

EJERFORENINGEN BLÅBÆRHAVEN
REFERAT AF ORDINÆR GENERALFORSAMLING
AFHOLDT DEN 21. APRIL 2022 KL. 19.00

Til stede for bestyrelsen var, René B. Jakobsen (RJ), Peter Silberg (PS), Jakob Petersen (JP) Kim Hansen (KH), Dennis Hougaard (DH), Ilknur Bozkurt (IB)

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 2021
4. Godkendelse budget for år 2022
5. Indkomne forslag
6. Valg af formand, René Brandt Jakobsen (L 43) er på valg, René er villig til genvalg
7. Valg af 1 bestyrelsesmedlem,
Kim Malte Hansen (L 207) er på valg, Kim er villig til genvalg
8. Valg af suppleanter,
Dennis Hougaard (L 40) er på valg, Dennis er villig til genvalg
Ilknur Bozkurt (L 41) er på valg, Ilknur er villig til genvalg
9. Valg af revisor, Bestyrelsen foreslår at vi fortsætter med HR Revision
10. Evt.

På generalforsamlingen var 42 lejligheder repræsenteret, heraf 3 ved fuldmagt og med et samlet fordelingstal på 186 ud af 956.

Formanden, René Brandt Jakobsen, bød velkommen og sagde tak til bestyrelsen og administrator for godt samarbejde.

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.

Indkaldelsen omdelt den 31. marts, med 3 ugers varsel, – derved lovlig varslet.

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

Ad. 2 Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år

Bestyrelsens årsberetning for 2021, kan findes på foreningens hjemmeside, den er ikke omdelt

René gennemgik kort årsberetningen,

- Salg af funktionærbolig – kommer også senere som forslag
- Ny husorden er på trapperne
- torsdags- og tirsdagsvagter bliver droppet, da de ikke bliver benyttet.
- opdatering og opgradering af personalets pc. Alle vores dokumenter er flyttet til en anden cloud-løsning, som overholder de europæiske GDPR-regler.
- Svellerne bag legepladsen skal skiftes, men de er ikke bare lige at komme af med, det skal sorteres som specialaffald. Der skal være noget andet, kom gerne med forslag til hvad det

kunne være.

- Opførelse af 10 el-opladerstandere, går snart i gang. Firmaet hedder Spirii og fordelingen er at vi ejer dem og de bliver betalt af dem der bruger dem. Vi har søgt om tilskud fra staten og blevet bevilliget op til kr. 90.000,-.
- Wokken er ikke åben endnu, der er skimmelsvamp. Der kommer et firma og fjerner skimmelsvampen og imprægnerer så det ikke kan komme igen.
- Beboerlokalet og wellness er åbne.
- Opfordre til at man taler ordentlig til vores personale og ellers ring til os i bestyrelsen, så tager vi gerne "skraldet". Det er deres arbejdsplads.
- Antenneforeningen og ejerforeningen vil gerne lave et fælles arrangement i sensommeren med noget grill etc.

Peter - Mange laver om på deres lejligheder, og det er også ok, men man skal bruge autoriserede håndværkere, da de er forsikret hvis der skulle ske noget fx at et vandrør ryger. Det koster mange penge og rammer som regel jer selv i sidste ende.

Renovering af vand- og varmerør i opg. 2 – de skal nok få besked i god tid mht. hvornår.

Problemet med wokken, som jo ligger i en kælder, er netop at få skimmel helt væk. Det håber vi med det firma som vi har entreret med, så vi kan få en form for garanti.

Rene – HC Jensen kontaktede begge el lade-firmaer og Spirii lovede at de kunne levere midt juni.

? – er det ikke blevet skrevet ind at vi SKAL bruge autoriserede håndværkere?

Peter – det står i vedtægterne, men det er desværre ikke alle der læser vedtægterne.

? – sidste GF kom det også op og vende, hvad kan vi gøre for at ALLE ved hvordan og hvad de må

Peter – ved nye beboere får de det mundtligt at vide og det står også flere steder i vedtægterne.

GH – det står meget tydeligt i administratorskrivelsen som ejendomsmæglerne får.

? – hvor går grænsen? Vi må gerne hænge et billede op og kan ramme et vandrør med et alm søm. Kunne det være en idé med et lille opslag i hver opgang på opslagstavlen?

Peter – i forhold til at bore og evt. ramme et vandrør, når vi taler om væggene, så er det kun mellem køkken og bad man kan ramme et vandrør. Ellers ligger rørene under gulvet, og det er da også sket at nogle bruger så lange skruer at det går igennem helt ned til rørene, så er det vigtigt at få lukket for vandet med det samme, og få ringet til en autoriseret VVS'er og få det repareret.

? – hvorfor er det ikke personalet der tager hækken hele vejen rundt

René – de tager også meget men kan ikke klare det hele, gartnerne har de fornødne redskaber

? – det er nemt at opdage sort arbejde, da de som regel kommer efter kl. 16. Hvem skal jeg melde det til, bestyrelsen?

Rene – Ja det skal du. Jeg bryder mig heller ikke om sort arbejde, men det kan jo være folk som selv er håndværkere og først kan arbejde på deres egen lejlighed efter kl. 16. Hvis man er i tvivl om det er sort eller ej, så meld det til bestyrelsen.

Jakob – mht. gør det selv, der er mange ting man selv må. Check evt. på nettet hvad man selv må. Hvis der sker noget dog, skal man sørge for at man er forsikret.

? – opfordring til hvordan man taler til personalet, det desværre noget der er foregået igennem mange år. Vi kan i sidste ende risikere, at der kommer en sag imod os som arbejdsgiver. Så lad det gå udover bestyrelsen, de kan klare det.

? – der er andre lokaler udover selskabslokalerne, men jeg ved ikke hvordan man bruger dem.

Rene – beboerlokalet kan lejes hvis det er en privat ting, hvis det er for alle i Blåbærhaven så er det gratis. Wokken koster 20,- kr. pr. mdr. derudover er der Motorcykelrum. Håndarbejderum, det sidste er p.t. ikke i brug.

? – jeg kunne godt tænke mig at lave et arrangement med fx fællesspisning. Kan se at der er afsat penge til div. arr. kan de betale for fx rengøring?

Rene – man skal rydde op og fjerne skrald etc. Personalet kommer derefter og støvsuger og vasker gulve og tager toiletter. Beløb kan blive bevilliget, vi tager det for gang til gang, vi ser på hvert arrangement.

? – jeg lavede et arr. lige før lockdown, der kom 80 i alt, så oplever at mange gerne vil være med og også give en hånd med oprydning efterfølgende. Bare "invitationen" kommer i god tid.

? – glad for at I tager især det med lunkerne op på flisearealerne, der hvor der er fejl er jo ikke nye fejl, det er har været oppe på flere tidligere GF. Der er flere steder foran den lange blok, mellem p-pladsen og stien, der har rødderne sat sig nogle steder så der er kommet nogle forhøjninger i fliserne, så der er risiko for man kan falde, apropos erstatningsansvar. Det glæder også på lunkerne hvis de fryser til is om vinteren. Jeg er klar over at vi ikke har mange penge, og jeg har også set vedligeholdelsesplanen, men vil gerne opfordre til, også på p-pladsen, et andet eksempel, hvor der er huller i asfalten.

Rene – omkring lunkerne, så er de med i projektet, det med rødderne er personalet allerede i gang med at tale med gartneren om. Omkring p-pladsen og hullerne så går personalet det igennem jævnlgt, og lapper det med kold asfalt hvor nødvendigt, men det holder bare ikke. Det bliver kørt op med det samme.

? – hvis man tager fliserne op og savner rødderne over og lægger grus ved, så kan man altså godt få det til at holde.

? – Vedr. udskiftning af vand og varmerør så bliver opgang 2 lavet næste gang, er der en plan over hvornår de andre bliver taget?

Peter – planen er at tage dem numerisk, medmindre der sker en skade et andet sted. Tanken er ca. 1-2 opgang om året.

? – bliver der så renoveret hele året også om vinteren?

Peter – det håber vi, vi kan undgå, vi håber at kunne nå så meget som muligt inden vinteren sætter ind. Det kommer også an på hvornår vi kan få lejlighederne registeret, og hvornår vi har penge til at gøre noget, hvornår kan vi igangsætte registrering og projektering af lejlighederne. Vi skal have valgt nogle håndværkere. Vi vil helst undgå at der skal rodes rundt i sommerferien.

? – nu er vi kommet i gang med lejlighederne. På den ene side siges der at der går 10-15 år før vi er i mål. Det siger sig selv når en opgang kan løbe op i 1 mill. kroner. På baggrund af de erfaringer som vi nu har med renoveringen af 1½ opgang. Er der så udsigt til at vi kan vente med at være i mål om en 10-15 år, eller skulle vi overveje og gå ud og hente et fælleslån. Vi er heldigvis en stor ejerforening, at vi ville kunne låne penge til omkring 1½-2 % i rente. Det kunne være det var billigere at tage et fælleslån til 1½-2 % rente og så betale af over 15 år, fremfor at spare op og lade det tage 10-15 år. Har I haft det i tankerne?

Peter – vi har drøftet det, kan vi, som forening med de mange mennesker vi er, tage et fælleslån. Udfordringen i det, er et problem for foreningen.

GH – det er et problem i de fleste banker at tage et fælleslån.

? – fx Danske Bank, i særdeleshed med store foreninger som os, så er bankerne ellevilde for at give fælleslån, til så store foreninger som vi er, fordi det er foreningen der tager lånet, og så har foreningen mellemregningen med den enkelte ejer, og det er vi jo vant til med fællesudgifterne

hver måned.

Jacob – der er mange modeller i det her, og som alle skal være med på. Selvom man går ud og låner nogle penge, over nogle kortere årrækker, så har man stadig en række år bagefter, der skal betales noget til. Vi kunne sagtens gå ud og låne penge, men så skal de jo også betales tilbage, og koster det så på øgede fællesudgifter.

Rene - Vi drøfter forskellige modeller og pt er det, det fremsatte vi går med.

Jacob – jeg er pt i gang med opfattende opdateringer / opgraderinger på vores PC'er, og derved også vores overvågningskamera. Der her tidligere været problemer med at kunne se det der skete om natten, dem vi har nu, kan se ALT om natten, så vi håber at det kan være med til at gøre jer mere trygge. Vi vil gerne have flere kameraer op på især de døde vinkler. Alle kamera også dem i kld. virker nu 100 %.

? – skulle vi ikke bare klippe hækken ned, så udsynet til p-pladsen bliver bedre.

Jacob – hvis kameraerne skal være skarpere / kunne mere end dem vi har, så er vi oppe i en helt anden kaliber og prisklasse. Vi må ikke filme på noget som helst offentligt, så det er ikke helt nemt at lave alt for meget udsyn.

Der kommer min. 2-3 ekstra kamera op, 1 ved Nr. 15 og på den korte side ved legepladsen.

? – Set flere der pusler ved bilerne ved de hække. 1-14 synes jeg skal klippes ned til ca. 1,2 meter og vedligeholde dem i den højde.

Jacob – vi talte om at sætte kamera op ved den lange bygning, men det skal selvfølgelig gøres i henhold til GDPR-regler og sikre at der ikke bliver filmet ud på offentlig. Vi kigger også på hækkenes højde i den forbindelse.

Beretningen blev herefter godkendt.

Ad. 3 Godkendelse af årsregnskab 2021

Årsregnskabet er opbygget som sædvanlig og gennemgået af samme revisor som tidligere. Grunden til at det ikke kom med ud sammen med indkaldelsen, var pga. sygdom for revisionens side.

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

Overskud på kr. 964.000,- Bestyrelsen foreslår at kr. 500.000,- bliver hensat til store renoveringer, de resterende kr. 464.000,- bliver overført til 2022. Kan dette accepteres? Dette blev godkendt.

Spørgsmål til regnskabet?

? – Hvad er depositum til legeplads

GH – Depositum til legeplads, var da legepladsen blev lavet for et par år siden, der havde vi ingen udgifter til den, men vi skal betale en afgift til dem hvert år, og der startede vi med at skulle lægge et depositum til dem, så de er sikre på at få deres afgift de næste mange år. Vi er hele tiden et år forud, i januar får vi så en ny opkrævning.

? – Foreslår at ultimo saldoen på større vedligeholdelse indgår i egenkapitalen og ikke sættes under skyldige omkostninger

Herefter blev regnskabet godkendt.

Ad. 4 Forelæggelse af budget for år 2022

GH gennemgik udførligt budgettet for 2022.

Spørgsmål til budgettet?

? – nu køber I vel en el-traktor?

GH – om den er diesel- eller benzindrevet, det er vi i tvivl om, den er vist ikke el-drevet.

? – den gode økonomi vi har, og det pæne overskud som vi lige har hørt om, kunne vi ikke ændre vores regnskabsprincip, fx når vi indkøber traktor og ventilatorer og sætter på lager, så straks afskriv dem.

GH – det kan vi først bedømme når vi ser hvordan overskuddet ser ud. Vi skal jo stadig kunne overføre, i dette tilfælde, kr. 1.7 mill. til større vedligeholdelse til projekterne, fx til vand- og varmerør, så ville det ikke være sikkert at vi kunne tage kr. 460.000,- på én gang, men det kunne være at vi kunne afskrive over kortere tid.

? – Men lige som med ventilatorerne og vaskemaskinerne, så har vi jo betalt kontant, det er jo ikke fordi vi har en leasingkontrakt. I princippet har vi jo bare taget nogle penge fra en bankkonto og sat dem ind på et varelager. Egentlig kamuflerer vi vores regnskab, ved at lade som om at vi har en større egenkapital fordi vi har brugt pengene og fordeler dem over de næste 10 år.

Rene - vi tager det i med i mente, det kunne godt være at vi skulle have noget af det med i straksafskrivning.

Herefter blev budgettet godkendt, som det skal i henhold til vedtægterne.

Ad. 5 Indkomne forslag

Forslag A: Salg af ejerforeningens lejlighed ("Inspektørlejligheden"), opgang 4, st.th.

Forslagsstiller: Bestyrelsen – E/F Blåbærhaven

Vi kontakter 3 ejendomsmæglere, får salgspris og provenu, det kommer til at kører helt efter bogen.

? – godt forslag, når der er nu, ikke er nogle der ønsker at bebo lejligheden.

Forslaget blev vedtaget.

Forslag B: Forslag om tilføjelse til paragraf 2, stk. 7

Forslagsstiller: Thomas Bak Nielsen, Lejlighed 101

René – Vedr. forslaget. Det var jo pga. sygdom at regnskabet ikke kom med. Hvis det sker igen, kan det bare komme med ud uden underskrift. Det er jo ikke en situation der opstår hvert år, og skulle det ske igen, så sender vi regnskabet ud, uden underskrift. Hvis forslaget bliver vedtaget, så skal det op på en EOGF indenfor en måned. Synes forslaget er fint, måske vi kan bruge krudtet på noget andet. Vil høre om du stadig vil fremsætte forslaget, så tager vi selvfølgelig en afstemning. Hvad tænker du om det?

101 – Jeg kunne godt regne ud at det ikke var med vilje at det ikke var med indkaldelsen. Det er rent principielt at jeg har fremsat forslaget. Medlemmerne / ejerne har en frist på 14 dage, og der kunne jo være at der var noget at "komme efter" i regnskabet, så er det ret kritisk at det ikke har været med indkaldelsen. Jeg er med på at det kræver en EOGF indenfor en måned, men nu ved jeg at antenneforeningen har GF den 18. maj, så der kunne man bruge 5 min. på at behandle forslaget, såfremt det bliver vedtaget i dag.

René – vi må gerne sende det ud uden underskrift, og det vil vi gøre hvis det skulle ske igen.

Forslaget blev frafaldet.

Forslag C: Det store cykelkup

- 1) At bestyrelsen følger anbefalingen fra Københavns politi om at de gule sedler skal sidde 30 døgn og om sommeren 6 uger før cyklerne bliver fjernet. Og ikke som her 6 døgn.
- 2) At bestyrelsen undersøger om der er behov for flere cykelstativer foran de enkelte opgange og i tilfælde at der er behov opsætter nogle ordentlige cykelstativer.
- 3) At bestyrelsen gør et forsøg på at få Fredensborg kommune til at etablere cykelsti i begge sider af Holmegårdsvej hen til Holmegårdscentret.

Forslagsstiller: Søren Møller, Lejlighed 124

Søren fremlagde sit forslag.

Rene ang. punkt 1 – det jeg foreslår, er at vi gør perioden længere. Der står ca. 50 cykler og kun 7 er blevet hentet. Det er jo os i bestyrelsen der har bedt personalet om at lave den cykelrazzia. Jeg synes vi skal stramme op på proceduren, i stedet for at skulle lægge os fast på nogle faste regler.

? – jeg har en el-cykel, og jeg rejser nogle gange væk i længere perioder, hvordan sikre jeg mig at den ikke ryger med? Kan jeg markere den på nogen måde? Hvis man gør det på en bestemt periode hvert år, så kunne man gardere sig.

Rene – vi kunne overveje om vi skal gøre det i en længere periode, så alle har mulighed for at markere sin cykel.

? – hvordan kan det være at en pæn aflåst cykel bliver sat seddel på og fjernet?

Rene – vi bad personale om at lave den cykelrazzia, vi oplever at mange flytter uden at tage den med eller børnene er vokset fra cyklen, som i øvrigt ikke fejler noget, men de gider bare ikke have den længere.

? – problemet er at vi skal rydde op på alle fællesområder. Det bør være en årlig begivenhed, og sætte det i system. Vi opbevarer dem i 3 mdr. Og til herren som rejser væk i lang tid, kunne evt. sætte den ind i lejligheden eller ned i kælderrummet.

GH – kan vi konkludere at vi fremover, lægger det på en bestemt tid på året, giver længere varsel og cyklerne bliver opbevaret i længere tid, efter man har fjernet dem.

Jacob – og markeringen bliver sat på styret hver gang! Ikke på dækket eller andre steder, kun på styret.

Ad punkt 2:

Kim – jeg har talt med personalet om lige det. De mener der er nok stativer, hvis man kigger, så er der flere steder der er luft.

Rene – vi laver en razzia når der mangler plads og det plejer at være nok. Personalet har ret godt styr på det, så hvis de synes der mangler stativer så kigger vi på det.

GH – hvor mange synes der mangler stativer? Ved håndsoprækning var der 3 stk.

Ad punkt 3:

? – det er en bevidst handling, fra kommunens side, at man gerne vil have de bløde trafikanter på de indvendige stier.

Søren – jeg trækker forslaget.

Kim – jeg er modstander af at vi som bestyrelse eller forening skal blande os i kommunalpolitik. Det kan man som privatperson, men ikke som beboerforening.

GH – vi lukker forslaget her.

Ad. 6 Valg af formand

René Brandt Jakobsen (L 43) er på valg, René er villig til genvalg. René blev enstemmigt valgt.

Ad. 7 Valg af 1 bestyrelsesmedlem.

Kim Malte Hansen (L 207) er på valg, Kim er villig til genvalg Kim blev enstemmigt valgt.

Ad. 8 Valg af suppleanter.

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

Ilknur Bozkurt (L 41) er på valg, Ilknur er villig til genvalg

Både Dennis og Ilknur blev enstemmigt valgt.

Bestyrelsen består herefter af:

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

Peter Silberg (L175), (På valg i 2023)

Kim Hansen (L207), (På valg i 2024)

Jakob Petersen (L48), (På valg i 2023)

Hayrettin Savran (L200), (På valg i 2023)

Suppleanter

Dennis Hougaard (L40) (På valg i 2023)

Ilknur Boskurt (L41) (På valg i 2023)

Ad. 9 Valg af revisor.

Bestyrelsen foreslår at vi fortsætter med HR Revision.

HR Revision blev genvalgt.

Ad. 10 Evt.

? – hvordan går med vores vinduer med service etc.?

Peter – det er jo ældre vinduer. Det er foreningen der ejer dem, men det er den enkelte beboer der står for vedligeholdelsen. Det er de gående dele der typisk går. Vi kender i hvert fald 1 tømrer der kan skifte de gamle dele til nye. Det er også ham vi bruger i foreningen, Grimstrup, så det er typisk ham vi henviser til.

? – så jeg må selv udskifte dem, hvis jeg ønsker nogle nye?

Peter – nej det må du ikke selv gøre.

? – når der bestilles service på sine vinduer og går sammen en 8-10 stykker, så kan man få det ned til 2-300,- kr. pr. lejlighed. Måske vi her i 2022, kunne give et servicetilbud, så kunne alle ejere få efterset sine vinduer, og tømreren kan skifte de dele der nu måtte trænge. Jeg vil tro, at det kan gøres for ca. 20 - 30.000,- for foreningen. Det kan nemt koste ca. 1000-1500 hvis man selv ringer.

Peter – det er stadig den enkelte der betaler for den renovering der er, det er vigtigt lige at få med.

Jakob – der kunne jeg godt tænke mig at der var en beskrivelse af hvordan man smører sine vinduer.

GH – den findes allerede.

Jakob – kunne den så ikke komme på hjemmesiden, så alle ved hvordan?

? – jeg har ikke været opmærksom på at jeg skulle smøre vinduerne? Kunne det være en ide at man kunne købe olien på kontoret, så man sikrer sig at det er den rigtige man bruger?

? – kunne det være en ide at bestille et stort eftersyn, men lade beboerne selv betale for omkostningerne?

Peter – lad os se på det, vi er jo interesseret i at vedligeholde vinduerne.

? – radiatorer, jeg så et sted at man også skal gøre noget ved dem? Hvis man kunne få et allround eftersyn en gang om året, mod betaling, så ville jeg i hvert fald godt købe sådan et.

Peter – hvis du ser på hjemmesiden, så kan du finde de håndværkere vi anbefaler.

? – kunne man overveje at tilbyde alle fx op til fyringsmånederne at der kom et fælles eftersyn. Regningen til foreningen, så kunne Grethe lægge fx 100,- eller hvad det nu måtte koste, på fællesomkostningerne for dem der har tilmeldt sig eftersynet.

Peter – i den ideelle verden ville det være rigtig godt. Men det kan være svært at komme til hos folk, selv efter 2-3 forsøg. Det er stort ekstraarbejde for bestyrelsen, det er den enkeltes ansvar at sikre sig at ens ejendom er vedligeholdt.

René - vi lukker den her og arbejder videre med det i bestyrelsen.

? – Ukraine, har vi et sikringsrum?

Rene - I den korte blok ja, men nogle af dem er fyldt op med div. møbler etc. Vi har dog god plads i sikringsrummene.

? – Vores servicearbejder – stor tak til dem og deres altid smilende væremåde og venlighed!

Mødet sluttede kl. 22.00



René Brandt Jakobsen, formand

Grethe Hervard, dirigent

Sign. Susanne Langager

Susanne Langager, ref.