

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I E/F BLIDAH

År 2020, den 7. september, kl. 18:30, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Blidah hos Newsec A/S på adressen Lyngby Hovedgade 4, 2800 Kgs. Lyngby.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Formandens beretning om det senest forløbne år.
3. Regnskab og revisors påtegning.
4. Forslag:
Der er ikke indkommet forslag.
5. Forelæggelse af budget.
6. Valg af bestyrelse.
Formand Lars Marqvart Jørgensen er på valg.
Bestyrelsesmedlem Josef Weiss er på valg.
Bestyrelsesmedlem Verner Daugaard er på valg.
Bestyrelsesmedlem Per Solberg Hansen er på valg.
7. Valg af statsautoriseret revisor.
8. Eventuelt.

Nærværende referat er ikke en ordret gengivelse af det passerede, men alene et ekstrakt, der gengiver de væsentligste synspunkter og beslutninger.

Punkt 1. Valg af dirigent og referent

Formanden Lars Marqvart Jørgensen bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent blev valgt: Administrator, Ursula Bresemann og som referent, Louise Le – begge fra Newsec A/S.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet i henhold til vedtægtens bestemmelser, dog med forsinket afholdelse pga. Covid-19 situationen.

Der var repræsenteret 53 ejere, heraf 28 ved fuldmagt ud af 326. I fordelingstal var repræsenteret 94/520.

Punkt 2. Formandens beretning om det senest forløbne år

Formanden fremlagde bestyrelsens beretning, som vedlægges nærværende referat.

En ejer stillede spørgsmål til, hvad der skal ske med nedfaldsskakterne, når sorteringscontainerne kommer op at køre, om man har i sinde at lukke dem ned.

Formanden svarede, at man stadig har til hensigt at benytte nedfaldsskakterne til restafald.

En ejer spurgte, hvordan man er nået frem til de nedgravede containeres kommende placering, om man har haft en professionel med at ud at rådgive.

Formanden svarede, at der har været mange begrænsninger ift. hvor containerne geografisk kunne placeres. Det har kun været muligt at placere containerne inde i hesteskoen. Bestyrelsesmedlem, Verner Daugaard har undersøgt de muligheder der var ift. geografien, restriktioner (bl.a. opfyldning af krav til brandsikkerhed) og æstetiske muligheder ved placeringen. En arkitekt fra kommunen har godkendt en plantegning udarbejdet af bestyrelsesmedlemmet Verner Daugaard.

En ejer spurgte, hvad der skal ske med storskraldscontainerne, og om de bliver nedlagt.

Formanden svarede, at storskraldscontaineren ikke bliver nedlagt, men kommunen vil fremover tømme foreningens storskrald, hvis man indordner sig efter reglerne for storskrald udstedt af kommunen.

En ejer spurgte, om bestyrelsen i forbindelse med vandrørsudskiftningsprojektet har undersøgt muligheder for at hente finansieringen et andet sted end ved at hæve fællesbidraget.

Formanden svarede, at man i bestyrelsen har gennemgået budgettet for at finde alternative finansieringsløsninger. Det forventes, at der de kommende år skal sættes økonomi af i budgettet til andre større vedligeholdelsesprojekter, såsom græsplænen, hvorfor en stigning i fællesudgifter er uundgåeligt.

Bestyrelsen har indhentet forskellige tilbud på rørudskiftningsprojektet og har besluttet, at udskifte rørene i 2 blokke årligt. Bestyrelsen forventer at hæve fællesbidraget med 5% hvert år over 2 år, for at sikre at der er en stabil indkomst til at imødekomme finansiering af projektet, fremfor store engangsopkrævninger. Fællesbidraget er ikke steget siden 2012.

En ejer spurgte, om der er mulighed for at få rørene rensset mekanisk i stedet for udskiftet.

Bestyrelsesmedlemmet, Josef Weiss svarede, at rørene med en alder på ca. 80 år er for skrøbelige til at få rensset mekanisk, samt at det vil være næsten lige så dyrt som at udskifte dem.

En bemærkning fra bestyrelsen: Det er vigtigt, at der tages kontakt til bestyrelsen INDEN man går i gang med en renovering, som vedrører de lodrette rør. Bestyrelsen vil i forbindelse med den enkelte beboers renoveringsprojekt vurdere, hvorvidt udskiftning af eksisterende lodrette VVS rør skal udføres. En evt. udskiftning af lodrette rør betales af ejerforeningen. Det er en fordel at informerer bestyrelsen rettidigt for planlægning og prissætning af eventuelt opgave/omfang.

En ejer fremhævede, at bestyrelsen gør et rigtig flot stykke arbejde for foreningen, og det skal de have stor ros for.

Da der ikke var flere kommentarer eller spørgsmål, blev beretningen taget til efterretning.

Punkt 3. Regnskab og revisors påtegning

Formanden gennemgik årsregnskabet for året 2019, som viste et underskud på 10.964 kr. Underskuddet blev overført til egenkapitalen, der herefter udgjorde 2.190.838 kr. pr. 31.12.2019

En ejer spurgte, hvor meget foreningen betaler i renter for at have penge stående i banken.

Formanden pointerede, at man ifølge regnskabet på nuværende tidspunkt betaler 340 kr. i renter. Dette begrundes med, at foreningen tilbage i tiden har været god til at forhandle gode aftaler med banken.

En ejer spurgte, hvor meget foreningen betaler i revisionshonorar samt ejendomsadministrationshonorar.

Formanden svarede, at foreningen i 2019 har betalt 30.200 kr. i revisionshonorar og ca. 365.000 kr. i ejendomsadministrationshonorar. Formanden har været i kontakt med E/F Taffelbay for at sammenligne priser. Trods foreningen er mindre, betaler de mere i ejendomsadministrationshonorar.

En ejer spurgte ind til foreningens variable omkostninger, og hvorvidt det kunne være en god idé, at få en økonomisk rådgiver til at gennemgå diverse af foreningens udgiftsposter med henblik på at opnå besparelser.

Bestyrelsesmedlemmet, Helle Groth svarede, at bestyrelsen i forvejen er meget opmærksom på besparelser og mener derfor ikke, det er nødvendigt at hyre en økonomisk konsulent.

Bestyrelsesmedlemmet, Per Solberg fremhævede, at bestyrelsen består af kompetente medlemmer med høje faglige kvalifikationer inden for byggefaget, som medfører en meget stor besparelse i konsulentydelse.

En ejer efterspurgte et visuelt diagram over regnskabet for bedre overblik. Formanden tog bemærkningen til efterretning, og vil forsøge at imødekomme dette til næste generalforsamling.

Da der ikke var yderligere spørgsmål, blev regnskabet enstemmigt godkendt.

Punkt 4. Forslag

Der var ingen indkomne forslag.

Punkt 5. Forelæggelse af budget

Formanden gennemgik budgettet for året 2020, som indebar en stigning i fællesudgifter fra 9.645.000 kr. til 9.880.00 kr., hvilket vil blive reguleret i forbindelse med oktober opkrævning af fællesbidrag, med tilbagevirkende kraft pr. 1. januar 2020.

Budget 2020 er udarbejdet med et forventet underskud på ca. 585.000 kr., som vil blive finansieret af egenkapitalen.

En ejer spurgte, om det kunne uddybes hvad vedligeholdelsesudgifter på 1,8 mio. kr. indebærer.

Formanden svarede, at vedligeholdelsesposten på 1,8 mio. kr. er afsat til løbende vedligehold, som man ikke kender på forhånd, såsom ikke planlagte reparationer af rør, faldstammer, kældervinduer mm.

Da der ikke var yderligere spørgsmål, blev budgettet taget til efterretning.

Punkt 6. Valg af bestyrelse

På valg var formanden Lars Marqvart Jørgensen og som bestyrelsesmedlemmer var Josef Weiss, Verner Daugaard og Per Solberg Hansen. Verner Daugaard og Per Solberg Hansen ønskede ikke at genopstille.

Der blev med applaus sagt tak til Verner og Per for deres engagement i bestyrelsen de sidste mange år.

Da foreningen ifølge vedtægten kan være op til 7 bestyrelsesmedlemmer, blev der spurgt om nogen i foreningen, ud over Lars Marqvart Jørgensen og Josef Weiss (som genopstiller), havde lyst til at stille op som bestyrelsesmedlem.

Charlotte Solovej, Emil Nogalada, Jens Gotlieb, Ole Due Jakobsen og Steven Amtoft-Møller stillede op som kandidater, hvilket ledte til kampvalg. Alle inklusive Lars Marqvart Jørgensen og Josef Weiss holdte en kort præsentation.

Efter skriftlig afstemning blev Jens Gotlieb, Josef Weiss, Lars Marqvart Jørgensen og Steven Amtoft-Møller valgt ind i bestyrelsen.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Lars Marqvart Jørgensen	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem Josef Weiss	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem Steven Amtoft-Møller	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem Jens Gotlieb	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem Helle Groth	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Inge Rostrup	på valg 2021
Bestyrelsesmedlem Peter Aackersberg	på valg 2021

Punkt 7. Valg af statsautoriseret revisor

Grant Thornton blev genvalgt som revisor.

Punkt 8. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

En ejer bragte foreningens parkeringsforhold på tale, og efterspurgte om der er noget man kan gøre for at medlemmerne i foreningen bliver mere opmærksomme på at indordne sig efter de skiltninger som foreningen sætter op. Det er ærgerligt at se, hvordan der bliver parkeret hen over græsplænen samt på fortovet, så man bliver nødsaget til at gå på græsset.

Det blev anbefalet at der evt. kunne komme optegning af båser.

Formanden italesatte parkeringsproblematikken, og fremhævede, at det ikke er første gang, at emnet er blevet drøftet, men at det er vanskeligt at gøre noget ved udfordringen ved parkeringssituationen.

Ved optegning af parkeringsbåse vil der være et mindre areal at parkere på, da størrelsen/arealet af båsene skal leve op til en standard.

Det er blevet undersøgt, hvorvidt der er andre alternativer, men der er ikke rigtigt nogen løsning, da der heller ikke er plads nok til at lave skrå parkeringspladser.

Det eneste man kan gøre for at mindske parkeringsproblemet, er at hyre et parkeringsvagts firma til at holde øje, men dette forslag har før i tiden været mødt med stor modstand fra foreningsmedlemmerne.

Parkeringsforholdene er en stor udfordring og kan til tider skabe det problem, at skraldet ikke bliver hentet og tømt, da skraldebilerne ikke kan få adgang pga. uhensigtsmæssig parkering.

En ejer beklagede, at hækkene er klippet for kort, så der ikke var afskærmning for genbrugspladsen fra ejerens udsigt.

Derudover er der plantet et træ ude foran ejerens lejlighed, som i løbet af halvandet år er vokset dobbelt så stort, hvilket tager sollyset.

Formanden svarede, at de ældre træer i parken er under kommunens varetag, så det kan bestyrelsen ikke gøre noget ved. For de nyere beplantede træer, er der indgået en aftale med et plantefirma, som kommer og passer træerne.

Formanden nævnte, at man vil genoptage havevandring for alle ejer, så man bl.a. har mulighed for at komme med input.

En ejer forespurgte bestyrelsen, hvorvidt det kunne have interesse at igangsætte et solcelle-projekt på taget. Ejeren havde lavet forundersøgelser og indhentet tilbud til projektet, såfremt bestyrelse har interesse i at gå videre med projektet.

Formanden nævnte, at kommende EU-regler muligvis vil gøre projektet økonomisk attraktivt.

Bestyrelsen vil undersøge forholdene nærmere.

Bestyrelsen pointerede, at mange af de forslag som ejerne mener er forslag, i virkeligheden minder mere om en forespørgsel til tiltag. Det behøver man ikke at vente til næste

generalforsamling før det tages op. Man er altid velkommen til løbende at kontakte bestyrelsen med ønsker vedr. tiltag og ændringer i foreningen.

Man er altid velkommen til at kontakte enten bestyrelsen eller administrator, Ursula Bresemann for at få vejledning til at udarbejde forslag som kan leve op til formalia, så forslag kan sættes til afstemning til en generalforsamling.

Der var ikke flere emner til punktet evt.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 21.35 og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

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.

Ursula Bresemann

Dirigent

NEM ID

RID: 50303873

Tidspunkt for underskrift: 27-09-2020 kl.: 15:46:29

Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: d8406c73Jht240640449

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.

Formandens beretning for 2019 – 2020

Jeg vil starte med at byde gamle som nye ejere i Ejerlejlighedsforeningen Blidah velkomne til den årlige generalforsamling. Bestyrelsen har haft en del forskellige emner og projekter på dagsordenen i det forløbne år, og i det følgende vil jeg fremdrage nogle af sagerne.

I 2020 har vi været udfordret af Corona-situationen og deraf følgende restriktioner. Dette har, som bekendt, bl.a. gjort det nødvendigt at udskyde afholdelsen af den ordinære generalforsamling, ligesom nogle af vores projekter har været sat midlertidigt på hold.

Blokrenoveringer

Der var desværre små budgetoverskridelser på renoveringen af alle blokkene i 2019 (blok 9, 10 og 14), men ellers forløb arbejdet planmæssigt – dog lidt forsinket pga. koldt vejr i starten.

I 2020 har vi renoveret blok 22, 23 og 26 og her forløb arbejdet helt planmæssigt. Vi har skiftet stilladsfirma, hvilket gav en stor forbedring både ved opsætning, flytning og nedtagning af stilladserne. Alle tre blokke kom ind under budget, så vi indhentede overskridelsen fra 2019.

Fokus for den igangværende renoveringscyklus er stadig maling af træværk (vinduer), hulmursisolering samt vedligehold af tage og altaner, og den foreløbige rækkefølge for, hvornår de enkelte blokke står for tur, kan ses på vores hjemmeside. Den ser i øjeblikket ud, som følger (det kan blive nødvendigt at ændre prioriteringen, hvis f.eks. akutte skader opstår):

Blok			Renoveringsår
9	10	14	2019
22	23	26	2020
16	19	21	2021
7	17	18	2022
11	12	13	2023
8	20		2024

Parken

De grønne arealer i E/F Blidah vedligeholdes fortsat som en tilnærmelse til de visioner, der lå til grund for landskabsarkitekt C.Th. Sørensen's arbejde ved bebyggelsens etablering, jf. Lokalplan 73.

I det forløbne år er et lindetræ blevet plantet vest for blok 12 som erstatning for et tilsvarende træ, hvis tilstand ved stormfald kunne udgøre en risiko for personer eller bygning.

Et robinietræ på hjørnet af Phistersvej og Blidahpark, sydvest for blok 24, som var blevet angrebet af svamp, er med henvisning til samme risiko blevet fældet i vinteren 2020. En erstatning for dette træ vil blive plantet i eftersommeren 2020.

I årets løb har vi udskiftet anlægsgartnerfirmaet, som de sidste år har vedligeholdt parken, med et nyt. Dette skyldes, at vi oplevede en faldende kvalitet af det arbejde, som blev udført. Der har været nogle indkøringssværligheder med det nye firma, men disse skulle nu gerne være overståede.

Der er afsat penge i parkbudgettet til at gøre noget ved vores græsplæner, da disse efterhånden er blevet noget miserable. Planen er at teste opretning på et mindre areal først og fortsætte med alle plænerne, hvis dette er en succes. Arbejdet er desværre blevet forsinket af Corona-situationen.

Affaldssortering

Affaldssorteringsprojektet har været på hold pga. Corona-situationen, da myndighederne i Gentofte Kommune har været nedlukkede i en lang periode. Der er nu ved at komme gang i dialogen igen, og vi mangler i øjeblikket at blive enige om den fremtidige udformning af vores containerplads samt økonomien, dvs. hvor meget kommunen giver i tilskud.

Der er enighed om placeringen af de fem nedgravede affaldsstationer, og vi sikrer os naturligvis, at den samlede løsning tager højde for de nye krav om sortering i 10 affaldskategorier.

Skift til elektroniske varmemålere

Efter indhentning af tilbud fra en håndfuld forskellige leverandører har bestyrelsen valgt at indgå aftale med Techem om udskiftning af vores nuværende fordampningsmålere på radiatorerne til fjernaflæste elektroniske målere. Udskiftningen kommer til at ske i løbet af februar 2021.

Ved udskiftningen kommer vi til at overholde fremtidige lovkrav, og vi opnår en væsentlig besparelse på udfærdigelsen af det årlige varmeregnskab. Etableringsomkostningerne er således betalt hjem på under tre år, og de finansieres af træk på vores egenkapital. Vi slipper ligeledes for besværet med den årlige aflæsning af målerne, ligesom de enkelte beboere løbende kan følge med i deres varmemeforbrug. Endeligt er fjernaflæste målere et lovkrav fra 2027.

Vandrør og budget / fællesudgifter

Som nævnt i beretningerne de sidste år sker vores forsyning af varmt brugsvand i øjeblikket gennem fordelingsrør, som løber på loftet i de enkelte blokke. Disse rør er over 80 år gamle, og vi har desværre oplevet brud på et rør i løbet af de sidste år med deraf følgende vandskade. Rørene må regnes for et problem, som bare bliver større, jo ældre de bliver, og derfor anser bestyrelsen det for nødvendigt at gøre noget ved disse indenfor en overskuelig årrække.

Vi har udskiftet fordelingsrør på loftet og i kælderen i to blokke. Dette har givet bestyrelsen en ide om, hvad prisniveauet for opgaven er. Vores blokke er ikke ens, så en standardløsning findes ikke, men niveauet ligger desværre på kr. 600-800.000 pr. blok.

Da vi mangler udskiftning af vandrør i 17 blokke (blok 20 er allerede klaret i forbindelse med genopretningen efter branden), bliver vi nødt til at prioritere denne opgave fremover. Bestyrelsen ønsker således, at vi de kommende år kan planlægge med to blokke pr. år, og ikke kun forlede os på at anvende et evt. årligt overskud på driften til formålet.

Dette betyder, at vi desværre bliver nødt til at opjustere vores ejerforeningsbidrag for første gang siden 2012. Bestyrelsen har valgt at indføre stigningen gradvist, dvs. vi har i år afsat kr. 600.000,- på budgettet til vandrørsudskiftning (hvilket gerne skulle dække en blok). Forøgelsen af udgifterne på budgettet finansieres i 2020 med en stigning i ejerforeningsbidraget til kr. 19.000,- pr. fordelingstal (tidligere 18.548) samtidigt med, at vi nedsparer vores egenkapital med kr. 584.200.

Vi må desværre forvente, at ejerforeningsbidraget kommer til at stige med 5-6% i både 2021 og 2022, inden det har nået et niveau, hvor vi har penge til fast at udskifte fordelingsrør på loftet og i kælderen i to blokke pr. år.

Ny daglig administrator

Vores daglige administrator gennem mange år, Camilla Kornerup Johansen, forlod Newsec i efteråret 2019. Vi har været heldige at få Ursula Bresemann som ny administrator. Ursula er lokalkendt og kom meget hurtigt ind i tingene, så vi har kunnet fortsætte det gode samarbejde med Newsec uden problemer.

Afslutning

Jeg vil gerne slutte med at sige tak til de øvrige bestyrelsesmedlemmer for et rigtigt godt samarbejde i årets løb. Ligesom de sidste mange år, skal der lyde en speciel stor tak til Josef Weiss, som er bestyrelsens daglige ”driftsmand”. Josef lægger utroligt mange timer i E/F Blidah i årets løb. Det samme gør Verner Daugaard, som sammen med Josef udgør vores ”byggegruppe”. Begge sparer foreningen for mange penge i forbindelse med deres arbejde med blokrenoveringerne. Ligeledes en stor tak til Inge Rostrup og Peter Aackersberg – i det daglige: ”Parkudvalget” – for at stå for pasningen af parken. Sidst, men ikke mindst, en tak til Helle Bro Groth for hendes arbejde med at skrive referater og beboerinformation i form af nyhedsbreve og hjemmeside.

Jeg vil også gerne takke Newsec repræsenteret ved vores daglige administrator Ursula Bresemann og vores controller Marianne Andersen for et rigtigt godt samarbejde i årets løb.

Og til slut en stor tak til vores medarbejdere Kim og Frank, som dagligt sørger for at holde Blidah ”kørende” til stor glæde for os alle. Vi modtager altid mange rosende ord for deres arbejde og indstilling hertil.

På bestyrelsens vegne
Lars Marqvart Jørgensen