaget med overvejende majoritet.



Punkt 4: Eventuelt.

Der blev forespurgt fra salen, om foreningen sørger for indkøb af maling, som angivet i vedtægter og informationsfolder.

Bestyrelsen vil sørge for, at den rigtige maling bliver indkøbt og viceværtkontoret bliver informeret.

Der var ikke yderligere spørgsmål eller emner, der ønskedes debatteret og generalforsamlingen blev hævet kl. 20.20.

Dirigent



John Jantzen

Referent



Vicky Kristensen

Bestyrelses beretning 28/11-2012.

Fælleshuset.

En venlig beboer har malet huset og det pyntede jo gevaldigt. Tusind tak for det.

Legeplads.

Der er nu etableret et nyt legetårn, som virker til at være en stor succes.

Tak til de beboere som hjalp med at rive det gamle ned.

Maling af opgange.

Alle opgange er nu blevet malet hele vejen op. Nu mangler der kun det hvide helt oppe ved vinduerne i blok A+B+C

Beplantning.

Der er opsat nyt dyrehegn op i Pærevangen ud mod frugtvingen. Pile træerne som stod der hvor vi skal have skraldecontainerne er nu fældet.

Infomail.

Der er stadig mange beboere som ikke har tilmeldt sig infomail, hvis ejerforeningen skal have mulighed for at nå ud til alle med informationer er det vigtigt at I tilmelder jer.

Renovering.

Der er udført kulfiberbånd på altaner mod Måløv på blok J+K+L. Der er blevet repareret fuger/rufakit på syd ende gavlene på blok C+D+H. Forsøget i Blok E med belægning i stueetagen uden sten er udført og vi kan nu blot vente og se om det giver nogen forklaring på vandgennemsvivning.

Blok C+G har fået lavet tagforskydningen.

Enkelte steder har vi også måtte lave skotrenderne pga. vandskader.

Renoveringen som ikke blev udført i 2011 er også lavet færdig.

Renovation.

Som udsendt på infomail så forventes det at gravearbejdet går i gang i Blommevangen omkring 1.december og er færdig inden jul.

Hele foreningen forventes færdig og kildesorteringsklar 1. februar. Det er måske ikke dumt at begynde at øve sig på at sortere ☺

Ansatte.

Trods en turbulent start på arbejdet her i foreningen, så trives vores nye varmemester fint i sit arbejde.

Der er altid plads til forbedring, men overordnet set er bestyrelsen tilfredse med deres valg.

Lejekontakter.

Der er 17 lejligheder udlejet i blommevangen og 20 i pærevangen. Husk at hvis man lejer sin lejlighed ud, at man skal fremsende en lejekontrakt til Ejerforeningen. Og som udlejer har man pligt til at sikre sig at lejerne overholder foreningens vedtægter og husorden.

Husorden.

Desværre er det åbenbart blevet mere og mere almindeligt bare at henstille kasser, madrasser, møbler o. lign på trappe reposer eller i p-kælderen. Dette er i flg. Husorden ikke tilladt.

Som lejligheds ejer har man valgt at blive en del af et fællesskab, hvor der er plads til alle.

Bestyrelsen vil derfor gerne anmode alle om at vise hensyn og gøre plads til hinanden.

Vær derfor venlig at følge EF regler og vedtægter.

Er man ikke i besiddelse af disse regler kan EF's infofolder downloades fra hjemmesiden eller hentes på kontoret.

Udlejer man sin lejlighed, hvad mange gør, så er man forpligtiget til at sikre sig at ens lejer naturligvis også følge disse regler.

Varme/vand.

Som i ved lavede vi en undersøgelse for at se om der skulle være utætheder i vandrørene mellem blokkene. Dette viste sig dog ikke at være tilfældet. Så der må være en fejl i oplysningen af forbrug, vi har derfor fået målere i nogle af blokkene så vi nu kan få det registreret til alles tilfredshed.

Bestyrelsen har sendt en ansøgning ind til kommunen om at få permanent tilladelse til ikke at opsætte varmemålere. Sven har nyt i sagen. (se referat)