

EJERFORENINGEN BLÅBÆRHAVEN
REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING
AFHOLDT DEN 18. APRIL 2023 kl. 19.00

Til stede for bestyrelsen var, René B. Jakobsen (RJ), Peter Silberg (PS), Kim, Savran, Ilknur og Jakob

Desuden var foreningens administrator, Grethe Hervard (GH) til stede.

Dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmetæller
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
3. Godkendelse af årsregnskab 2022
4. Godkendelse budget for år 2023
5. Indkomne forslag

6. Valg af formand, René Brandt Jakobsen (L 43) formanden er ikke på valg i år
7. Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer,
Peter Silberg er på valg, Peter ønsker ikke at fortsætte
Jakob Petersen L48 er på valg, Jakob er villig til at fortsætte
H. Savran L152 er på valg, H Savran ønsker ikke at fortsætte
Bestyrelsen foreslår følgende valgt
Jakob Petersen L48
Ilknur Bozkurt L41
Klaus Walter-Rasmussen L37

8. Valg af suppleanter,
Dennis Hougaard (L 40) er på valg, Dennis er villig til genvalg
Ilknur Bozkurt (L 41) er på valg, hvis Ilknur bliver valgt til bestyrelsen, foreslår bestyrelsen
Ømer Savran, L 152

9. Valg af revisor, Bestyrelsen foreslår at vi fortsætter med HR Revision
10. Evt.

På generalforsamlingen var 58 lejligheder repræsenteret heraf 6 ved fuldmagt med et fordelingstal 270/956.

Formanden, René Brandt Jakobsen, bød velkommen. Vil gerne sige tak til bestyrelsen og administrator for godt samarbejde. Endnu en gang velkommen til årets generalforsamling.

Ad. 1 Valg af dirigent, referent og stemmetæller

Bestyrelsen foreslog administrator GH som dirigent. GH blev valgt. GH takkede for valget og introducerede aftenens referent, Susanne Langager.

GH konstaterede at generalforsamlingen var lovligt indvarslet idet, indkaldelsen var omdelt den 28. marts og forslag den 11. april, alt i henhold til vedtægterne.

Dirigenten meddelte, at der skulle bruges 2 stemmetællere. Kim og Kurt meldte sig.

Ad. 2 Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Bestyrelsens årsberetning for 2022, kan findes på foreningens hjemmeside. Beretningen blev gennemgået med mulighed for spørgsmål.

René gennemgik kort årsberetningen, hvorefter der kunne stilles spørgsmål.

? – Blot en opfølgning. Nu er vi snart færdige med de 4 første opgange med VVS projektet. Kan I sige hvornår de næste etaper kommer til at køre?

Peter – det er et spørgsmål om økonomi. Vi havde håbet, at vi kunne tage flere i år, men det bliver først til næste år. Det er hele vores opsparing. Vi kører den rytme der er, med start i nr. 1 og slutter i 21. Hvis vi finder ud af at der er andre opgange, der har akut behov før, så gør vi det.

? – er det ikke i 9 og 10 der har været flest vandskader?

Peter – jo det er korrekt, men de var mest selvforskyldt.

? - hvornår ved I om det bliver 4, 5 eller 6? Jeg kunne nemlig godt tænke mig at få renoveret badeværelset samtidig.

Peter – opgang 5 næste år, med stor sandsynlighed.

? - det med skyllemidler og ikke dufte i vaskemidler. Man kan ikke vaske/tumble, så skjorterne får bare lidt duft? Synes ikke det vaskemiddel der er gør det helt så godt, det parfumefrie.

Jakob – Der er grunde til at vi ikke kan tillade skyllemidler, da de går direkte op i andre lejligheder. Hvis du bare vasker og tager det med op for at tørre på sin egen altan, så er det ok.

? – forstår godt at det er dejligt, at det dufter, men det er et problem for os med allergier. Selv om vi selv bruger uden parfume, så kan der være rester for den forrige der har vasket.

? – en måde er at bruge de doseringsbokse, der findes et professionelt system der doserer, så der kan styres hvad der kommer i, både den rette mængde og om det er allergivenligt. Vil man kunne få det uden at skulle have nye maskiner?

Jakob – det er en god ide, problemet er hvis der stadig er nogle der ønsker vaskemiddel med parfume, så kan man bare putte det direkte i maskinen.

René – Når der skal ses på nye vaskemaskiner, så kigger vi det hele igennem.

Ladestandere

? – hvis jeg har gæster og gerne vil lade op, hvordan foregår det?

Jakob – du kan få en gæstekode, du kan få op til 3 koder. Send en e-mail til IT@blaabaerhaven.dk. Ellers står det på hjemmesiden. Men skriv til mig så får du en kode.

? – kommer der oplysninger om hvad det koster?

Jakob – nej, fordi vi kører med dynamiske priser, dvs. dét som el koster nu og her. Se evt. på dit selskabs app om, hvornår det er billigst. Når du får en el-bil, så får du en kode og kan se på Spirii's hjemmeside. Du betaler kun når du lader.

Jakob – når man får en app så kan du se hvad det koster. Fx hvis du lader for kr. 5,85 pr. kwt, så går der noget fra til Spirii, og transport etc. og så er der måske kr. 1,35 tilbage til at betale af på standerne.

? - er det kun os her i Blåbærhaven der kan bruge dem?

Jakob – ja og dine gæster, men ingen udefrakommende. Vi kan på sigt åbne op for det, hvis vi vil det. Men for nu er det kun for os her i Blåbærhaven, som aftalt på forrige generalforsamling.

? – hvor mange er der ca. der bruger dem?

Jakob – indtil videre er vi kun 4 beboere, men der skal nok komme flere indenfor de næste år.

Affaldssortering.

René – Vi har i år fået regning for affaldssortering på kr. 547.000. Vi får bøder hvis vi ikke sorterer rigtigt. Der bliver taget billeder af det der hentes. Der kan selvfølgelig ske fejl, men vi kan risikere at vi kan få store bøder. Fx er der en anden forening der har fået en bøde på kr. 30.000,-.

Så husk at være opmærksomme. Vi har klaget over gebyrerne, vi har pr. lejlighed samme udgift som en villa.

Men har fået at vide, at det var bare sådan det var, vi er gået sammen med Byengen-Nordengen og Mellemengen om at klage samlet, vi synes simpelthen det er for dyrt.

Kim – vi har fire afleveringssteder i stedet for et pr. husstand, så synes faktisk ikke at vores gebyrer står til måls med det vi bliver opkrævet fra kommunen.

? – kommunen har ikke samme omkostning ved at skulle hente fra 4 steder i stedet for 400 enkeltvise beholdere. Mener ikke at det er lovligt at kommunen kan udstede en bøde til en ejerforening, uden at kunne dokumentere hvem det egentlig er der er ansvarlig.

? – udover ejendomsskatter betaler vi også separat til affaldssortering

? – jeg kører som skraldemand fx her i foreningen og vi er faktisk rigtig gode til at sortere.

Kim – vi vil også gerne have et gennemskueligt regnskab fra kommunen, svarer omkostningen til det vi skal betale?

René – er glad for at høre at vi er gode til at sortere, men ved også at personalet og jeg selv også tit indimellem rydder op.

Peter – nogle havde byttet om på klistermærkerne på et tidspunkt, hvis I opdager at det ikke stemmer overens med indholdet, så gå lige et par skridt til den rigtige container.

? – Set mange fra villakvarterne kommer herover og smide deres affald i vores containere.

? – det er generelt problem, også andre steder. Fint at I holder øje med det.

Indendørs

? – hvornår åbner Helseafdelingen?

René – pga. opfordringen til at spare på energien, blev vi enige om at lukke ned. Og lige nu står håndværkerne nede i svømmehallen for at kunne komme til at skifte rørene i opgang 3. Inden vi kan åbne, afhænger det af hvornår de rør er blevet skiftet.

Måske først 1. juni.

Klubber

? – vi har et hobbyrum, hvordan kan man benytte det? Hvis man fx vil lave en sy-aften, strikke-aften eller lign.?

René – man kan altid skrive til bestyrelsen hvis man ønsker at oprette fx en ugentlig sy-aften eller lignende. Lige nu bliver de vist brugt af håndværkerne til at holde møder etc.

? - man skal selv medbringe alt. Der findes ikke symaskiner etc.

Kim – vi ser på det og hvad vi kan gøre, så rummene kan bruges igen.

Da der ikke var flere spørgsmål blev beretningen godkendt.

Ad. 3 Godkendelse af årsregnskab 2022

Årsregnskabet var blevet omdelt sammen med indkaldelsen og kan ses på foreningens hjemmeside. Er opbygget som sædvanlig og gennemgået af samme revisor som tidligere. Der er dog kommet en del flere sider ind.

Regnskabet blev gennemgået udførligt af GH, med mulighed for spørgsmål.

Overskud på kr. 467.788,- Bestyrelsen foreslår at de bliver overført til 2023. Kan dette accepteres? Dette blev godkendt.

Spørgsmål til regnskabet?

? – Den store vedligeholdelsesoversigt der foregår over 15 år. Belægning af p-plads er den blevet flyttet fra 2023 til 2024/25? Og hvis den er, hvorfor?

Peter – det er blevet rykket pga. at det store VVS-projekt. Det kan vi ikke blive ved med, men jo det er blevet rykket.

? – ”el-ladestander”-projektet, kommer det ind i budgettet?

Grethe – du kan se under balancen, det er sat som et aktiv på 247.593,- og efterhånden som der bliver ladet vil det blive nedskrevet, så det til sidst udgår.

René - Vi har ansøgt Bolig- og Planstyrelsen og fået bevilliget op til kr. 90.000,-, tror ikke vi får så meget tilbage, det er blevet lidt billigere, så måske vi kan få ca. kr. 60/70.000,- tilbage som går til afbetaling.

Grethe – el-laderne har sin helt egen elmåler, så der er fuldstændig separeret fra det øvrige el-regnskab.

Regnskabet blev herefter godkendt.

Ad. 4 Forelæggelse af budget for år 2023

GH gennemgik udførligt budgettet for 2023.

Spørgsmål til budgettet?

? – Godt at der er kommet en 3. medarbejder, hvilket også afspejler sig i budgettet på vikar-udgifterne. Tidligere var det, så vidt jeg husker, sådan, når der var 3 medarbejdere, så ville trappevasken blive hjemtaget. Det er en stor post kr. 250.000,-. Er det blevet overvejet?

Kim – Da vi selv stod for det, havde vi faktisk 5 ansatte på det tidspunkt.

Kim – en kort forklaring på hvorfor vi er gået fra 2 til 3 medarbejdere, dem vi har er efterhånden lidt op i årene, og ham vi har ansat, startede som vikar, dermed kendte han os, og det er vigtigt at få nye ind i god tid.

René – vi vurderer selvfølgelig løbende hvad vi kan tage hjem af opgaver der tidligere var udliciteret, fx gartner opgaver.

Herefter blev budgettet godkendt.

Ad. 5 Indkomne forslag

Forslag, gradvis indførsel af fuld egen betaling for brug af vaskeri.

Forslagsstiller: Thomas Bak Nielsen lejl. 101

Thomas fremlagde ideen bag sit forslag, som var fremsendt til bestyrelsen da energipriserne var på sit højeste.

Thomas – jeg vil gerne modificere forslaget, forstået på den måde, at jeg ønsker at overgive det til bestyrelsen.

Grethe – så du vil ikke have det til afstemning?

101 – nej, jeg overlader dette forslag til bestyrelsen, så kan de bruge det eller lade være.

? – så der sker ikke ændringer? Alt bliver som det er nu?

René – der sker ingen ændringer for nu, og hvis der gør, så vil det komme op på en senere generalforsamling.

Ad. 6 Valg af formand

Formanden er ikke på valg i år.

Ad. 7 Valg af 3 bestyrelsesmedlemmer.

Peter Silberg er på valg, Peter ønsker ikke at fortsætte
Jakob Petersen L48 er på valg, Jakob er villig til at fortsætte
H. Savran L152 er på valg, H. Savran ønsker ikke at fortsætte

Bestyrelsen foreslår følgende valgt:

Jakob Petersen L48

Ilknur Bozkurt L41

Klaus Walter-Rasmussen L37

René – en kommentar til vores forslag. Peter trækker sig efter 16 år på posten. En af dem der stiller op som suppleant, er Ømer Savran, som er håndværker og som kan overtage en del af Peters opgaver.

Grethe – er der andre der ønsker at stille op til bestyrelsen?

101 – jeg vil gerne stille op.

Derefter blev der skriftlig afstemning

Der er afgivet 158 stemmer

53 stemmer til Jakob

42 stemmer til Ilknur

42 stemmer til Klaus

21 stemmer til Thomas.

Dette gælder også, når vi kigger på fordelingstallene.

Ad. 8 Valg af suppleanter.

Dennis Hougaard (L 40) er på valg, Dennis er villig til genvalg

Ilknur Bozkurt (L 41) er på valg, hvis Ilknur bliver valgt til bestyrelsen, foreslår bestyrelsen Ømer Savran, L 152

Grethe - Andre der ønsker at stille op?

101 – det vil jeg gerne.

René – det er fint at alle stiller op som suppleant. Vi har foreslået Dennis, da han er anlægsgartner.

Ømer, fordi han er håndværker, og derved kan varetage nogle af Peters opgaver. Så dem vi har foreslået, er for at bibeholde den dynamik der er i bestyrelsen. Men igen, det er fint at andre også ønsker at stille op.

Også her blev der afholdt skriftlig afstemning

Stemmer til Dennis - 52

Stemmer til Ømer - 40

Stemmer til Thomas – 15

Bestyrelsen består herefter af:

René Brandt Jakobsen (L43), Formand (På valg i 2024)

Kim Hansen (L207), (På valg i 2024)

Jakob Petersen (L48), (På valg i 2025)

Ilknur Bozkurt (L41) (På valg i 2025)

Klaus Walter Rasmussen (L37) (På valg i 2025)

Suppleanter

Dennis Hougaard (L40) (På valg i 2024)

Ømer Savran (L152) (På valg i 2024)

Ad. 9 Valg af revisor.

Bestyrelsen foreslår at vi fortsætter med HR Revision.

HR Revision blev genvalgt.

Ad. 10 Evt.

? – haft en overvejelse, da DMI forudsiger 40 grader i denne sommer, om bestyrelsen vil overveje om vi der har mindre lejligheder, med sol på hele dagen og ikke mulighed for gennemtræk, kan få lov til at sætte brunt solfilm op? Evt. ændre træværket fra sort, da det slår sig i varmen?

Peter – der er to ting. Farven, skal vi ansøge kommunen om, før vi kan ændre den. Det andet ang. solfilmen, kan bestyrelsen se på.

? – jeg betaler gerne selv, vil bare gerne have en køligere lejlighed.

Grethe – husk at intet kan besluttes/vedtages under punktet evt.

? – jeg ville også bare som udgangspunkt, høre bestyrelsen holdning.

René – vi har faktisk talt om det. Peter har foreslået, at der laves en prøvelejlighed, så hvis det fungerer godt, så lad os se på det.

René – vi (E/F Blåbærhaven) bliver jo 50 år i år, vist nok til august. Vi synes at det skal fejres, måske med en reception. Men skriv gerne til Bestyrelsen med forslag, historier, tale om udvikling etc.

En reklame fra antenneforeningen, der kommer en invitation til en ekstraordinær generalforsamling den 10/5. Det er til endelig vedtagelse af de 4 ændringer i vedtægterne, der blev vedtaget til generalforsamlingen med mere end 2/3 flertal, men der skal være 2/3 af samtlige lejligheder tilstede, så ca. 150 lejligheder. Bliver afholdt i vores egne lokaler.

? – jeg har skrevet lidt med René, der er flere lejligheder der har emhætte siddende på udsugning.

René – vi har talt med personalet og gør det igen, da der er flere som ikke følger anmodningerne fra personalet. Det står også i husordenen. Der må heller ikke stå en masse ting i opgangene, af brandmæssige årsager. Vi følger op på det.

? – nye malere, dem skulle vi kunne se på en app.

Grethe – jeg skal have tilladelse fra jer om at jeg må sende jeres e-mailadresser til Techem?

? – så vi skal skrive til dig?

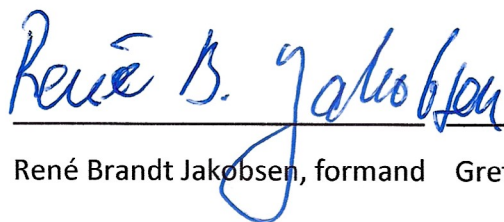
Grethe – ja, at det er ok at jeg sender din mail videre.

? – for at undgå den slags data til div. leverandører, fx telefonnr. til forsyningen, som man får SMS ved f.eks. strømafbrydelse. Måske til næste GF kan bestyrelsen foreslå at ejerforeningen, til de leverandører/myndigheder, til de her formål, og ikke markedsføring, godkender samlet.

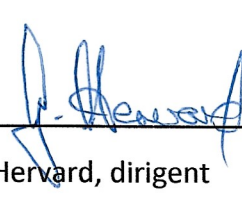
René – vi kiggede på det for ca. 3 år siden, beboeren kan ikke give et stort samtykke, men der skal defineres pr. formål. Vi kigger på det i bestyrelsen, om der kan gives en tilladelse/et samtykke til at sende e-mails til Techem.

Da der ikke vare flere indlæg fra salen takkede formanden for god ro og orden.

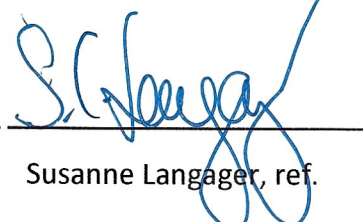
Mødet sluttede kl. 21.25



René Brandt Jakobsen, formand



Grethe Hervard, dirigent



Susanne Langager, ref.