

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFORSAMLING I E/F BLIDAH

År 2021, den 8. 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:
Claus Jakobsen stiller forslag om flagning og flagstang – se bilag 1.
Nicolas Cornill de Limousin stiller forslag om færdsels regulering – se bilag 2.
5. Forelæggelse af budget.
6. Valg af bestyrelse.
Bestyrelsesmedlem Helle Groth er på valg.
Bestyrelsesmedlem Inge Rostrup er på valg og ønsker ikke at genopstille.
Bestyrelsesmedlem Peter Aackersberg 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 fra Newsec A/S.

Som referent blev valgt: Louise Le fra Newsec A/S.

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

Der var repræsenteret 70 ejere, heraf 40 ved fuldmagt ud af 326. I fordelingstal var repræsenteret 126/520.

Punkt 2. Formandens beretning om det senest forløbne år

Formanden fremlagde kort beretningen, da den var sendt ud med indkaldelsen. Beretningen vedlægges nærvende referat.

En ejer knyttede den kommentar til beretningen, at skiftet til ny gartnerfirma har været en positiv oplevelse. Fællesområdet fremstår pænt og vedligeholdt.

Beretningen blev taget til efterretning.

Punkt 3. Regnskab og revisors påtegning

Formanden gennemgik årsregnskabet for året 2020, som viste et overskud på 1.275.173 kr. Overskuddet blev overført til egenkapitalen, der herefter udgjorde 2.377.402 kr. pr. 31.12.2020.

Formanden knyttede en kommentar til regnskabet, at overskuddet skyldes, at ikke alle budgetterede projekter blev gennemført pga. Corona.

En ejer spurgte ind til foreningens vandudgift, som var stigende. Formanden svarede, at foreningen generelt har et lavt vandforbrug sammenlignet med andre lignende foreninger med samme antal ejere. Der har dog været et læk i et rør, som efter reparation har medført, at vandforbruget er faldet. Bestyrelsen har tidligere undersøgt mulighed for opsætning af

individuelle vandmålere, men har vurderet, at det ikke kan betale sig for foreningen, da udbyttet ikke kan svare sig til omkostningerne ved opsætning og vedligehold af målerne.

En ejer spurgte til udgiften vedr. ejendomsadministration. Dirigenten svarede, at omkostningerne dækker daglig administration af foreningen, omfattende henvendelser fra ejerne, daglig rådgivning, bogføring, fakturabehandling, opkrævninger m.m. – dvs. foreningens daglige drift.

Formanden supplerede, at prisen for ejendomsadministration hos Newsec er konkurrence dygtigt, da bestyrelsen en gang i mellem indhenter og sammenligner tilbud fra andre administrationsfirmaer. Naboforeningen EF Taffelbay betaler langt mere i ejendomsadministration hos anden administrator.

En ejer kommenterede, at stilladserne havde stået længe uden at blive benyttet. Formanden svarede, at bestyrelsen havde forsøgt at minimere stilladsopsætning midt på sommeren dels af hensyn til ejerne, men også fordi det var vanskeligere at få arbejdskraft i industriferieperioden. Men ved stilladsopsætning uden for sommersæsonen kan vejret give udfordringer, og dermed forsinke arbejdsopgaverne. Netop i foråret 2021 har der været mange kolde dage, hvor stilladserne dermed har stået ubenyttet hen.

Der blev efterspurgt en grafisk fremstilling af regnskabet. Formanden beklagede, at det ikke allerede var udarbejdet til nærværende generalforsamling, men vil huske at få det udarbejdet til næste års generalforsamling.

Der var ikke flere spørgsmål eller kommentarer til regnskabet, som herefter blev godkendt.

Punkt 4. Forslag

4.1. Claus Jakobsen stillede forslag om flagning og flagstang – se bilag 1.

Claus Jakobsen var ikke til stede til at motivere det, så Ole Due overtog forslaget og motiverede forslaget.

Der blev spurgt, hvor flagstangen skulle placeres og hvem der vil sørge for at tage flaget op og ned – ikke mindst om aftenen. Der var ikke et konkret svar, så Ole trak forslaget tilbage, men opfordrede til, at man kunne kontakte ham, og gå sammen i en gruppe, hvis man havde interesse i at udarbejde et mere konkret og omfattende forslag vedr. flagstangens placering, og planen for op og nedtagning af flaget til næste generalforsamling.

Der blev taget en tilkendegivende afstemning, hvorvidt der var opbakning til at gå videre med forslaget, hvor der var 4 stemmer for, 0 blanke og 66 imod.

Der var dermed ikke opbakning til at gå videre med forslaget.

4.2. Nicolas Cornill de Limousin stillede forslag vedr. vinstokke – se bilag 3

Nicolas motiverede forslaget.

Der blev spurgt ind til, hvor vinstokkene skulle placeres, hvad druerne skulle bruges til, og hvem der skulle sørge for stokkenes vedligeholdelse.

Nicolas svarede, at vinstokkene skulle stå ved muren, hvor der er plads til beplantning af vinstokkene. Druerne kan bruges til spisning og madlavning. Der vil blive sammensat en gruppe, som skal sørge for vedligeholdelsen.

Forslaget blev taget til afstemning og faldt, da der var 3 stemmer for, 67 imod og 0 blanke.

4.2.1 Nicolas Cornill de Limousin stillede forslag om færdsels regulering – se bilag 2.

Nicolas motiverede forslaget.

Der blev spurgt ind til, hvad det er, der skal stemmes om, da det ikke fremgik tydeligt af forslaget. Nicolas uddybede, at der stemmes om, at foreningens medlemmerne bliver oplyst vedr. færdselslovens regler.

Forslaget blev taget til afstemning og faldt, da der var 1 stemme for, 69 imod og 0 blanke.

4.2.2 Nicolas Cornill de Limousin stillede forslag vedr. opsætning af skilte.

Nicolas motiverede forslaget.

Efter en kort debat vedr. berigtigelsen af skilte blev forslaget sat til afstemning.

Forslaget faldt, da der var 2 stemmer for, 68 imod og 0 blanke.

4.2.3 Nicolas Cornill de Limousin stillede forslag vedr. tab af boligret.

Forslaget falder, da det vil overtræde ejerlejlighedsloven § 9 og § 10.

Efter livlig debat opfordrede en ejer til, at man talte pænt til hinanden i foreningen.

Punkt 5. Forelæggelse af budget

Formanden gennemgik budgettet for året 2021, som indebar en stigning i fællesudgifter fra 9.880.000 kr. til 10.400.000 kr., hvilket vil blive reguleret i forbindelse med oktober opkrævning af fællesbidraget med tilbagevirkende kraft pr. 1.1.2021. Efter stigningen udgør ejerforeringsbidraget kr. 20.000, - pr. fordelingstal pr. år.

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

Punkt 6. Valg af bestyrelse

Formanden Lars Marqvart Jørgensen var ikke på valg.

Som bestyrelsesmedlemmer var Helle Groth, Peter Aackersberg og Inge Rostrup på valg. Inge ønskede ikke at genopstille. Charlotte Solovej stillede op til valg. Helle, Peter og Charlotte blev valgt med applaus. (Helle og Peter blev valgt in absentia).

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 Charlotte Solovej	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem Helle Groth	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem Peter Aackersberg	på valg 2023

På trods af Inges manglende tilstedeværelse, takkede formanden for Inges indsats i bestyrelsen gennem årene.

Punkt 7. Valg af statsautoriseret revisor

Grant Thornton blev genvalgt som revisor.

Punkt 8. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- El-lader. Bestyrelsen opfordredes til at undersøge og overveje muligheder for installation af el-lader i fremtiden. Formanden kommenterede, at bestyrelsen havde overvejet opsætning af el-lader, men det kunne potentielt skabe konflikt, da man indirekte reserverer p-pladser, der i forvejen er en mangel i foreningen.
- Bestyrelsen er i gang med at undersøge mulighed for opsætning af solceller i foreningen, og hvordan udvundet el kan komme foreningen til gavn. Bestyrelsen har indhentet tilbud på, hvad sådan et projekt vil komme til at koste, og arbejder på at kunne stille projektet som et forslag på en generalforsamling i fremtiden. Dog skal der på nuværende tidspunkt undersøges videre.
Er der ejere i foreningen, der er interesseret og ønsker at vide mere om projektet, og se materialerne for projektet igennem, kan man henvende sig til Ole Due gennem den daglige administrator Ursula Bresemann.
- En ejer spurgte, hvorvidt bestyrelsen har overvejet at investere i et blødgøringsanlæg, så vandets hårdhed kan nedsættes. Formanden svarede ja, bestyrelsen havde undersøgt muligheder for opsætning af et blødgøringsanlæg, men det bliver en meget dyr affære, som bestyrelsen vurderer er bedre tjent på andre projekter. – Dog vasker vaskeriet med blødt vand.
- En ejer spurgte, hvorvidt der var mulighed for kapacitetsudvidelse af vaskemaskiner, så foreningen går fra at have 4 maskiner til at have 6 maskiner. Formanden svarede, at vaskemaskinerne lige er blevet udskiftet, så bestyrelse vil følge op på driftstallene og undersøge, om det kan betale sig at investere i yderligere 2 maskiner.
- En ejer spurgte ind til foreningens principper vedr. inddragelse af en invalide parkeringsplads. Formanden fortalte, at foreningen har omkring 100 p-pladser, der skal

fordeles på 320 ejerlejligheder. Da der generelt er mangel på p-pladser, har bestyrelsen valgt at have 3 p-pladser til personer med særligt behov. Det er korrekt, at bestyrelsen er stævnet for at have inddraget en handicap p-plads. I den konkrete sag har bestyrelsen rettet henvendelse til den pågældende beboer for at få forelagt dokumentation for fortsat berigtigelse af handicap p-plads. Da henvendelserne fra bestyrelsen ikke blev besvaret, inddrog bestyrelsen handicap p-pladsen.

- En ejer kommenterede trappevask ordningen, at der i vedkommendes opgang ikke er blevet gjort ordentligt rent. Der dufter herligt, men der er stadig ikke rent efter besøget. Bestyrelsen opfordrer til, at man henvender sig til bestyrelsen, når man oplever disse ting, da bestyrelsen ikke har mulighed for at tjekke arbejde alle opgangene. Dokumentation skal være saglig og gerne med foto dokumentation.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 20.25 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: 27-09-2021 kl.: 10:24:32

Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 2b51a813Xku243371525

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 2020 – 2021

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 slutningen af 2020 og første halvdel af 2021 fortsatte Corona-situationen og deraf følgende restriktioner. Vi har derfor afholdt færre bestyrelsesmøder end sædvanligt, men det betyder bestemt ikke, at aktiviteten i bestyrelsen har været mindre. Grundet forårets restriktioner på store forsamlings har det igen i år desværre været nødvendigt at udskyde afholdelsen af den ordinære generalforsamling, ligesom vi igen må afholde generalforsamlingen hos vores administrator Newsec i Lyngby, da alle store lokaler i nabolaget af Blidah er afsat til anden side her i slutningen af sommeren. Vi håber, at det er sidste gang, vi må anvende denne nødløsning.

Blokrenoveringer

I 2021 har vi renoveret blok 16, 19 og 21. Arbejdet er forløbet planmæssigt, og alle tre blokke kom ind under budget.

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

Bedet langs ”brandvejen” ud for blok 14 er blevet totalt renoveret i løbet af sommeren, og der er i den forbindelse installeret udendørs haner til vanding på de fleste blokke. Vi har i de sidste somre oplevet perioder med tørke, og det er derfor nødvendigt at vande vores beplantning, således at den kan overleve tørkeperioderne – specielt, når der er tale om nyplantede bede.

Vi har fået installeret en robotplæneklipper, som kører på plænerne ved blok 18, 22 og 26. Dette er i første omgang et forsøg, og bestyrelsen vil evaluere resultatet, når vi har opbygget erfaring med løsningen. Brug af robotplæneklippere kan spare vores varmemestre for en del tid samtidigt med, at vi har færre støjgener og ej heller skal opbevare brændstof til de traditionelle maskiner. Vi er ligeledes ved at udskifte vores håndbårne maskiner (kantklippere, løvblæsere, etc.) til batteridrevne versioner.

Affaldssortering

Affaldssorteringsprojektet venter i øjeblikket på byggetilladelse fra Gentofte Kommune (der har over 9 måneders behandlingstid).

Der er enighed om placeringen af de nedgravede affaldsstationer, og vi har i løbet processen reduceret antallet fra 5 til 4.

Skift til elektroniske varmemålere

De elektroniske varmemålere blev installeret i starten af 2021 i alle lejlighederne, og udstyret til fjernaflæsning blev efterfølgende installeret. Hele løsningen er afleveret, og man kan nu følge sit individuelle varmeforbrug via internettet eller Techems mobil-app – information om dette er udsendt direkte til alle fra Techem.

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 har i 2021 skiftet rør i endnu en blok og samtidigt testet en ny virksomhed, som har en bedre pris på arbejdet. Udskiftningen forløb planmæssigt og resultatet lever op til vores forventninger, hvilket betyder, at vi gerne skulle kunne skifte rør i tre blokke pr. år fremover pga. den lavere pris pr. blok.

Som annonceret sidste år stiger fællesudgifterne også i år for at sikre finansieringen af rørudskiftningen. Således stiger ejerforeningsbidraget til kr. 20.000 pr. fordelingstal i 2021, hvilket er en stigning på lige over 5% i forhold til 2020.

Solceller i Blidah

Vi har nedsat et lille udvalg i bestyrelsen, som i øjeblikket ser på mulighederne for at etablere solceller på tagene af vores blokke (tak til Ole Due, som har foranlediget et møde med en mulig leverandør). En evt. solcelleløsning har en tilbagebetalingstid på ca. 7-10 år, hvilket gør et projekt meget interessant (efter etableringen er betalt, vil vi kunne opnå markant lavere priser på strøm). Der er dog en del praktiske problem, som skal løses inden et evt. projekt kan præsenteres på en generalforsamling. Det drejer sig specielt om afregning, administration og jura omkring projektet. Den tekniske løsning er i dag næsten en ”hyldevare”, hvad angår solceller og tilhørende batterier.

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. Ligeledes en stor tak til Inge Rostrup, Jens Gotlieb 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. Frank havde 25-års jubilæum som ansat i Blidah d. 1/7, og rigtigt mange beboere var forbi for at ønske tillykke – tak for det!

På bestyrelsens vegne
Lars Marqvart Jørgensen