

Ejerforeningen Blåbærhaven
Blåbærhaven 14
2980 Kokkedal
Telefon 49 14 56 10



26..marts. 2024

Til medlemmerne i
Ejerforeningen Blåbærhaven
Blåbærhaven 1-21
2980 Kokkedal

Hermed indkaldes til ordinær generalforsamling

**16. april 2024 klokken 19:00,
I Byengens Selskabslokaler, Byengen 230; 2980 Kokkedal
(dørene åbnes klokken 18:30)**

Dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmetæller
2. Aflæggelse af årsberetning for det senest forløbne år
3. Godkendelse af årsregnskab 2023
4. Godkendelse budget for år 2024
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 flyttet, så der skal vælges en ny, bestyrelsen foreslår
Claus Gyldenløve Christiansen (L 46)
8. Valg af suppleanter,
Dennis Hougaard (L 40) er på valg, Dennis er villig til genvalg
Ømer Savran,(L 152) er på valg, Ømer er villig til genvalg

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

Med venlig hilsen
Bestyrelsen for Ejerforeningen Blåbærhaven

Vedlagt
Forslag fra bestyrelsen
Årsregnskab 2023 med budget 2024 og 2025
Fuldmagt

Forslag fra beboerne skal i henhold til vedtægternes §3 stk. 3 være bestyrelsen i hænde senest 14 dage før generalforsamlingen (den 2. april 2024)

EJERFORENINGEN BLÅBÆRHAVEN



Godkendt på ejerforeningens ordinære generalforsamling den / 2024

dirigent

**REGNSKAB 2023
BUDGET 2024/25**



INDHOLDSFORTEGNELSE

Indholdsfortegnelse	Side 2
Bestyrelsens påtegning	Side 3
Administratørerklæring	Side 4
Den uafhængige revisors påtegning	Side 5+6
Foreningsoplysninger	Side 7
Anvendt regnskabspraksis	Side 8+9
Resultatopgørelse	Side 10-14
Balance	Side 15
Større vedligeholdelse	Side 16-17
Grundfond	Side 18
Noter	Side 19

BESTYRELSENS PÅTEGNING

Bestyrelsen har aflagt årsregnskab for 2023. Årsregnskabet er behandlet og vedtaget dags dato.

Årsregnskabet er aflagt efter gældende regnskabslovgivning og danske regnskabsvejledninger. Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede skøn forsvarlige.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af aktiver og passiver, den økonomiske stilling og resultat.

Det foreliggende årsregnskab indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kokkedal, den 15/3 2024


Rene Brandt Jakobsen
Formand


Ilknur Bozkurt
Næstformand


Jakob Pedersen
Bestyrelsesmedlem


Klaus Walter Rasmussen
Bestyrelsesmedlem


Dennis Hougaard
Bestyrelsesmedlem

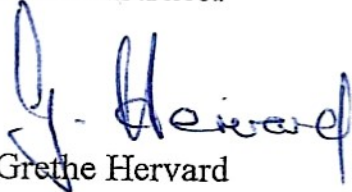

Grethe Hervard
Administrator

ADMINISTRATORERKLÆRING

Som administrator for Ejerforeningen Blåbærhaven har vi forestået administrationen af foreningen i perioden 1. januar til 31. december 2023. Ud fra vores administration og føring af bogholderi for foreningen er det vores opfattelse, at årsregnskabet er opstillet i overensstemmelse med bogføringen.

Kokkedal, den 15. marts 2024

Administrator



Grethe Hervard

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Til medlemmerne i Ejerforeningen Blåbærhaven.

Revisionspåtegning på årsregnskabet

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejerforeningen Blåbærhaven for perioden 1. januar - 31. december 2023, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af foreningens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 samt af resultatet af foreningens aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2023 i overensstemmelse med årsregnskabsloven og foreningens vedtægter.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet".

Vi er uafhængige af foreningen i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold ved revisionen

Foreningen har i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens vejledning om årsregnskaber for foreninger, der aflægger årsregnskab efter årsregnskabsloven, medtaget budgettal som sammenligningstal i resultatopgørelse og noter. Disse budgettal har, som det også fremgår af resultatopgørelse og noter, ikke været underlagt revision.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven, andelsboligloven og foreningens vedtægter. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere foreningens evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere foreningen, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

DEN UAFHÆNGIGE REVISORS REVISIONSPÅTEGNING

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af foreningens interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om foreningens evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at foreningen ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Frederikssund, den 15. marts 2024
HR Revision - OK Revision ApS
Godkendt Revisionsanpartsselskab
CVR-nr.: 28842562



Kenneth Barrett
Registreret revisor
mne16913

FORENINGSOPLYSNINGER

Foreningen

Ejerforeningen Blåbærhaven
Blåbærhaven 14, kld.
2980 Kokkedal

Telefon: 49 14 56 10
E-mail: kontoret@blaabaerhaven.dk

CVR-nr: 46 74 24 19
Kommune: Fredensborg
Kundenr 1674
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Bestyrelse

René B. Jakobsen, formand
Ilknur Bozkurt, næstformand
Dennis Hougaard
Jakob Petersen
Klaus Walter Rasmussen

Administrator

Grethe Hervard
Stumpedysselvej 24
2970 Hørsholm

Revisor

HR Revision - OK Revision ApS
Godkendt Revisionsanpartsselskab
Jernbanegade 23, 1
3600 Frederikssund

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsrapporten for Ejerforeningen Blåbærhaven er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse A, samt foreningens vedtægter.

Formålet med årsrapporten er at give et retvisende billede af foreningens aktiviteter for regnskabsperioden, og vise, om den budgetterede og hos medlemmerne opkrævede boligafgift er tilstrækkelig.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Årsregnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde foreningen, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå foreningen, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet for hver enkelt.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer, inden årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterer på balancedagen.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Opstillingsform

Resultatopgørelsen er opstillet, så denne bedst viser foreningens aktivitet i det forløbne regnskabsår.

De ureviderede budgettal for regnskabsåret, der fremgår af resultatopgørelsen, er medtaget for at vise afvigelser mellem budgetterede og realiserede beløb og dermed vise, hvorvidt de opkrævede boligafgifter i henhold til budgettet har været tilstrækkelige til at dække de realiserede omkostninger.

Indtægter

Boligafgift vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen.

Omkostninger

Omkostninger vedrørende regnskabsperioden indgår i resultatopgørelsen. Omkostninger består af ejendoms- og forbrugsudgifter, renholdelse, vedligeholdelse, administrations- og foreningsomkostninger, afskrivning

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

på driftsmidler og inventar m.v.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsperioden.

Finansielle indtægter består af renter af bankindeståender og eventuelle andre indeståender.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Vaskerianlæg	9 år	0 %
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0 %

Anskaffelser med en kostpris under skattemæssig grænse for småanskaffelser indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter/andre driftsomkostninger.

Foreningens ejendom (grund og bygning) indregnes på anskaffelsestidspunktet og værdiansættes ved første indregning til kostpris.

Tilgodehavender

Tilgodehavender værdiansættes til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af tab.

Øvrige gældsforpligtelser

Øvrige gældsforpligtelser, herunder mellemregning med andelshavere, værdiansættes til nominel værdi.

RESULTATOPGØRELSE DRIFT FOR PERIODEN 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023									
--	--	--	--	--	--	--	--	--	--

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

[illegible]

BALANCE	31.12.2023	31.12.2022	31.12.2024
AKTIVER			
ANLÆGSAKTIVER			
Vaskemaskiner	0	64.280	
Ventilatorer incl. el-arbejde	40.910	49.050	
Vitra traktor	340.844	400.844	
Ladestandere	191.686	247.593	
ANLÆGSAKTIVER I ALT	573.440	761.767	
TILGODEHAVENDER			
Fællesudgiftr m.m.	47.646	17.552	
Depositum legeplads	39.111	39.111	
Leverandør tilgodehavende	61.558	243.035	
Andre tilgodehavender	10.803	29.493	
Forsikringssager	185.711	206.527	
Tilgodehavender Varme 2023 bebo	33.191	32.000	
Tilgode tinglysninger		4.230	
Forudbetalte omkostninger	29.137	15.800	
TILGODEHAVENDER I ALT	407.157	587.748	
LIKVIDE BEHOLDNING			
Kasse	4.265	2.824	
Den Danske Bank	5.541.812	5.984.470	
Kort konto	6.980	12.125	
LIKVIDE MIDLER I ALT	5.553.057	5.999.419	
AKTIVER I ALT	6.533.654	7.348.934	
PASSIVER			
EGENKAPITAL			
Drift primo	817.201	817.201	
Periodens resultat	938.288	467.788	
EGENKAPITAL DRIFT	1.755.489	1.284.989	
GRUNDFOND			
Saldo 1. januar	3.193.040	2.676.800	3.709.280
Indkommet i året	516.240	516.240	516.240
Egenkapital grundfond	3.709.280	3.193.040	4.225.520
Større vedligehold (se side 16)	158.833	1.931.710	
EGENKAPITAL I ALT	5.623.602	6.409.739	
Kortfristet gæld			
Skyldige omkostninger	149.996	346.458	
Mellemregning klubber	28.901	19.667	
Mellemregning administrator	0	13.125	
Beboere til gode V&V gamle år	145.296	141.114	
Beboere til gode V&V 2022	66.515	32.141	
Beboere til gode vand 2023	187.980	127.167	
Fælles vand og varme 2023	106.776	113.000	
Forudbetalt fællesudg-		5.580	
A-skat + AM bidrag	89.307	54.523	
Skyldig feriepenge + hensættelse	119.922	80.289	
ATP, Barsel m.m.	5.512	2.556	
Depositum festsal	1.000	-1.000	
Øvrig gæld	5.367	4.575	
Hensat til projekter			
Skyldig tinglysninger	3.480		
KORTFRISTET GÆLD I ALT	910.052	939.195	
PASSIVER I ALT	6.533.654	7.348.934	

[illegible]

BUDGET GRUNDFOND

	2018	2019	2020	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027
Grundfond primo	-611.840	-1.128.080	-1.644.320	-2.160.560	-2.676.800	-3.193.040	-3.709.280	-4.225.520	-4.741.760	-5.258.000
Indkommet i året	-516.240	-516.240	-516.240	-516.240	-516.240	-516.240	-516.240	-516.240	-516.240	-516.240
Renter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Indtægter i alt	-1.128.080	-1.644.320	-2.160.560	-2.676.800	-3.193.040	-3.709.280	-4.225.520	-4.741.760	-5.258.000	-5.774.240
Udgifter										
Udlån til vedligeholdelse										

Udgifter i alt	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Grundfond ultimo	-1.128.080	-1.644.320	-2.160.560	-2.676.800	-3.193.040	-3.709.280	-4.225.520	-4.741.760	-5.258.000	-5.774.240

BUDGET GRUNDFOND

	2028	2029	2030	2031	2032	2033	2034	2035	2036	2037
Grundfond primo	-5.774.240	-5.790.480	-5.806.720	-5.822.960	-5.837.169	-5.851.377	-6.365.584	-6.881.824	-7.398.064	-6.414.304
Indkommet i året	-516.240	-516.240	-516.240	-516.240	-516.240	-516.240	-516.240	-516.240	-516.240	-516.240
Renter	0	0	0	0	0	0	0	0	0	0
Indtægter i alt	-6.290.480	-6.306.720	-6.322.960	-6.337.169	-6.351.377	-6.365.584	-6.881.824	-7.398.064	-7.914.304	-6.930.544
Udgifter										
Udlån til vedligeholdelse	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000				1.500.000	1.500.000
Udgifter i alt	500.000	500.000	500.000	500.000	500.000	0	0	0	1.500.000	1.500.000
Grundfond ultimo	-5.790.480	-5.806.720	-5.822.960	-5.837.169	-5.851.377	-6.365.584	-6.881.824	-7.398.064	-6.414.304	-5.430.544

NOTER

1 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.

Ejerforeningen har ingen eventual-, garanti-, kautions- eller leasingforpligtelser.

Foreningen har ikke modtaget offentligt tilskud, som skal tilbagebetales ved foreningens opløsning endvidere er foreningen ikke pålagt tilskudsbestemmelser, jfr. lov om frigørelse for visse tilskudsbestemmelser mv.

Der er ikke tilbagekøbsklausul (hjemfaldspligt) på foreningens ejendom.

2 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Foreningen har en kassekredit med max. trækingsret på 600.000 DKK ifølge generalforsamlingsbemyndigelse af de. 23/04-1997. Trækingsretten har været ubenyttet i regnskabsåret.

Udover det ovenstående er der ingen andre pantsætninger eller sikkerhedsstillelser.



E/F Blåbærhaven - Ordinær Generalforsamling tirsdag d. 16/4-2024

Stillet af: E/F Blåbærhaven – Bestyrelsen

Forslag A1:

Ny §13. Vedligeholdelse, Stk. 6

Stk. 6. I forbindelse med køb/salg af en ejerlejlighed, eller ind/fraflytning af ny lejer, vil ejerforeningens bestyrelse, hvor det skønnes nødvendigt, have mulighed for en besigtigelse af den pågældende lejlighed med tilhørende kælderrum. Besigtigelsen kan foretages af bestyrelsen, alternativt af personalet på vegne af bestyrelsen. Hvis nødvendigt kan besigtigelsen foretages igen med bistand fra en bygherrerådgiver, håndværkere el. repræsentanter for Antenneforeningen.

Motivation for forslaget:

Der har desværre været flere eksempler her gennem de senere år, på ejere som i forbindelse med en renovering af deres lejlighed, blot får foretaget ændringer, som passer ejeren selv, men som er uden hensyntagen til vores fælles bygninger, vores fælles husorden, vedtægter og lign. I visse tilfælde vil disse ændringer ikke blive opdaget med det samme, men først på et senere tidspunkt, efter at pågældende ejer har solgt lejligheden og er flyttet fra E/F Blåbærhaven. Omkostningerne for disse ændringer, som heller ikke er blevet godkendt, vil så komme til at påhvile alle os andre beboere i fællesskab. Bestyrelsen ønsker muligheden for eventuelt at kunne opdage sådanne uhensigtsmæssige ændringer, så tidligt som overhovedet muligt, så netop skadevolderen selv vil komme til at betale for de omkostninger, som en udbedring vil koste.

Bestyrelsen er udmærket godt klar over, at der kan være få tilfælde, hvor det ikke umiddelbart vil være muligt at identificere selve skadevolderen.

Eksempler:

- Tidligere beboer som i stueetagen har boret flere huller ned igennem betonen til kælderen, for at trække netværkskabel og strøm, som er blevet tilsluttet det fælles ledningsnet. Herefter er der blevet lagt køkkengulv, ejeren er fraflyttet for flere år siden og hullerne bliver først opdaget i forbindelse med en ny og senere renovering af køkkenet.
- Flere beboere, som har opsat en ikke godkendt altaninddækning, hverken godkendt af Fredensborg Kommune og/eller bestyrelsen.

- Beboere som renoverer badeværelset, med ikke-autoriserede håndværkere og uden en vådrumssikring. Borer desuden hul igennem vandrør, hvorfor denne skade opdages hurtigt, grundet vandskade hos underboerne.
- Beboer som renoverer lejlighed, og i tillæg flytter selve VVS-installationerne (køkken) ind midt i lejligheden, opretter et nyt rum og sælger lejligheden. Havde fået indlagt gulvvarme, men uden at få lavet tegninger, som man ved, hvor rørledningerne til denne gulvvarme er lagt. Dette forventes at ville skabe problemer i forbindelse med senere fælles renovering af vand- og varmerørene (samt radiatorerne), dvs. VVS-projektet, da man risikerer at bore ned i rørledningerne, når der skal bores gennem betonen til etablering af stige-rør.
- Beboer som ejer flere lejligheder (med tilhørende kælderrum), men som på trods af afslag fra bestyrelsen, alligevel flytter rundt på disse og samtidigt får dette tinglyst. Herefter et salg af en lejlighed og med et nyt kælderrum til en ny ejer. Dertil forsøges flere kælderrum lagt sammen til ét større kælderrum, til trods for at alle lejligheder i Blåbærhaven hver er tinglyst med et tilhørende kælderrum.

Forslag A2:

§14. Funktionærbolig – Denne paragraf udgår, da funktionærboligen er solgt.

§14. Funktionærbolig

Ejerforeningen har skøde på en ejerlejlighed til brug for én af de til enhver tid værende servicemedarbejder som funktionærbolig.

Stk. 2. Eventuelt salg af funktionærbolig skal behandles på en generalforsamling og kan på denne besluttet med simpelt flertal.



E/F Blåbærhaven - Ordinær Generalforsamling tirsdag d. 16/4-2024

Stillet af: E/F Blåbærhaven – Bestyrelsen

Forslag B:

"Husorden for Ejerforeningen Blåbærhaven – november 2022" skal opdateres.

Motivation for forslaget:

Opdateringer til den sidst vedtagne husorden.

Bestyrelsen har følgende forslag til opdateringer:

Ny tekst markeret med "kursiv og understreget" - (skal tilføjes)

Gammel tekst markeret med gråt - (skal slettes)

§ 1. Affald: Husholdningsaffald pakkes i poser, der skal lukkes forsvarligt og lægges i de korrekte affaldscontainere. affaldsstativerne placeret foran opgangene af den lange blok, eller i plastcontainerne placeret for enderne af den korte blok. Våd affald skal pakkes ekstra godt ind. Mad og restaffald skal sorteres særskilt. Papir, aviser/ugeblade/ reklamer, pap/bølgepap, glas og flasker, metal, husholdningsplast, skal lægges i genbrugscontainerne, som står placeret flere steder på P-pladserne. Fredensborg Kommunes sorteringsfraktioner skal følges og beboerne skal holde sig opdateret med nye sorteringsfraktioner, når disse opdateres af Fredensborg Kommune. Ejerforeningens bestyrelse vil holde beboerne løbende informeret. Storskrald, møbler, TV, elektronik, batterier med mere kan deponeres i henhold til skiltning i containergården. Genbrugsting sættes på hylderne i containergården. Kemikalier, maling, håndvaske, toiletter og byggeaffald fra beboernes renoveringer skal afleveres på kommunens genbrugsplads. Der må under ingen omstændigheder henstilles affald andre steder på området. Ejerforeningens bestyrelse er berettiget til at uddele et opgavegebyr til beboere for forkert sorteret eller henstillet affald.

§ 2. Altanerne: Altanerne skal fremstå pæne, vedholdte og være ryddet op. Der må ikke stå høje køleskabe, skabe, flyttekasser, opmagasinering, være tørresnore eller andet, som går over altanbrystningen. Altaninddækninger skal være i en velholdt og forsvarlig stand, i modsat fald skal dette udbedres eller selve altaninddækningen skal fjernes. Altaninddækninger skal være godkendt af bestyrelsen og Fredensborg Kommune. Altaninddækninger skal være godkendt, før de kan sættes op. Elinstallationer/el-apparater skal være tilsluttet en lovligt anbragt udendørs-stikkontakt, og disse må ikke være støjende. Mindre genstande (som udendørslamper og billeder), kan monteres på væggen. Benyttelse af grill (både kul el. gas) og lignende på altanerne, er ikke tilladt. Tørring af tøj skal foregå under altanbrystningen. Luftning af tæpper, dyner m.m. ud over altanen, bør kun finde sted i et begrænset omfang. Blomsterkasser skal holdes på inder-siden af altanbrystningen. Paraboler og andet udstyr (undtaget parasoller) må ikke monteres på altanen eller andre steder på ejerforeningens bygninger. Parasoller stående i en fod er tilladt, - også over altanbrystningen. Træværket på altanen skal males i de oprindelige sorte farver. Kontorets personale kan hjælpe med farvekoder og lign. De kan udlevere maling i begrænset omfang.

§ 3. Anlægget & ejerforeningens arealer: Stilles under ejernes beskyttelse. Kørsel med motoriserede køretøjer Knallertkørsel på gange og fortove er ikke tilladt. Dette gælder knallertkørsel, el-cykler, el-løbehjul, ATV-køretøjer, m.m. Undtaget herfor er personalets kørsel til brug for udførelse af deres arbejde, handi-capkøretøjer og kørsel i forbindelse med ind-/fraflytning. Cykler skal vige for fodgængere. Faldgruset og sandet i sandkasserne på legepladserne må ikke fjernes eller forurenes.

§ 14. Lastbiler, busser, kassevogne, campingvogne, både og trailere: Køretøjer på over 3500 kg totalvægt må ikke henstilles på parkeringspladserne. Ved langtidsparkering af campingvogne, trailere med både og trailere, tilhørende beboere i ejerforeningen, skal der for hvert år indleveres en kopi af selve registreringsattesten på kontoret. Efter indlevering af denne kopi, udleveres der en tilladelse, som derefter skal påklæbes og være synligt på køretøjet. Parkering skal ske på udpegede pladser, enten nord for den lange blok el. vest for den korte blok. Kan ske i perioden fra 1. april til 31. oktober. Køretøjet skal herefter fjernes. Personalet/bestyrelsen har bemyndigelse til at få politiet til at fjerne køretøjet for ejers regning. Der henstilles til, at v Varevogne og kassevogne skal ligeledes parkeres på disse arealer.

§ 16. Musikanlæg, TV, radio m.v. i lejligheden: Høj musik og lignende er ikke tilladt, såfremt det er til gene for andre. Musik og støj skal dæmpes fra kl. 22.00. Alle vinduer og døre skal være lukkede.

§ 24. Støj: Boremaskiner, bankende- og vibrerende værktøj må benyttes i følgende tidsrum: Mandag-Fredag, ml. kl. 09.00 og 18.00. Lørdag, ml. kl. 10.00 og 17.00. Søndage & Helligdage, ikke tilladt. Dette gælder også for vaskemaskiner og andre hvidevarer i lejlighederne, hvis disse støjer så meget, at det er til gene for de omkringboende beboere. Eventuel dispensation for bestilte håndværkere til nødvendige arbejder ml. kl. 07.00 - 09.00 for Mandag-Fredag, kan gives efter henvendelse til kontoret. Henvendelse skal ske mindst to hverdage i forvejen, så kontoret kan nå at varsle beboerne i de berørte opgange. Støj i forbindelse med renovering, flytning af møbler og andet inventar, skal ske under hensyntagen til de andre beboere. Børns leg og løben hen over stuegulve, skal ske under hensyntagen til de andre beboere, specielt i morgen- & aften timerne. Ved brug af ejerforeningens områder, er støjende adfærd ikke tilladt. Ved brug af musikanlæg på ejerforeningens fælles arealer, skal musikken holdes i et niveau der er tåleligt for Blåbærhavens andre beboere. Såfremt niveauet, af en eller flere beboere, bliver påpeget for støjende, er man forpligtet til at skruer ned eller slukke helt. Brug af musikanlæg må ikke finde sted efter kl. 22. Med hensyn til støjende børn på legepladsen henvises til § 15. Leg og boldspil.



E/F Blåbærhaven - Ordinær Generalforsamling tirsdag d. 16/4-2024

Stillet af: E/F Blåbærhaven – Bestyrelsen

Forslag C:

Bestyrelsen foreslår, at fællesudgifterne sættes op med kr. 25,- pr. fordelingstal fra 1. Maj 2024 og herefter så igen 1. Maj 2025.

Dette vil give følgende stigning i fællesudgifterne pr. måned:

Lejlighed – Fordelingstal 2	= 2*25,-	50,-
Lejlighed – Fordelingstal 3	= 3*25,-	75,-
Lejlighed – Fordelingstal 4	= 4*25,-	100,-
Lejlighed – Fordelingstal 5	= 5*25,-	125,-
Lejlighed – Fordelingstal 6	= 6*25,-	150,-

Totalt – Fordelingstal 957	= 957*25,-	23.925,- ekstra pr. måned
----------------------------	------------	---------------------------

Bidrag til fællesudgifter (stigning 1. Maj 2024):

For 2024 vil dette give en stigning på kr. 191.400,- i alt.
(Dvs. 8 måneder fra Maj – Dec 2024)

For 2025 vil dette give en stigning på kr. 287.100,- i alt.
(Dvs. 12 måneder fra Jan – Dec 2025)

Bidrag til fællesudgifter (stigning 1. Maj 2025):

For 2025 vil dette give en stigning på kr. 191.400,- i alt.
(Dvs. 8 måneder fra Maj – Dec 2025)

Bidrag til fællesudgifter for 2026 og frem:

2* 287.100,- = 574.200,- pr. år

Stigningen i fællesudgifterne pr. måned fra 1. Maj 2025 vil være ml. 100,- til 300,- pr. lejlighed, alt efter fordelingstallet.

Motivation for forslaget:

Blåbærhaven blev bygget i 1973 og vores bygninger, fællesfaciliteter er således mere end 50 år gamle. Trods etableringen af en grundfond, har ejerforeningen ikke en større opsparet formue, som kan benyttes ved større vedligeholdelsesprojekter, heraf kan f.eks. nævnes "VVS-projektet", dvs. udskiftningen af vores vand- & varme-installationer. Der vil ligeledes være kommende vedligeholdelsesprojekter, såsom asfaltering af vores parkeringsarealer, udskiftning af vinduespartier m.m. De forventede klimaforandringer vil gøre, at ejerforeningen kan imødesee yderligere vedligeholdelse af vores bygninger, kloaksystemer, m.m.



E/F Blåbærhaven - Ordinær Generalforsamling tirsdag d. 16/4-2024

Stillet af: E/F Blåbærhaven – Bestyrelsen

Forslag D:

Bestyrelsen får bemyndigelse til at undersøge muligheden nærmere for enten at indgå i et egentligt samarbejde med Byengen-Nordengen og/eller med Skovengen omkring brug af hinandens el-ladestandere. Alternativt at få åbnet op for udefrakommende brugere med el-biler. Bestyrelsen ønsker også at undersøge, hvorvidt en åbning kan være begrænset til et bestemt antal el-ladestandere og/eller kan være begrænset til en bestemt tidsperiode. Bestyrelsen ønsker mulighed for at kunne få undersøgt forskellige muligheder nærmere og herefter kunne gennemføre den bedst egnede løsning vedr. el-ladestanderne fremadrettet.

Motivation for forslaget:

E/F Blåbærhaven fik opført sine el-ladestandere i Februar 2023. Vi ejer selv vores el-ladestandere og samarbejder med leverandøren Spirii.

Ejerforeningen bestemmer selv, hvorvidt vores el-ladestandere kun kan benyttes af beboerne, eller hvorvidt vi ønsker at åbne op for udefrakommende brugere.

Der er pt. 10 el-ladepladser og 10-15 beboere, som er glade for ordningen. Dette antal forventes at stige i fremtiden.

Erfaringerne har vist, at det fungerer bedst for beboere, som enten har et relativt lavt/normalt kørselsforbrug eller som har en hybrid-bil og kan skifte mellem el og benzin.

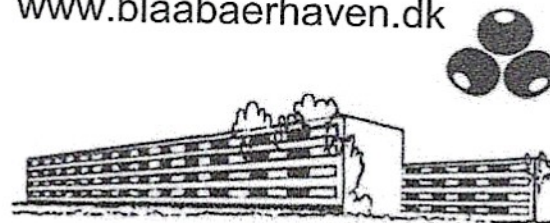
Beboere i E/F Blåbærhaven med et højt kørselsforbrug, vil typisk i stedet have et abonnement hos Clever med månedlig betaling på kr. 800,- og fri opladning.

Byengen-Nordengen & Skovengen har en aftale med Clever. Deres ordning vil i stedet for tilgodese brugere med et højt månedligt kørselsforbrug, som typisk vil have et Clever-abonnement, hvorimod brugere med et lavt/normalt kørselsforbrug så vil skulle "tanke op" til en højere KWH-pris, typisk fastsat af Clever.

Idéen er, at man ved at åbne op for et samarbejde med Byengen-Nordengen og/eller Skovengen vil kunne tilgodese beboere i disse bebyggelser og ikke mindst i E/F Blåbærhaven.

Det forudsættes, at et muligt samarbejde også bliver godkendt af hhv. Byengen-Nordengen og/eller Skovengen.

Bestyrelsen (E/F Blåbærhaven) vil selvfølgelig løbende evaluere ordningen vedr. vores el-ladestandere.



E/F Blåbærhaven - Ordinær Generalforsamling tirsdag d. 16/4-2024

Stillet af: E/F Blåbærhaven – Bestyrelsen

Forslag E:

Bestyrelsen får bemyndigelse til at undersøge muligheden nærmere for at få indført en egentlig parkeringsvagt i E/F Blåbærhaven. Bestyrelsen får også bemyndigelse til at indgå en kontrakt med eventuelt valgt parkeringsvagt-selskab og/eller et muligt nærmere samarbejde med de omkringliggende bebyggelser.

Motivation for forslaget:

Flere og flere beboere i E/F Blåbærhaven har nu mere end blot én bil pr. lejlighed. De opførte el-opladerstandere har inddraget 10 pladser på den lange parkeringsplads. I forbindelse med de nyligt opførte affalds-øer, er yderligere 6 pladser blevet inddraget på den lange parkeringsplads og 3 pladser på den korte parkeringsplads. Hertil oplever personalet og beboere tit, at der kommer udefrakommende beboere fra nærliggende bebyggelser og benytter vores parkeringsarealer. Så der kan ofte opleves mangel på parkeringspladser, især når beboerne kommer hjem enten om aftenen, eller op til weekenden.

Bestyrelsen søger om bemyndigelse til at undersøge muligheden nærmere for at få indført en egentlig parkeringsvagt i E/F Blåbærhaven. Bestyrelsen søger også om bemyndigelse til at indgå en kontrakt med eventuelt valgt parkeringsvagt-selskab.

Skovengen benytter "Din Parkering". Alle beboeres køretøjer bliver registreret i en "app", som parkeringsvagten er udstyret med og der vil være mulighed for at få udstedt gæste-parkeringstilladelser. Ulovligt parkerede køretøjer vil få tildelt en bøde på ca. 850,- og beboerne vil som hovedregel få refunderet halvdelen af beløbet.

Byengen-Nordengen benytter i dag "Din Parkering" på parkeringspladserne til opladning af el-biler, men vil efter planen indføre "Din Parkering" i løbet af 2024/2025 på alle parkeringspladserne.

Bestyrelsen (E/F Blåbærhaven) ønsker at undersøge muligheden for at indgå en kontrakt med et parkeringsvagt-selskab, dog ikke nødvendigvis "Din Parkering". Muligheden for at indgå en aftale med "Din Parkering" og et eventuelt samarbejde med de omkringliggende bebyggelser, skal dog undersøges nærmere.

EJERFORENINGEN BLÅBÆRHAVEN

Det skal understreges, at fuldmagtsgiver skal udfylde både eget navn og modtagers navn samt sætte underskriften, hvis ikke dette er tilfældet vil fuldmagten blive betragtet som værende ugyldig.

Fuldmagt vedr. ordinærgeneralforsamling i Ejerforeningen Blåbærhaven den 16. april 2024

Undertegnede ejer af ejerlejlighed nr. _____

Navn: _____

Adresse: Blåbærhaven _____, 2980 Kokkedal

Giver hermed fuldmagt til : _____

Adresse: _____

Til at repræsentere mig/os og afgive stemme på ejerforeningens ordinære generalforsamling
Tirsdag den 16. april 2024

Kokkedal, den _____ 2024 Fordel.tal: _____

Underskrift af fuldmagts giver

I fald der skrives forkert på fuldmagten, så brug ikke rette blæk eller overstregninger, rekvirer en ny fuldmagt hos administrator eller hos servicemedarbejderne på kontoret.

**Bemærk: Fuldmagt kan udstedes til bestyrelsen eller til en enkelt person
En person kan kun afgive stemme i henhold til to fuldmagter.**