

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I E/F BLIDAH

År 2022, den 3. maj, kl. 18:30, afholdtes ordinær generalforsamling i E/F Blidah i salen på Gentofte Hovedbibliotek, Ahlmanns Allé 6, 2900 Hellerup.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Formandens beretning om det senest forløbne år.
3. Regnskab og revisors påtegning, samt gennemgang af budget.
4. Forslag:
Sven Mogensen stiller forslag vedr. Techem – se bilag.
5. Valg af bestyrelse.
Bestyrelsesformand Lars Marqvart Jørgensen er på valg.
Bestyrelsesmedlem Josef Weiss er på valg og ønsker ikke at genopstille.
Bestyrelsesmedlem Steven Amtoft-Møller og Jens Gotlieb er på valg.
6. Valg af statsautoriseret revisor.
7. 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 fra Newsec A/S.

Som referent blev valgt: Carina Bergh fra Newsec A/S.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen var lovligt indvarslet og beslutningsdygtig i henhold til vedtægtsens bestemmelser.

Der var repræsenteret 55 ejere, heraf 1 ved fuldmagt ud af 326. I fordelingstal var repræsenteret 99/520.

Punkt 2. Formandens beretning om det senest forløbne år

Formanden fremlagde kort beretningen, da denne var sendt ud med indkaldelsen. Beretningen vedlægges nærværende referat.

En ejer spurgte, hvilke overvejelser bestyrelsen havde gjort sig i forbindelse med udskydning af blokrenoveringsprojektet, da man ser stigende priser på materialer. Bestyrelsen svarede, at man holder sig til langtidsplanen.

En ejer kommenterede vedligeholdelsen af træerne på de grønne arealer i foreningen. Ejeren opfordrede bestyrelsen til at overveje hvilke træsorter, der vælges ved beplantning af nye træer. Bestyrelsen er opmærksom på dette og har i de seneste år plantet træer med gennemskinnelig krone.

En ejer spurgte ind til status på bestyrelsens solcelleprojekt. Bestyrelsen har haft møde med kommunen, som var positive til trods for, at Blidah er bevaringsværdig. Der skal indhentes en godkendelse fra kommunalbestyrelsen, da der skal gives dispensation. Bestyrelsen arbejder videre på projektet.

En ejer spurgte, om beboerne på sigt kan få en el-lade ret i bebyggelsen. Bestyrelsen svarede, at foreningen ikke ønsker at være pionerer på området. Der er stor udvikling i el-markedet, og derudover er der en stor omkostning forbundet med et evt. ladeprojekt. Bestyrelsen er ikke afvisende over for muligheden på sigt.

En ejer spurgte ind til brandtilsyn på lofterne. Bestyrelsen er opmærksom på forholdet og vil sætte et tilsyn i gang.

Beretningen blev taget til efterretning.

Punkt 3. Regnskab og revisors påtegning, samt gennemgang af budget.

Formanden gennemgik årsregnskabet for året 2021, som viste et underskud på 1.500.507 kr. Underskuddet blev overført til egenkapitalen, der herefter udgjorde 876.895 kr. pr. 31.12.2021.

Efter afklaring af enkelte poster, blev regnskabet godkendt.

Formanden gennemgik budgettet for året 2022, som indebar en stigning i fællesudgifter fra 10.400.000 kr. til 10.920.000 kr., hvilket vil blive reguleret i forbindelse med oktober opkrævning af fællesbidraget med tilbagevirkende kraft pr. 1.1.2021. Efter stigningen udgør ejerforeringsbidraget 21.000 kr. - pr. fordelingstal pr. år.

En ejer efterlyste mere rengøring i kælderen, hvilket bestyrelsen tog til efterretning.

Der var ikke spørgsmål til budgettet, som blev taget til efterretning.

Punkt 4. Forslag

Sven Mogensen havde stillet forslag vedr. Techem, som han motiverede.

Forslaget gav anledning til debat.

Det blev aftalt, at invitere Techem til generalforsamlingen 2023, med henblik på gennemgang af varmeregnskab.

Herefter valgte forslagsstiller, at trække forslaget.

Punkt 5. Valg af bestyrelse

Formanden Lars Marqvart Jørgensen var på valg og blev genvalgt med applaus. Som bestyrelsesmedlemmer var Josef Weiss, Steven Amtoft-Møller og Jens Gotlieb var på valg. Josef ønskede at træde tilbage og fik i den anledning en gave fra bestyrelsen, som takkede ham for mange års arbejde i bestyrelsen.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand Lars Marqvart Jørgensen	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Steven Amtoft-Møller	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Jens Gotlieb	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Charlotte Solovej	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem Helle Bro-Nielsen	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem Peter Aackersberg	på valg 2023

Punkt 6. Valg af statsautoriseret revisor

Grant Thornton blev genvalgt som revisor.

Punkt 7. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

Et bestyrelsesmedlem opfordrede til en bedre tone ved henvendelse til bestyrelsen og mindede om, at bestyrelsesarbejdet er frivilligt.

Formanden supplerede med, at man må forvente en vis behandlingstid for svar.

En ejer anerkendte bestyrelsens store arbejde og roste viceværterne Kim og Frank for deres store service.

En ejer påpegede hundeluftning og de negative konsekvenser deraf. Ejeren opfordrede bestyrelsen til at kontakte kommunen, for at kunne holde området rent. Bestyrelsen svarede, at det ikke er kommunens ansvar, men at bestyrelsen vil undersøge muligheden for bedre affaldsbeholdere til "hundeposer".

En ejer opfordrede til at ansøge kommunen om, at opsætte et par el-ladepladser på Maglemosevej, på samme vis som på Strandvejen. Bestyrelsen tog dette til efterretning.

En ejer oplevede udfordringer med internettet. Bestyrelsen har hørt om gentagende problematik hos flere ejere.

En ejer påpegede, at han har været i dialog med firmaet, som har været ærlig og siger, at det ikke er den bedste router, de leverer. Han opfordrer ejerne, til at købe en router af god kvalitet, hvilket vil løse udfordringerne med netværksforbindelsen.

En ny ejer takkede for den fine velkomst efter indflytningen.

En ejer takkede afgående bestyrelsesmedlem Josef, som vil blive savnet.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamlingen kl. 20.00 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

Som Dirigent

På vegne af Newsec

RID: 50303873

Tidspunkt for underskrift: 31-05-2022 kl.: 08:28:33

Underskrevet med NemID

NEM ID

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.

This document has esignatur Agreement-ID: 57f057JfTPX247736458

Formandens beretning for 2021 – 2022

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.

Vi er i år endeligt blevet fri for restriktioner i forbindelse med Corona, så vi igen kan afholde generalforsamlingen i vante omgivelser i Øregårdssalen på Hovedbiblioteket.

Fra foråret 2022 får nye ejere i E/F Blidah tilsendt et velkomstbrev fra bestyrelsen med diverse praktisk information. Brevets indhold ligger også på hjemmesiden (blidahpark.dk) under Beboermappe / Velkomstbrev – hvis eksisterende ejere skulle være interesserede.

Blokrenoveringer

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
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. Sørensens arbejde ved bebyggelsens etablering, jf. Lokalplan 73.

I 2021 har parken fået et boost, hvad angår beplantning, og skiftet af anlægsgartnerfirma har betydet en forbedring af vedligeholdelsen. Dette arbejde fortsætter i 2022, hvorefter vi gerne skulle være i bund, således at parkbudgettet igen kan nedsættes.

Bestyrelsen får en gang imellem henvendelser fra beboere, som er generet af skyggen fra træer på deres altaner, og derfor ønsker, at træerne bliver fældet eller beskåret. Dette kan vi ikke efterkomme, idet træer kun bliver fældet, hvis de er syge eller til fare for bygninger eller personer, ligesom træerne bliver beskåret efter en pasningsplan for det enkelte træ, som kun tager hensyn til træets ve og vel og ikke evt. skyggevirksomhed. Gentofte Kommune er meget interesserede i parkens vedligeholdelse, og fældning af et træ kræver således kommunens godkendelse samt plantning af et nyt træ til erstatning. Træerne i Blidahpark er i høj grad med til at give bebyggelsen sin karakter og er en af grundene til, at Blidahpark – både park og bygninger – er bevaringsværdig i højeste kategori, som Danmarks første parkbebyggelse.

Affaldssortering

Affaldssorteringsprojektet venter stadig på byggetilladelse fra Gentofte Kommune, men denne skulle gerne komme snart, dvs. 2022 burde blive året, hvor vi endeligt kan få etableret de 4 nedgravede affaldsstationer. Efter disse er etableret kan vi komme i gang med at sortere affald i de krævede kategorier.

Brandeftersyn

Bestyrelsen er meget opmærksomme på, om vi kan lære noget af den store brand, som for nyligt ødelagde 90 lejligheder i Vanløse. Vi har jo desværre lokal erfaring fra branden i blok 20, som resulterede i, at der blev sat røgalarmer op i alle opgange (disse vedligeholdes årligt).

Vi har bestilt en gennemgang af en blok hos Dansk Brand- og sikringsteknisk Institut, så vi kan få en ide om eventuelle tiltag, som kan forbedre brandsikkerheden i Blidahpark. Der er dog i øjeblikket lang ventetid, hvorfor rapporten ikke forventes færdig inden generalforsamlingen.

Vandrør og budget / fællesudgifter

Som nævnt i beretningerne de sidste år har vi gang i et projekt med at skifte de vandrette fordelingsrør til varmt og koldt brugsvand i alle blokke (da disse rør er over 80 år gamle). Vi er undervejs med skift af rør i to blokke i 2022.

Blidah bliver desværre også ramt af den høje inflation i samfundet, og vi oplever således stigende priser på specielt byggeprojekter. Vi bliver derfor nødt til at lade fællesudgifterne stige tilsvarende, og ejerforeningsbidraget stiger således med 5% til kr. 21.000 pr. fordelingstal i 2022.

Solceller i Blidah

Vi arbejder fortsat på at få et solcelleprojekt sat i søen. Vi har haft et positivt møde med Gentofte Kommune, som skal give tilladelse til et sådant projekt. Da Blidahpark er facadebevaringsværdig i højeste kategori er en tilladelse ikke bare en formssag, og næste skridt vil være en behandling af sagen i kommunalbestyrelsen.

Opdatering af ordensreglerne

Bestyrelsen arbejder i øjeblikket på en opdatering af ordensreglerne – specielt med fokus på de udvendige fællesarealer, dvs. altaner, terrasser og de havestykker, som enkelt stuelejligheder har brugsret til. Vi oplever desværre et stigende antal tilfælde, hvor nye ejere f.eks. hænger ting op på bagvæggen af altanerne, fordi de er blevet inspireret af anden ophængning. Som allerede nævnt i denne beretning, er Blidahpark facadebevaringsværdig, hvorfor vi bliver nødt til at stramme kraftigt op på reglerne, således at der ikke er tvivl om, hvad man må og ikke må vedr. de udvendige fællesarealer.

De nye ordensregler vil blive kommunikeret ud via et nyhedsbrev til alle, så snart de er klare.

Afslutning

Jeg vil gerne slutte med at sige tak til de øvrige bestyrelsesmedlemmer for et rigtigt godt samarbejde i årets løb.

Som det ses af dagsordenen, så har Josef Weiss desværre besluttet ikke at genopstille til bestyrelsen, idet han nu mener, at tiden er inde til for alvor at gå på pension. Josef har i mange år været bestyrelsens daglige ”driftsmand” og har lagt utroligt mange timer i E/F Blidah i årenes løb. Han har bl.a. (sammen med tidl. bestyrelsesmedlem Verner Daugaard) stået for arbejdet med de årlige blokrenoveringer og derved været med til at spare foreningen for millioner. Josef, mange tak for dit store arbejde! Du vil blive savnet i bestyrelsen, og jeg håber at du kommer til at nyde dit (andet) otium!

I forbindelse med Josefs afgang fra bestyrelsen har vi arbejdet på at få udarbejdet en driftsplan og et årshjul for foreningen, således at Josefs viden ikke går tabt. Josef og Verner har allerede lagt et stort arbejde i beskrivelser og udbudsmateriale til blokrenoveringerne, og disse kommer vi naturligvis til at gøre brug af i fremtiden.

Jeg vil også gerne takke Newsec repræsenteret ved vores daglige administrator Ursula Bresemann, vores gamle controller Marianne Andersen og vores nye controller Maja Jensen 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