

Årsberetning 2016

For perioden januar 2016 til april 2017

Indholdsfortegnelse

Generelt:	2
Administration og økonomi:	2
Bestyrelse:	3
Personale:	3
Arbejdstilsynet:	3
Bygninger og installationer:	4
Udendørsarealer:	5
Indendørs:	6
Klubber:	6
Respekt og sund fornuft:	7
Kommunikation:	7
Vision 2017:	8
Afrunding:	8

Generelt:

Traditionen tro var 2016 et begivenhedsrigt år. Der var lidt efterveer fra den hedengangne såkaldte fløjkrig, og ligeledes var der nogle udfordringer omkring vores bemanding. Sidstnævnte beskrevet mere i detaljer nedenfor. Hvad angår valg af side eller ej, så vil bestyrelsen endnu engang slå fast, at der ikke har været taget parti. Vi har bestræbt os på det brede samarbejde på tværs af beboerne i foreningen, for herigennem at opnå det bedste resultat for os alle.

Bestyrelsen har i 2016 arbejdet ud fra frasen "tæring efter næring", og specielt i sidste halvdel af 2016 har der været fokus på vores omkostninger. Der er blevet kigget på vores indkøb, og der er blevet foretaget div. tilpasninger på vores løbende udgifter således, at de står mere i tråd med hvad der kan forventes af en forening som vores. Resultatet af disse tiltag vil umiddelbart først kunne ses på tallene for 2017. Det er ikke flere millioner, der tales om, men mange bække små!

Budgettet for 2016 estimerede et overskud på 51.032 kr., og der var afsat 715.200 kr. til diverse projekter og opgaver i foreningen. Resultatet blev et overskud på 91.668 kr. med en hensættelse på 100.000 kr. til projekter i 2017. Hensættelsen er, igen i år, begrundet med, at foreningen over tid vil være nødsaget til at forøge vores kapital med henblik på kommende større vedligeholdelsesarbejder.

Foreningen har ikke i 2016 brugt det afsatte beløb til projekter, derimod anså bestyrelsen det nødvendigt at ændre fokus i løbet af året således, at der blev brugt flere penge på almen vedligeholdelse og mindre på nye projekter.

Grundfonden startede først op pr. januar 2017, hvorfor denne først bliver omtalt i næste års beretning.

Administration og økonomi:

Efter en noget turbulent start i 2015, hvor det tog tid at få opkrævningssystemet til at fungere, at få overblik over restancer og manglende debitor/kreditor skifter, er der nu kommet styr på dette. Dog er der stadig nogle hængepartier på manglende gamle debitor/kreditor skifter, hvor vi skal prøve at spore tidligere ejere. De restancer, der er pr. ultimo 2016, stammer for 2/3 dels vedkommende fra 2014 og 2015. Alle restancer, har en afdragsordning, og alt skyldigt fra de to år burde være tilbagebetalt inden udgangen af 2017.

Vi har i år valgt at udvide årsregnskabet, således at det ud over udgifterne for 2016 også indeholder udgifterne for 2015, dernæst har vi ud over budget for 2016 og 2017 valgt også at opstille budget for 2018, således at nye som gamle ejere har en ide om, hvorledes økonomien ser ud fremover.

Regnskabet indeholder ikke i år en saldo for de enkelte klubber. (Beboer-, solklub og Wok) Bestyrelsen har valgt, at dette ikke hører hjemme i ejerforeningens regnskab, da indestående ikke tilhører ejerforeningen, men de enkelte klubber. Administrator har ved årets udgang modtaget årsopgørelser fra klubbernes bank og konstateret, at de alle er solvente.

Bestyrelse:

Bestyrelsens nuværende sammensætning fungerer rigtig godt. Der er en bredde i bestyrelsen, som giver et godt billede på mangfoldigheden i vores forening. Der er nu indarbejdet en rutine, som betyder, at bestyrelsens medlemmer håndterer torsdagsvagten på kontoret, hvilket giver alle beboere mulighed for at komme i kontakt med bestyrelsesmedlemmerne.

Der har dog været lidt malurt i bægret. Nemlig episoder hvor unavngivne personer har prøvet at hænge bestyrelsesmedlemmer ud. Eks. er der skrevet til en arbejdsgiver, og i denne kommunikation, er der blevet fremsat nogle beskyldninger om et bestyrelsesmedlem, beskyldninger, som ikke havde hold i virkeligheden. Dette påvirkede alle i bestyrelsen og ikke mindst den person, som det gik ud over.

Bestyrelsen vil ikke gå yderligere i detaljer efter aftale. Det skal slås fast, at den form for "argumentation" ikke hører hjemme i vores forening. Vi kan tale højt, vi kan være uenige - det hører med til at være i en forening, men episoder som førnævnte hører ingen steder hjemme.

Personale:

Bemanding

I løbet af 2016 er der sket en tilpasning af vores medarbejderstab. Vi valgte at stoppe samarbejdet med Ejerforeningens inspektør i slutningen af september måned 2016. Begrundelsen herfor var ændringer i arbejdsopgaver for inspektør-rollen. Derfor blev vi enige om, at ansættelsesforholdet skulle ophøre i mindelighed, og der blev indgået en fratrædelsesordning.

Efterfølgende har bestyrelsen besluttet, at der ikke er behov for en inspektør i Blåbærhaven.

For nuværende har ejerforeningen to fastansatte og en vikar. Denne bemanding har vist sig at være passende. Skulle der komme et voldsomt pres af arbejdsopgaver, vil bestyrelsen mande op, enten ved fastansættelse eller ved brug af vikarer og evt. eksterne leverandører.

Vort personale har i årets løb sparet foreningen for en del udgifter, blandt andet hvad angår diverse malerarbejder, murerarbejder, brolægger- og andre håndværksmæssige -opgaver. Dernæst er der også blevet gjort et stort arbejde for at minimere udgifter ifm. forsikringsskader. Her har personalet rykket hurtigt ud, fået overblik og taget de tiltag, som skal til for at få begrænset skaden og dennes omfang. Det er opgaver, som forventelig skal/kan løses af ejendomsfunktionærer, men bestyrelsen ønsker nu alligevel at nævne, at vores personale løser førnævnte og samtidig holder et meget højt serviceniveau i vores forening.

Der skal lyde en stor tak til personalet. Der er virkelig, som før nævnt, blevet løftet og gjort et rigtigt stort stykke arbejde, hvilket både bestyrelsen og flere af ejerne hen over tid har givet udtryk for.

Arbejdstilsynet:

Som alle ejere er blevet gjort bekendt med, fik vi i 2016 to rådgivningspåbud fra Arbejdstilsynet. Arbejdstilsynets påbud handlede både om personalets håndtering af affaldet i kælderen og om de fysiske forhold omkring skakterne og miljøet i kældrene.

Der blev foretaget en afstemning på den ordinære generalforsamling, hvor bestyrelsens forslag om lukning af skakterne blev nedstemt. Efterfølgende foretog bestyrelsen en grundig

undersøgelse af alternative muligheder, hvilket blev forelagt ejerne på en ekstra ordinær generalforsamling i september 2016. Samtidig stillede bestyrelsen igen forslag om lukning af skakterne, hvilket blev vedtaget.

Med denne lukning af affaldsskakterne, opfylder vi Arbejdstilsynets påbud, og vi undgik de økonomiske konsekvenser af, at foreningen ikke kunne opfylde tilsynets krav for benyttelse af vore skakter.

Bygninger og installationer:

Varmecentralen

Arbejdet med den nye varmecentral blev afsluttet i efteråret 2015. Den 19. oktober 2016 blev der afholdt 1-års gennemgang af varmecentralen med deltagelse af personalet, et bestyrelsesmedlem, Gaihede og endelig en repræsentant fra Fredensborg VVS. Der blev konstateret nogle enkelte forhold, som skulle rettes, og disse er efterfølgende blevet foretaget. I varmecentralen var der en faldstamme, som var meget tætret. Denne er blevet udskiftet fra gulv til overgang ved loft.

Da varme-sæsonen startede op igen, og beboerne begyndte at skrue op for varmen, var der nogle lejligheder, hvor der var "lyde i radiatorrørene" samt steder, hvor der ikke kunne komme nok varme i radiatorerne. Dette blev undersøgt, og justeringer blev foretaget blandt andet i ventiler i gangene under opgang 6.

Et andet forhold, som påvirker vores varmesystem, er det faktum at nogle beboerne har udskiftet deres radiatorer uden at give Kontoret/Bestyrelsen besked herom. Når dette udføres, kan det medføre, at varmesystemet ikke er indreguleret efter de nye forhold, hvorved der opstår ujævnheder i forsyningen til den enkelte.

Installationer

Bestyrelsen er i gang med at undersøge en alternativ løsning til udskiftning af tærede faldstammer. Alternativet er en såkaldt "Strømpeforing" af vores faldstammer, hvor der udføres en tætning på indersiden af den eksisterende faldstamme.

Der er blevet foretaget en rensning og efterfølgende komplet TV-Inspektion af vores kloakker, både på regnvand og spildevand. Inspektionen viser, at vores kloakker er gamle, men at kloakkerne de fleste steder er placeret på en sådan måde, at de kan opgraves lokalt og udskiftes ved sammenfald. Det vurderes således ikke, at der skal igangsættes en større renovering heraf nu, men at dette klares ad-hoc efterhånden, som eventuelle skader måtte opstå.

Forsikringssager

Bortset fra en stor sag i helseafdelingen, der blev dækket af forsikringen, har der kun været nogle enkelte skadessager grundet tærede og utætte vandrør, men heldigvis ikke i samme omfang som i 2014 og 15.

Vaskerier

Der har været foretaget udskiftning af enkelte fliser i nogle af vaskerierne, grundet revner i gulvet. Revnerne er gamle, men fliserne bliver med tiden løse og udskiftes løbende efter behov.

Taget

En del af vores gamle ventilatorer på taget er stået af. Det er de ventilatorer, der sørger for, at der bliver suget luft ud af vores lejligheder fra køkken og bad. Før har vi haft nogle gamle ventilatorer i depot, som vi løbende har udskiftet og repareret, når noget gik galt.

Ventilatorerne er nu så gamle, at det ikke længere er rentabelt at reparere på dem, hvorfor de nu løbende vil blive udskiftet til nye, efterhånden som de går i stykker. Der er pt. udskiftet 5 ventilatorer til nye og indkøbt et lager af yderligere 10 stk. til kommende udskiftninger. Når dette lager er brugt op indkøbes nye. Der er over 50 ventilatorer på taget.

I forbindelse med køb af nye ventilatorer til taget, har andre muligheder været undersøgt. Vi havde kontakt med firmaet "Sustain Solutions", som tilbød at opsætte de nye ventilatorer af én gang, hvorefter foreningen tilbagebetalte via energibesparelsen ved strømforbruget i forskellen mellem gamle og nye motorer. Der blev monteret en el-måler på en gammel ventilator og en el-måler på en af de nye ventilatorer for at måle forskellen i forbrug.

Den økonomiopstilling som ellers tegnede lovende, blev delvis ødelagt af forholdet vedr. PSO-afgift, hvorfor tilbagebetalingstiden blev for lang og ikke rentabel for foreningen.

I samme ombæring blev der lavet en case på montering af solceller på tagene. Solcellerne skulle dække fællesforbrug af strøm på ejendommen, altså belysning i fællesarealer, svømmehal, varmecentral og andre mindre fællesrum. Denne case viste ligeledes, at tilbagebetalingstiden blev for lang, og andre usikkerheder i anlæggenes levetid gjorde, at dette blev forkastet.

Flisebelægning

Total udskiftning af flisebelægning bliver skubbet i nogle år endnu, men knuste fliser bliver udskiftet ad hoc.

Udendørsarealer:

P-pladserne

Disse skal males op, hvilket er et projekt, som personalet vil håndtere i løbet af året.

Det vil ligeledes blive overvejet, om der skal installeres nogle vej-bump på vores p-pladser, idet der har været nogle episoder, hvor der blevet kørt en kende for stærkt ift., hvad der er god skik.

Perlestensarealerne

De to perlestensarealer er blevet konverteret til grønne områder. De nye arealer med bordbænke sæt er blevet taget godt imod og blevet flittigt brugt.

Pergolaen; fliser og sveller

Et kommende projekt vil være renovering af pergolaen mellem de to blokken. Der vil blive kigget på fliserne og svellerne med henblik på udskiftning. Der er ikke lagt endelig planer for renovering endnu.

Video-overvågning

Her i efteråret 2016 blev en af beboernes biler, på den lille P-plads syd for nr. 15, desværre forsøgt sat i brand. Branden blev hurtigt opdaget, og brandvæsenet var ligeledes hurtigt fremme, hvorved der ikke blev voldt skade på øvrige biler eller andet.

Efterfølgende gennemgik flere af bestyrelsens medlemmer samt politiet videoovervågningen af hændelsen, efterfølgende blev optagelser overdraget til politiet for videre efterforskning, idet dette kunne have forbindelse til andre ildspåsættelser i Kokkedal og Nivå i den periode. Det er endnu uvist, om det har givet noget resultat.

Legepladsen

Vores legeplads er af ældre dato, og visse effekter er blevet renoveret eller nedlagt den seneste tid. For at vide om vores legeplads lever op til fastsatte EU-krav om offentlige tilgængelige legepladser, som vores legeplads er, har foreningen fået foretaget en gennemgang med tilhørende udarbejdet rapport om legepladsen tilstand.

Denne gennemgang har belyst, at der er forhold, som ikke lever op til standarden. Dette har betydet, at ruchebanen eksempelvis er lukket, indtil forholdene herom er løst, der ligeledes andre mindre justeringer er blevet eller vil blive foretaget på legepladsen.

Bestyrelsen overvejer om der skal udføres en helt ny legeplads, og en eventuel reklamefinansieret model herfor, eller om vi kan nøjes med at renovere på den gamle endnu engang.

Indendørs:

Selskabslokalerne

Der vil i løbet af 2017 bliver gjort lidt omkring vores selskabslokaler. De nærmere planer herfor er ikke udarbejdet endnu.

Fryserum

Der er blevet etableret et fryserum under opgang 18. Dette er blevet taget i brug af enkelte beboere, men der er masser af plads til andre interesserede.

Helseafdelingen

Helseafdelingen har været underlagt en del renovering hen over året. Desværre bliver vores installation ikke yngre, hvorfor det må påregnes, at der skal bruges flere og flere midler på at holde helseafdelingen kørende.

Derudover har Helseafdelingen været udsat for en del mislighold, hvorfor der flere gange er blevet købt nyt inventar. Udgifter som måske ikke direkte rammer den enkelte, men det er altså fællesskabet, som betaler, derfor henstilles til, at alle passer på vores ejendom.

Klubber:

Beboerklubben er desværre stadigvæk lukket, hvilket den har været siden den 10. august 2015. Der er nu igangsat initiativer som gerne skulle bringe klubben tilbage til et niveau, hvor der igen kan åbnes.

WOK'en har en trofast og stor medlemsskare, der benytter sig af muligheden for at holde sig i form inden for husholdningsbudgettet.

MC-klubben holder deres lokaler ganske flotte og giver MC-folket en mulighed for at vedligeholde og pille ved deres maskiner.

"Hobby & Håndarbejde" er fortsat et åndehul for kreative idéer, og der er plads til dem, som har lyst til at deltage.

SOL-klubben kører sin stille eksistens videre. Når medlemskabet først er på plads, kan den benyttes efter indkast i pengeautomaten.

Klubberne er drevet på frivillig basis, og der skal herigennem lyde en stor tak for indsats.

Respekt og sund fornuft:

Ret skal været ret og vi skal alle indordne os efter de regler og forskrifter, som er blevet vedtaget på generalforsamlingen. Dog vil bestyrelsen gerne påpege, at alt ikke kan løses med en klage, der kræves en indsats fra begge parter for at løse en given konflikt eller uhensigtsmæssig situation.

Efterfølgende er taget fra en artikel i Politiken, men den beskriver meget godt, hvad det er for en retning, som vi bevæger os frem imod.

"Der er mange forklaringer på, at vi herhjemme ser det, man kan kalde en klagekultur. En vigtig forklaring på, at vi generelt klager mere, er, at det er blevet meget, meget nemmere at klage. Man skal ikke længere sætte sig ned og skrive et langt og formfuldendt brev – man kan bare sende en mail via en klageportal, og man kan gøre det døgnet rundt.

En anden vigtig forklaring er, at vi lever i en klagekultur, hvor mange borgere tænker meget i rettigheder. Får man ikke det, man mener, man har krav på, så klager man. Vi holder os ikke tilbage. 'Jeg klager' er ved at være et af de mest brugte udtryk i det danske sprog, og det er ikke kun noget, vi siger – det er noget, vi gør."

Som sagt før skal ret være ret, men ved brug af den sunde fornuft og respekten for hinanden, kan vi altså klare mangan konflikt med en samtale og medmenneskelig forståelse.

Kommunikation:

Bestyrelsen vil gerne slå et slag for åben og ærlig kommunikation. Generalforsamlingen er ejerforeningens højeste myndighed. Det er her, at vi ejere kan gøre vores mening gældende, det er her, at vi kan stille spørgsmål og forvente et fornuftigt svar.

Bestyrelsen er sat i verden for at styre vores forening efter de forskrifter, som generalforsamlingen udstikker. Bestyrelsen er ikke over nogen, derimod er vi talerøret til personalet, administrator og omverdenen.

Det er derfor meget trist, at der stadigvæk findes ejere, som ikke vil stå ved deres mening. Ejere som forsøger at underminere det arbejde, som bestyrelsen udfører. Dette er ikke ment som en "klagesang", derimod en opfordring til at komme til os enten på et bestyrelsesmøde eller ved personlig kontakt, hvis der er spørgsmål omkring bestyrelsens dispositioner eller beslutninger.

Torsdagsvagten på kontoret er bemannet af minimum et bestyrelsesmedlem, men oftest to. Her er der rig mulighed for at få en snak omkring løst og fast. Bestyrelsesformanden vil

bestræbe sig på at være på kontoret den første tirsdag i hver måned, hvis dennes arbejde tillader dette. Sidstnævnte er et nyt tiltag, og vil starte op fra maj 2017.

Vision 2017:

2017 vil blive brugt til at vedligeholde vores ejendom. Der er ikke planlagt de store projekter med etablering af nyt. Derimod vil der blive foretaget nogle vedligeholdelsesopgaver, som eks. en prøve med strømpeforing af en faldstamme.

Der vil blive kigget på opstregning af vores p-pladser og endelig vil legepladsen blive renoveret. Der er også planlagt en gennemgribende fornyelse af vores hjemmeside. Der arbejdes allerede på opgaven, og resultaterne vil løbende kunne ses på nettet.

Bestyrelsen har valgt ikke at lade fællesudgifterne stige i 2017, idet vi jo starter med opsparing til grundfonden her pr. 1. jan. 2017.

I 2018 arbejder bestyrelsen med en stigning i fællesudgifterne med 50,- kr. pr. fordelingstal, men der vil ikke blive foretaget en justering af indbetaling til grundfonden, denne forbliver som i 2017.

I 10-års planen har vi foretaget en udjævning af de udgifter, som forventes at komme hen over tid men igen, dette er kun et estimat, da ingen af os kender fremtiden.

Det positive ved 10-års planen er, at vi med økonomisk styring og rettidig omhu kan være selvfinansierende, altså skal foreningen ikke ud og låne penge, som det ser ud lige nu og her.

Afrunding:

Bestyrelsen vil gerne sige foreningens medlemmer tak for et godt år, der har været nogle enkelte kedelige episoder, men overordnet set har vi en god forening, og bestyrelsen ser frem til at styre foreningen videre efter medlemmernes ønsker.

Bestyrelsen

29. marts 2017

EJERFORENINGEN BLÅBÆRHAVEN
REFERAT AF GENERALFORSAMLING AFHOLDT DEN 12. APRIL 2016

Til stede fra bestyrelsen var Claus Rysgaard, Peter Silberg, Nikolaj Sæbye, René B. Jacobsen. Desuden var foreningens administrator, Grethe Hervard til stede.

Dagsorden i henhold til vedtægterne, som følger:

1. Valg af dirigent, referent og stemmetæller.
2. Aflæggelse af årsberetning for de senest forløbne år.
3. Godkendelse af årsregnskab 2015
4. Forelæggelse af budget 2016
5. Indkomne forslag:
Forslag fra bestyrelsen vedrørende lukning af skakterne.
6. Valg af formand.
Claus Rysgaard (L187) er på valg. Bestyrelsen foreslår, at Claus Rysgaard vælges.
7. Valg af 1 bestyrelsesmedlem for 2 år.
Claus Rysgaard besad denne post, indtil han overtog posten som formand. Nikolaj Sæbye overtog herefter pladsen. Bestyrelsen foreslår Nikolaj valgt.
8. Valg af 2 bestyrelsesmedlemmer for 1 år.
Brian Clasen har trukket sig af helbredsmæssige grunde, og Martin Bergh ønsker ikke at fortsætte. Bestyrelsen foreslår René Brandt Jakobsen (L43) og Savran (L200) valgt.
9. Valg af suppleanter.
Bestyrelsen foreslår, at Kim Hansen (L207), Benedikte Kjær (L75), Nicholas Schjærff (L63) og Jette Eskelund (L72) valgt.
10. Valg af revisor
Bestyrelsen foreslår, at vi fortsætter med HR Revision,
11. Eventuelt

På generalforsamlingen var 92 lejligheder repræsenteret heraf 25 ved fuldmagt med et fordelingstal 429. Det samlede fordelingstal i ejerforeningen udgør 956.

Følgende lejligheder var repræsenteret:

003,017,018,019,020,023,024,030,031,036,039,040,043,045,046,047,050,051,052,055,061,062,063
066,071,072,073,075,076,077,078,081,082,084,091,094,095,096,099,100,101,102,103,106,108,116
117,118,119,129,133,134,140,145,146,152,155,156,157,162,163,166,169,174,175,176,177,178,181
183,184,185,186,187,189,190,191,196,197,199,200,202,204,207,209,210,212,214,215,217,219,220

Formanden Claus Rysgaard bød velkommen.

Ad 1 – valg af dirigent, referent og stemmetæller.

Formanden foreslog, at administrator blev valgt som dirigent. Grethe Hervard takkede for valget og meddelte, at hun som referent havde medbragt sin sekretær, Gitte Askov Christiansen, til at foreslå hvervet som referent.

Dirigenten oplyste herefter, at der skulle vælges to stemmetællere, og L162 Kim Knudsen samt L197 Kurt Simonsen blev valgt som stemmetællere.

Dirigenten konstaterede herefter, at generelforsamlingen var lovligt indvarslet.

Ad 2 – aflæggelse af årsregnskab for det senest forløbne år.

Bestyrelsens årsberetning for 2015 var blevet omdelt sammen med indkaldelsen og kan ses på foreningens hjemmeside. Beretningen gennemgås punkt for punkt, hvor der så kan stilles spørgsmål.

Generelt:

L94 mente at overskud burde have været specificeret anderledes i beretningen, således at det tydeligt fremgik at overskuddet på driften var større end de nævnte 125.000 da der er henlagt kr. 325.000,- øremærket til større vedligeholdelsesopgaver i de kommende år.

Administration:

L62 problem med supplerende pantsikkerhed. Måske har bestyrelsen ikke orden i sine vedtægter, Har bestyrelsen taget sig sammen til at få rettet i vedtægterne. Der står kun, at de 5000 er ændret til 8000. Det er ikke helt rigtigt. Der er ikke rettet i de vedtægter, man kan hente på hjemmesiden.

GH svarer, at bestyrelsen kigger på hjemmesiden.

L62 – bestyrelsen kan beslutte at tegne en bestyrelsesansvarsforsikring står der på hjemmesiden. Har man gjort det, og hvorfor har man gjort det.

Svar: Der er en bestyrelsesansvarsforsikring indlagt i den eksisterende forsikring.

L62 spørger, fordi han tidligere havde fået at vide, da han selv var i bestyrelsen, at det kunne man godt glemme. Spørger hvad den dækker.

Bestyrelsen: Kan ikke oplyse, hvad den dækker, men L62 er velkommen til at komme på kontoret.

(Efterfølgende oplysning: Forsikringen dækker de sikrede for det erstatningsansvar, de som bestyrelsesmedlemmer eller suppleanter for bestyrelsesmedlemmer måtte ifalde for formuetaf påført foreningen, dens medlemmer, kreditorer eller andre)

L214: Bøn – kan man blive enige om, hvornår Martin er sluttet. Vil gerne have en tilbagemelding i referatet.

(Efterfølgende oplysning: Bestyrelsesmedlem Martin Berg har først på skrift meddelt sin udtræden af bestyrelsen den 21. marts 2016 og har forinden denne dato responderet på mails sendt til bestyrelsesmedlemmer.)

Personale:

L77: Vi skal udvise den fornødne respekt for vores medarbejdere. Blev stødt når man i udsendt beretning skriver, at en navngiven medarbejder er ansat med løntilskud. Det tjener ikke foreningen

til ære at sætte sådanne oplysninger på skrift i beretningen. Kunne måske siges mundtligt på generalforsamlingen, hvis det er nødvendigt.

L162: Benyttelse af vikarer i 2016. Har tidligere spurgt efter dette. Hvor findes disse vikarer. Kan jeg melde mig?

Bestyrelsen: Det er du velkommen til.

L94: Det var måske rart, at man havde nævnt, at den pågældende på løntilskud var ansat på fuld tid og tidsbegrænset. Bestyrelsen tog dette til efterretning.

Bygninger og Installationer: Ingen spørgsmål til varmecentralen.

Forsikringssager – heller ingen spørgsmål

Vaskerierne

217: i nr. 5 har der været mange uheldige episoder. Vasketid forleden dag kunne ikke startes. Flere gange problemer

Bestyrelsen: Har talt med andre beboere, og vi har snakket om, at der skal kigges på displayet. Vi følger op på det.

47: I nr. 5 er det tit at tastaturet ikke virker.

Bestyrelsen: Vi kigger på det

145: Har et par gange oplevet ved bookning af vasketid, at panelet har troet at det var den forrige, som havde booket.

217: Tak fordi displayet i nr. 15 er lavet og vaskelvorne vasketøjskurve er udskiftet.

Taget: Ingen spørgsmål til taget

Flisebelægning: Ingen spørgsmål

Udendørs arealer – p-pladser

178: Hvorfor vil man sløjfe krydsparkering.

Bestyrelsen: Krydsparkeringen bliver sløjfet ved containergården.

L200. Den polske Ford.

Bestyrelsen: Politiet er inde over. Når varslet er udløbet, fjernes den,

L210: Alle i den lange blok bør parkere ved den lange blok

L204: Er det tilladt at parkere båd, trailer mv. på den lange p-plads.

Bestyrelsen: Hvis man har noget, som ikke er en bil, går man ned til kontoret og snakker med dem i forhold til at få lov til at parkere helt nede i enden. Man skal have en seddel.

L55: Tilladelse – vil man gøre noget ved dem, som ikke har en tilladelse.

Bestyrelsen: Der bliver sat seddel på

Perlesten:

L174: For 15/16 kommer der plads så vi kan grille?

Nej, er svaret, men der kommer nogle terrasser og noget kønnere beplantning mod materialegården.

Videoovervågning:

214: Hvorfor skal det være så stort. Føler sig overbegloet,

Bestyrelsen: Kameraerne kan ikke være mindre, når de skal dække så stort et areal.

L62: Hærværk i svømmehal. Har man ladet forsikringen betale og ikke andet.

Bestyrelsen: Videoovervågningen har været studeret og man kan se unavngivne personer gå ind og ud. Man kan ikke se, at der er nogen, som går med noget.

L81: Flere problemer. Videoovervågning og brikkerne – ved at sammenholde disse to har man vel noget mere.

Bestyrelsen. Der er gjort nogle tiltag, som man håber der kommer noget positivt ud af.

L77: Faktapose med 4 termostater fundet i vognporten og afleveret. Har man fulgt det spor?

Bestyrelsen: Ja, det har bestyrelsen. Pågældende person er gået igennem afsnit med faktapose, men det fremgår ikke, hvad der er i posen.

Indendørs vedligeholdelse:

214: Ny duft i kældergangene, påbud fra arbejdsskadestyrelsen. Det tror jeg ikke på, det lugter og jeg bliver syg af det. Der bør gøres rent.

197: Dejligt at vaskerierne er malet.

23: Det er umuligt at lukke dørene. Låsene kan ikke holde. Kan der gøres noget ved det.

Bestyrelsen: Glad for orienteringen og der vil blive sat på problemet

214: Det kan ikke nytte at dørene bliver for stramme, så børn og svagelige sjæle ikke kan komme ind. Dørpumperne skal justeres efter vejret.

Selvskabslokalerne.

55: Har lejet lokalerne. Generelt trænger de til en ordentlig rengøring. Det tager over 4 timer at køre en opvask, og det er vådt når det kommer ud.

Fryserrum: Intet

Helseafdelingen. Ingen bemærkninger

Klubberne:

66: Hvorfor er klubben lukket så længe?

Bestyrelsen: Det beror på frivilligt arbejde, men der arbejdes på sagen. Der sker noget.

81: Helseafdelingen. Har rodet med saunaen. Har sat skilt i saunaen om at temperaturen skal være mindst 60 grader på ovnen udenfor. Der bør være noget orientering om, hvorledes ovn og sten bør behandles samt temperaturen.

214: Den her ovn er købt til ikke at bruge vand.

81: Har ringet til leverandøren og anslået problemet og alle sten er nu fjernet, ovnen renses og der er pålagt nye sten,

Respekt og sund fornuft:

220: Mail fra inspektøren, bødeforlæg på kr. 500 for forkert anbragt affald, (slytøjsglas og brevhoved). Der må komme en regn af bøder i 2016 – vi er ude på et overdrev.

Bestyrelsen: Der er store problemer med, at folk ikke håndterer skraldet korrekt. Personalet bruger rigtig meget tid på at rydde op og gøre rent. Hvis det opdages hvem der har gjort det, udsendes der en afgift. Det bliver håndhævet noget mere fremover.

174: Må man juridisk give afgifter på den måde, Ja, er svaret

214: Hvorfor kun billeder i vaskekælderen.

Bestyrelsen: Det har også været opsat i opgangen. Men vi skal nok lave udkast til en tekst.

214: Jeg synes der gøres for lidt fra bestyrelsens og personalets side mht. skrald.

220: Hvor meget er der kommet ind i afgifter?

Bestyrelsen : Det er jo ikke for at få en ekstra indtægt. Det er for at få folk til at rydde op

77: Vil gerne bakke op om bestyrelsens initiativ om at få folk til at rydde op. Giver fuld opbakning til at anvende husordens regler.

217: For halvanden år siden blev der sat mærke på min cykel. Klippede mærket af. To dage efter blev cyklen fjernet.

Bestyrelsen: Kan godt huske mærkningen. De cykler, som stod, blev stående i flere dage.

217: Der går en dame rundt med en sort labrador. I går ser jeg, at hunden besørger. Hun fjernede godt efterladenskaberne, men hunden tissede på vores græs og det er ulækkert.

46: Glad for information på opslagstavle. Der bliver sat opslag op andre stede, ser ikke pænt ud.

Bestyrelsen: Der har været for meget med opsætning af opslag på døre mv. Det ændres nu.

Vision 2016 Ingen bemærkninger.

Beretningen blev herefter godkendt.

Ad 3 - godkendelse af årsregnskab 2015.

Regnskabet blev udførligt gennemgået af administrator.

217: Hvad er formålet med at der bliver trukket penge fra lejemål i forbindelse med vask, når de ikke opkræves.

Bestyrelsen: Det bliver brugt til statistik og til at finde ud af om vi skal påbegynde betaling for vask.

214: Bestyrelsesshonorar er en generalforsamlingsbeslutning, så bestyrelsen bestemmer selv om de vil have det eller ej..

62: Indgået fra tidligere afskrevne fordringer, eksisterer de stadig?

GH: Ja, hvis der betales.

220: Bestyrelsesshonorar: Det blev enstemmigt vedtaget at der ikke var grund til at udbetale bestyrelsesshonorar. Vil gerne høre omkring løn til ansatte, arbejdstøj. Kontrakt på inspektører. Uoverensstemmelse. Der er ikke taget højde for en udgift i forbindelse med opsigelse af inspektør.

GH: I årets løb er der kommet 2 nye ansatte. De skulle have arbejdstøj og sikkerhedsudstyr.

Bestyrelsen: På nuværende tidspunkt er inspektørens kontrakt ikke taget op til revision, og det tages ikke op på generalforsamlingen

197: Det kommer ikke generalforsamlingen ved. Det er internt i bestyrelsen.

77. Henstilling note 17. Leasing af vaskemaskiner, Kunne man skrive i regnskabet, hvor mange af de måneder der er med i de pågældende regnskabsår.

GH: Der står at det er en restløbetid.

199: Der er en forpligtelse på 36 måneder pr. 31/12 2015.

220: Ekstern rådgiver. Hvad kostede ordstyreren på sidste generalforsamling?

GH Kan ikke huske det. Mener omkring kr. 12.000,00,

94: Leverandør tilgodehavende? GH El, vand og varme

62: Hvornår dukker varmeregnskabet op?

GH: Det ligger i postkassen. Hele den lange blok har fået i dag.

Ikke flere spørgsmål til regnskabet.

220 kan ikke godkende regnskabet. Da ikke andre rakte hånden op, blev regnskabet godkendt.

Ad 4 - forelæggelse af budget for 2016.

GH gennemgik budgettet for 2016. GH gav ordet til Peter Silberg til gennemgang af punktet ”større vedligeholdelse”.

Indledningsvis blev det bemærket, at vandrør, kloakrør, faldstammer mv. er gamle, forældede og mange af dem tærede. Den 10-årige vedligeholdelsesplan blev gennemgået

62: Kommer der ekstraordinære opkrævninger?

GH: Nej, men der kommer en løbende opkrævning til vedligeholdelse, som vist på 10 års planen.

94: De 100 kr. pr. fordelingstal er det pr. måned?

GH: Ja, og det er fra 1. juni 2016

214: Fordeling mellem nye og gamle brugere?

Bestyrelsen: Det er meningen at man skal spare det hele op.

155; Det beløb, som bliver indbetalt, får man det tilbage når man sælger? Nej, ikke af foreningen.

GH: Vil det gå ud over handelspriserne:

Der er en mægler til stede blandt ejerne, der oplyser at det ikke påvirker prisen i nedadgående retning.

199.: Er lidt enig med Susanne. Det er ikke fair. Udbud og efterspørgsel ved salg. Man skal måske arbejde videre med en 50/50 model? Er dog også enig i, at man skal begynde at spare op. Vil have foreslået, at man starter med 2-3 senarier.

47: På et tidspunkt var der sparet op til ny tag belægning. Pengene er brugt til andet. Hvorfor skal der spares op igen,

174: Roser bestyrelsen for arbejdet med 10 års planen,

178: Godt med 10-årsplanen. Har lige købt lejligheden med fordelingstal 6. Kan regne sig frem til, at hun på en 10 års periode skal lægge 15.000 ekstra om året. Foreslår at man sætter det ned til, at man nøjes med kr. 100 pr. fordelingstal i alle årene, og skyder planerne, så stigningen ikke er så voldsom.

Bestyrelsen: Vil gerne kigge på flere løsningsforslag og måske holde informationsmøde om flere muligheder.

145: Der kommet flere oplæg – hvornår.

Bestyrelsen: Snart og gerne indenfor 3 måneder

77: Anbefaler at man kører videre i det spor, som bestyrelsen lige nu har lagt op til, specielt da der er lagt op til tv-inspektion og foreslå, at man i dag beslutter, at der skal være en ekstraudgift på 100 pr fordelingstal pr. måned fra 1/6.

199: Budgettet er ikke til afstemning. Anbefaler at man starter med de 100 indtil nu og samtidig arbejdes der på andre forslag.

178: Forslag: At man laver model, hvor man selv betaler en pose penge, f.eks. udskiftning af vinduesparti.

Bestyrelsen: Det er den enkelte ejers udgift. Her er der tale om de ydre vinduer, køkken, stue, bad og soveværelse, der sidder i facaden

47: Perlesten. Er det alle perlestensområderne

Bestyrelsen: Det er ikke dem mellem parkeringspladserne

81: Hvordan får vi penge i kassen, spørges der om. For 15 år siden lagde jeg det her frem og det blev vedtaget med 60%. Det er ikke noget som kommer til at koste. Det er en opsparring. Kiggede på carporte i sin tid. Leje af carporte. Bør vi opføre carporte og få betaling for disse. Er det en måde at skaffe opsparringen på?

47: Hvorfor skal opsparringen være over ny post. Hvorfor ikke over de almindelige fællesudgifter?

GH: For at den enkelte beboer kan se at pengene går til vedligeholdelse og ikke indgår i den daglige drift

77: Hvordan virker det på os, der skal betale hver måned. Fra bestyrelsens side er det som at indsætte på en budgetkonto, der er øremærket de pågældende projekter.

Ikke mere til budget. Punktet er færdigbehandlet, da Budget blot skal forelægges ikke godkendes..

Ad 5. – indkomne forslag. Lukning af skaktene

GH Forklarede, at 2/3 skal stemme for forslaget, og er det tilfældet, skal der indkaldes til ny generalforsamling, da der ikke er mødt 2/3 af beboerne.,

Bestyrelsen: Forklarede det forslag, som bestyrelsen har fremsat.

199.: Spørgsmål til administrator i forhold til andre steder?

GH: Flere muligheder. En forening lukkede skakter for flere år siden. Det har ikke givet nogen problemer. Andet sted er der affaldsøer, som beboerne har accepteret, og det giver ingen problemer.

Flere og flere steder vælger man at lukke skakterne, bl.a. på grund af affaldssortering rundt omkring.

199: Er de omkostninger, som bruges pr. medarbejder, hvis skakterne bibeholdes, med i budget?
Bestyrelsen: Ja

145: Kan molokkerne klare affaldssortering? Bestyrelsen: Ja, det kan de.

145: Blandede erfaring med sortering. Hvis der kommer molokker og der bliver krav om sortering, og vi sorterer rigtig dårligt. Hvad er konsekvensen så? Bestyrelsen: En kæmpe regning fra forsyningen,

207: Lugtgener, Har bestyrelsen tænkt over, hvor molokker eller øer skal være?

Bestyrelsen: Vi har fået et tilbud, tanken er at der skal opsættes 3 steder, for man skal kunne komme til dem med en bil.

75: I andre kommuner får man penge for at sortere skrald. Er det også en mulighed her?

Bestyrelsen: Det kræver affaldssortering.

155: Hvor skal en affalds ø være?

Bestyrelsen: Planen er at opsætte den strategisk, så alle havde mere eller mindre lige langt. F.eks. inde i græsområdet mellem de to blokke.

82: Ser molokkerne som en fordel, da viceværterne bruger meget tid på at samle skrald og de bliver derfor effektiviseret andre steder.

77: Beder bestyrelsen om skriftligt materiale, hvis det tilsluttes at lukke skakterne, om hvor placeringen skal være. anbefaler at vi i dag støtter forslaget om at lukke skakterne. Specielt også da alternativerne, uanset hvilke af de andre, bortset fra skakterne, er billigere.

199.: Hvis skakterne lukkes, hvornår træder det så i kraft?

Bestyrelsen: Hvis det vedtages, skal der være ekstraordinær generalforsamling og først derefter fastsætter man en dato.

214: Der har været bio sortering i kælderen tidligere. Det har fungeret udmærket. Generne ved at opsætte ved parken, giver store gener for de omkringboende.

Peter: Da jeg startede i bestyrelsen, var jeg fortalende for skakterne. Vi er nødt til at forholde os til de krav, der stilles til vores folk af arbejdstilsynet. Når jeg kigger på økonomien, er skakterne ikke den optimale løsning. Vi er nødt til at gøre noget nu. Vi kan vælge at fortsætte som hidtil, eller at arbejde videre med de tre forslag.

Der blev fortsat småsnakket omkring muligheder, fordele og ulemper, men til sidst skar dirigenten igennem og gjorde opmærksom på, at der nu skulle skrides til afstemning.

Hvis forslaget skal vedtages, skal mindst 286 i fordelingsstemme for en lukning.

Til forslaget blev der stemt som følger:

For:	227 i fordelingsstemme	50 i forhold til antal
Imod:	179 i fordelingsstemme	40 i forhold til antal

Forslaget er faldet.

77: Jeg er bekendt med, at der sidder folk her i aften, der har flere stemmer nu, grundet nogen har forladt generalforsamlingen. Der er brugt ugyldigt stemmemateriale og afstemningen bør gå om. Når der er stemmesnyd, så er afstemningen ugyldig.

214: Til 77, du er ude i noget mæg.

GH: Bestyrelsen må tage stilling til, om der skal indkaldes til en ekstraordinær generalforsamling.

145: Hvor går grænsen for, hvornår der skal være 2/3 flertal?

GH 2/3 af de fremmødt i forhold til antal og fordelingstal skal stemme for lukning af skaktene, det er i dette tilfælde at 62 med et fordelingstal på 286 skal stemme for at skaktene lukkes.

Der diskuteres fortsat omkring ugyldig afstemning.

Efter en kort pause tog bestyrelsen beslutning om, at afstemningen skal gå om.

Hvis man ønsker, at skakterne skal lukkes, skal der svare ja og omvendt, hvis man ikke ønsker, at de skal lukkes, skal der stemmes nej.

Afstemningen denne gang, gav følgende resultat:

For:	237 i fordelingstal	52 i forhold til antal
Imod:	128 i fordelingstal	27 i forhold til antal

Forslaget er faldet.

Ad 6 - valg af formand.

Formanden er på valg. Ingen stiller op som formand. Claus er genvalgt.

Ad 7 - valg af et bestyrelsesmedlem.

Bestyrelsen foreslår, at Nikolaj Sæbye vælges som nyt bestyrelsesmedlem, og da ingen andre ønskede at opstille blev Nikolaj valg.

Ad 8 - valg af 2 bestyrelsesmedlemmer.

Bestyrelsens forslag til valg af to bestyrelsesmedlemmer for 1 år blev vedtaget, da ingen andre ville opstille.

Ad 9 - valg af suppleanter.

Bestyrelsen har peget på 4 suppleantmuligheder. Det blev oplyst, at Benedikte Kjær har trukket sig, så der er 3 kandidater tilbage. Ingen andre ønskede at opstille til suppleantposterne.

Der blev afholdt skriftlig afstemning hvilket gav følgende resultat:

Kim Hansen (L207)	58	stemmer
Nicholas Schjærff (L63)	18	stemmer
Jette Eskelund (L72)	59	stemmer

Fordelingstal blev ikke opgjort, da resultat var meget klart.

Bestyrelsen er herefter sammensat på følgende måde

Claus Rysgaard, L 187, Formand (På valg i 2018)
Peter Silberg L (På valg i 2017)
NikolajSæbye L 36 (På valg i 2018)
Rene Brandt Jakobsen L 43 (På valg i 2017)
Savran L 200 (På valg i 2017)

Suppleanter

Kim Hansen L 207 (På valg i 2017)
Jette Eskelund L 72 (På valg i 2017)

Ad 10 - valg af revisor

Da ingen havde nogen indvendinger eller opstillede til hvervet, blev HR Revision genvalgt

Ad 11 - Eventuelt.

Lisbeth Rützou fik ordet og indbød til et vejledningsmøde. Mødet er gratis og der bliver serveret en lettere anretning. Hun vil blot gerne vide, hvor mange der kommer. Mødet er den følgende dag og en repræsentant fra BRF vil være til stede,

Thomas Bak: Antenneforening. Der skulle have været generalforsamling i aften. Bestyrelsen for antenneforeningen vil gerne have ændret i vedtægterne, således at de er up to date. Thomas oplyser, at der er et lovforslag på vej fra regeringen, som vil betyde væsentlige ændringer til Antenneforeningens vedtægter, og hvis forslaget bliver ændret, er der ingen grund til i dag at vedtage fjernelse af de på nuværende tidspunkt overflødige to paragraffer, for så skal vedtægterne laves fuldstændig om.

Der er intet sket i foreningen af nævneværdig karakter, og regnskabet er omdelt. Derfor mener Antenneforeningen, at generalforsamlingen udsættes, indtil det er klarlagt, om regeringens forslag bliver vedtaget.

214: Der er problemer med antenneforeningens vedtægter. Vedtægterne er ikke gyldige, da de ikke er omdelt til beboerne efter sidste ændring.

Thomas: Reglerne for ændringer er meget klare.

Thomas: Hvis forslaget går igennem, skal ejerne købe grundpakken hos YouSee. De 80-90 kr. kan man ikke slippe for, det er opsparing til nyt anlæg, drift mv.

Ingen havde yderligere kommentarer til punktet eventuel, hvorefter dirigenten takkede for det store fremmøde og for god ro og orden.

Mødet hævet kl. 23.30

Dirigent:



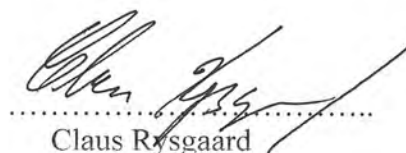
Grethe Hervard

Referent:



Gitte Christiansen

Formand



Claus Rysgaard

EJERFORENINGEN BLÅBÆRHAVEN
REFERAT AF EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING
AFHOLDT DEN 7. SEPTEMBER 2016

Til stede for bestyrelsen var Claus Rysgaard (CR), Peter Silberg (PS), Nikolaj Sæbye (NS), René B. Jacobsen (RJ), Hayro Savran (HS), Kim Malte Hansen (KH) og Jette Eskelund (JE).

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

Dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmetæller.
2. Bestyrelsen foreslår, at der i henhold til normalvedtægter oprettes en grundfond, hvor opkrævningen pr. måned svarer til 10% af det månedlige bidrag pr. fordelingstal. I fald 2/3 af de fremmødte ikke stemmer for dette forslag vil en tilsvarende opkrævning blive tillagt fællesudgifterne, dog således at de er øremærket til store vedligeholdelses opgaver. Bestyrelsen kan i henhold til vedtægternes § 6 foretage en forhøjelse af fællesudgifterne, når det fremlagte budget kræver dette.
3. Bestyrelsen indstiller til at den nuværende lukning af skakterne gøres permanent. Dette ud fra, at bestyrelsen ikke ønsker, at belaste ejerne med en voldsom stigning i fællesudgifterne, når vi samtidig ved at Fredensborg kommune påtænker ændringer vedr. affaldssortering. Dette punkt skal kun debatteres på mødet, afstemning foretages som urafstemning, hvor der efter den ekstraordinære generalforsamling bliver omdelt stemmesedler til samtlige ejere.
4. Evt.

Følgende lejligheder var repræsenteret: 66, heraf 16 fuldmagter med fordelingstal i alt 319.
1,3,10,18,19,27,31,36,37,38,39,40,43,45,46,51,52,55,57,58,62,72,73,77,81,83,85,94,95,100,101,102,103,106,113,116,124,132,133,137,140,145,152,157,162,163,169,173,174,175,183,184,187,189,196,197,198,199,200,205,207,209,210,211,214,217

Formanden, Claus Rysgaard, bød velkommen.

Ad. 1

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

Dirigenten meddelte, at der skulle bruges 2 stemmetællere. L162 (Kim Knudsen) og L197 (Kurt Simonsen) meldte sig til dette.

GH meddelte at, hvis man skal gå før tid, kan man ikke blot give fuldmagten videre, man skal komme til GH og få det registreret.

Dirigenten konstaterede herefter, at den ekstraordinære generalforsamling var rettidig varslet.

Ad. 2

PS tog ordet og forelagde årsagen til forslaget omkring opsparring. PS viste billede af et vandrør med et stort hul, grundet tæring. De fleste rør kunne se således ud. Hullet gør naturligvis at der løber/drypper vand ud, hvilket skal lukkes før det forårsager en vandskade. Faldstammerne er for

det meste muret inde og kan derfor være svære at komme til at se.

Vi fik i starten af året, fra vores daværende forsikringsselskab, et varsel om en præmie stigning på kr. 100.000,-. Derfor har vi valgt at flytte til et andet forsikringsselskab pr. 1. juli. Vi har siden da haft 2 nye vandskader. Vores bygninger er jo af ældre dato og kræver vedligeholdelse. Derfor foreslår vi opsparing til disse.

Til sidste generalforsamling lagde bestyrelsen op til en opsparing på kr. 100,- pr. fordelingstal. Det skabte en del røre. Det lyttede vi til. Vi kiggede derfor på andre modeller til finansiering. 4 forslag er sendt ud til alle beboere. Vi, i bestyrelsen, har valgt et, som vi anbefaler.

GH – finansieringen går på, at foreningen låner en del i banken, plus oparbejder en egen opsparing, kaldet grundfond, med kr. 45,- pr. måned pr. fordelingstal pr. lejlighed ud fra nuværende fællesudgiftssats.

L62 (Allan Stuhr) – Hvad er rentesatsen på banklånet eller kreditforeningens lån? Hvilken bank er det og er det en variabel rente?

CR – omkring 4 %, husker ikke helt nøjagtigt. Det er Danske Bank.

GH – når vi har brug for at skulle låne pengene, kan vi få det i mindre portioner, vi behøver ikke tage det store beløb på en gang. Det er fordelen.

L62 (Allan Stuhr) – er der ingen ekstra omkostninger forbundet med det?

GH – nej, ikke som vi husker.

L62 (Allan Stuhr) – ikke smart at finansiere for lånte penge, det er jo ejerne der skal betale. Hvorfor ikke sætte beløbet op?

PS – det lagde vi jo op til på generalforsamlingen, og det var der ikke stemning for.

L197 (Kurt Simonsen) – for at komme tilbage til forsikringer, så skal alle huske at lave en ny kumme- og glasforsikring. Det skal der nok bare gøres opmærksom på.

Bemærkning til vedligeholdelse - Hvorfor ikke sætte beløbet vi skal indbetale op til kr. 100,-.

PS - vi har lyttet til majoriteten og det blev nedstemt.

L103 (Thomas Bak) – God idé med urafstemning vedr. affaldssortering. Kunne være en fordel at der også kommer en urafstemning omkring beløb til opsparing. Der er alligevel kun 1 til at betale, nemlig os beboere. Vil foreslå at bestyrelsen tager det punkt med til urafstemningen. Lægge op til det oprindelige foreslåede beløb på de kr. 100,- og det ny på kr. 45,- så kan majoriteten få lov til at bestemme.

CR – der er nogle beboere som måske ikke kan afse de kr. 100,-, og således ikke kan betale. Derfor blev der lavet et andet forslag, som er forelagt generalforsamlingen. Jeg kan ikke forsvare at det bliver sat til urafstemning.

GH – det der skal stemmes om er, om der skal være en grundfond eller ej, ikke hvor stort beløbet skal være.

RJ – hvad er en grundfond?

GH – en grundfond kan bestyrelsen ikke bruge af, uden at det er godkendt på en generalforsamling. Hvis det er opsparing til større vedligeholdelse kan bestyrelsen sætte arbejder i gang uden at det er forelagt på en generalforsamling.

L27 (Willumsen) – hvor er alle pengene blevet af? For 2 år siden købte vi lejlighed og fik at vide at der var masser af penge i foreningen.

PS – hvem har fortalt jer det?

L27 (Willumsen) – det sagde både advokat og ejendomsmægler, så vi skulle ikke regne med huslejestigning.

PS – vores varmecentral er bl.a. udskiftet.

L214 (Susanne Sønderstrup) Der har været 2 bestyrelser siden. Men hvor pengene er henne vides ikke

L197 (Kurt Simonsen) – det passer ikke helt hvad Susanne siger. Der er bl.a. lavet noget på taget plus noget udvendig vedligeholdelse.

HS – fik du (L27) noget beløb at vide?

L27 (Willumsen) – fik bare at vide at der var mange penge, der var styr på det, så vi skulle ikke være bange for huslejestigninger, og nu sidder vi blot 2 år efter og taler om stigning.

L145 (Per Hilm) – vil lige spørge om det er det på side 6 pkt 2.3.3 som bestyrelsen foreslår?

GH – ja

L145 (Per Hilm) – så står der, nærmere omstændigheder er vedlagt i bilag, hvor er det bilag?

CR – det er en fejl, det har jeg glemt, beklager.

PS – vil skynde mig at sige at ejerforeningen på ingen måde er i minus. Det vil GH aldrig tillade, det kan du være helt sikker på.

L81 (Poul Jeppesen) – jeg har kigget grundigt på alle tal. Oplægget til de 42 mio. ser fornuftigt ud. Grundfond + banklån synes jeg er det bedste (foreslag 2). Synes det ville være bedre at tage af grundfonden hen ad vejen, og så få lånet i små bidder når det bliver nødvendigt. Ikke sætte de store beløb op med det samme, det skræmmer købere væk.

PS – der er mange måder at gribe det an på. Det der kommer til at koste mest er det som jeg viste billeder af. Det er faldstammerne det er galt med. Når disse skal renoveres tager man det hele på én gang (skakten/en streng), frem for et rør ad gangen. Det er det som koster mange penge. De udregninger vi har fremsendt er taget fra andre ejendomme som ligner vores, altså erfaringer fra andet sted. Vi skal naturligvis indhente deciderede tilbud.

Det vil også genere beboerne mindst muligt ved at tage det hele på én gang, både vandrør og faldstamme.

L103 (Thomas Bak) – 2 ting. Jeg stemmer imod grundfonden, og vil foreslå at der stemmes nej. Den siddende bestyrelse har fået et ansvar. Jeg vil ikke, som almindelig beboer, tage stilling til enkelte løsninger. Vi har valgt en bestyrelse og dem har vi givet ansvaret for at beslutte hvad der skal gøres. Bliver noget mudder hvis vi til hver generalforsamling skal beslutte hvad der skal gøres.

Har fuld forståelse for, at der kan være nogle som har svært ved at betale ekstra beløb. Men den måned hvor vi nåede at betalte de 100,- kr. pr. fordelingstal, fik vi grundet den nye varmecentral, penge tilbage på vores aconto varme, og efterfølgende sat ned i aconto indbetalingen. Så vi skal huske på at der er blevet opkrævet mindre.

L85 (Birgitte Mikkelsen) – hvordan bliver rørene skiftet, er det inde i lejlighederne eller udefra?

PS – man gør det at man banker hul til rørene. Fjerner fliser og skifter rør. Dvs. inde i lejligheden.

L210 (Kirsten Lauritzen) – hvor meget har I undersøgt af ejendommen, vi ved vel ikke om de alle ser sådan ud (rørene).

PS – vi kan ikke se hvordan rørene ser ud, før det er for sent. Vi havde mange vandskader sidste år.

GH – tror vi skal stoppe med at snakke om rør. Vi skal have stemt om vi vil have en grundfond eller ej.

L214 (Susanne Sønderstrup) – grunden til at det er godt med en grundfond, er fordi vi andre skal være med til at bestemme, hvad pengene skal bruges til. Ikke fordi vi ikke har tillid til den siddende bestyrelse, men man ved jo ikke hvem der kommer efter den nuværende.

GH – tag jeres stemmeseddel nr. 1 – dem der vil have en grundfond skriver JA – dem der ikke vil have en grundfond skriver NEJ.

Herefter blev der stemt og resultat blev:

GH – Inkl. fuldmagter er der 66 lejligheder repræsenteret. Af de 66 har 1 ikke stemt, 53 (fordelingstal 265) stemte ja og 12 (fordelingstal 51) nej. Da mere end 2/3, af de fremmødte har stemt ja, både hvad angår antal og fordelingstal, betyder det at vi skal mødes igen om ca. 14 dage til ny ekstraordinær generalforsamling.

Ad. 3

CR – affaldssortering. På generalforsamlingen i april valgte man at bibeholde skakterne, men grundet arbejdstilsynets påbud har vi været nødsaget til at lukke dem midlertidigt, indtil vi har fået afklaret, hvad der skal gøres for at opfylde påbuddene. Arbejdstilsynet siger, at der skal være separat omklædning, hvilket vi kan komme uden om, ved at benytte eksterne leverandører til affaldshåndteringen.

Skakterne skal ventileres ordentligt, det betyder, at der skal en ventilator pr. skakt. Derudover skal der luft ind på min. 18 grader. Vi har fået 2 tilbud, og de ligger mellem kr. 1,4-1,7 mio. for at få det lavet.

Et andet argument for at bibeholde lukningen af skakterne er, at der skal være udvidet affaldssortering i Fredensborg pr. 1. jan 2018. Bestyrelsen har valgt at foreningen skal være med i en forsøgsordning i perioden sept. 2016 til marts 2017.

Selvom vi får opfyldt påbuddene, vil der max gå 2 år, før de er forældede. Det vil koste omkring 500 kr. pr. lejlighed pr. måned for de store lejligheders vedkommende, at opfylde kravene fra arbejdstilsynet.

PS – bestyrelsen foreslår at vi skal lukke skakterne permanent. Vi har spurgt alle lejligheder og fået positive tilbagemeldinger om at lukke dem. På sigt skal vi se hvad kommunen beslutter ang. affaldssortering.

L197 (Kurt Simonsen) – de spørgsmål I havde sendt ud kunne vi ikke svare på pga. ferie, men synes jeres forslag er godt

L214 (Susanne Sønderstrup) – på hvilken måde er undersøgelserne?

PS – Når man får et påbud fra arb.tilsynet, kan man få hjælp til at få set på problemet. Dette firma hedder 5 A. Hvis der skal ventileres, vil vi naturligvis gøre det billigst muligt. Derfor har vi set på hvad vi har i forvejen. Men vi må ikke bruge/koble på de eksisterende udsugninger.

Der skal faktisk laves 2 pr. skakt, når der skal laves en ventilering.

L214 (Susanne Sønderstrup) – hvordan er det blevet målt og hvor?

PS – vi er gået igennem blokkene og har taget målinger forskellige steder.

L214 (Susanne Sønderstrup) – Det er ikke derfra der kommer lugtgener.

PS – jo det er, det er vores egne ventilatorer.

CR – jeg vil lige knytte en kommentar. Hvis vi går ind og få lavet skakterne, vil arb.tilsynet med garanti komme og lave et nyt tilsyn og finde de mindste fejl. Det vil koste og koste.

L124 (Søren Møller) – Synes også det fungerer fint med de lukkede skakter, men det koster en medarbejder, der skal rundt og tømme hver dag. Kan vi ikke få renovationen til at hente samlet?

CR – det undersøger vi om kan lade sig gøre

L197 (Kurt Simonsen) – det med skakterne har længe været et problem. Vi har flere gange fået påbud. Synes det er godt at få dem lukkede.

CR – hvis vi lukker skakterne permanent, skal der laves en plan for dem som er gangbesværede.

L103 (Thomas Bak) – synes det er fornuftigt at gøre som nu indtil vi ved hvad kommunen vil.

Affaldsskakter bliver ”jagtet” over hele landet af miljøtilsynet. Det er en kamp vi vil tabe hvis vi vælger at renovere disse. Vedr. dem som ikke kan gå ned med affald, kan de få hjælp hvis de er visiteret til hjemmehjælp. Hvis I skal i dialog med Fredensborg forsyning, slå på at vi betaler for 218 husstande, hvilket svarer til en strandvejsvilla, som får hentet deres affald og vi skal selv samle. Vi bør få en anden sats, da det ikke er rimeligt.

L145 (Per Hilm) – 500,- kr. pr. mdr. hvis vi skal bevare skakterne! Logisk at lukke skakterne, når vi nu er så bange for at bruge penge på vigtig vedligeholdelse.

L57 (Erik Kamstrup) – ved man noget om hvornår kommunen melder ud om der skal sorteres?

CR - 1. jan 2018.

L57 (Erik Kamstrup) – så skal vi da ikke bruge penge på at lave skakterne.

L217 (Lise Lykke Hansen) – det forsøg der starter her i september, skal vi så sortere i sorte og grønne poser?

CR – ja det skal sorteres. Kommunen kommer ud og fortæller hvad det går ud på og vi vil få ekstra containere sat op til formålet.

L217 (Lise Lykke Hansen) – hvad med gammel fritureolie og kattegrus?

CR - det skal ned i containergården.

L197 (Kurt Simonsen) – bliver det sådan, 1 til grøn pose, 1 til sort?

CR – ja, der bliver en container til de forskellige ting i forsøgsperioden.

Da der ikke var flere spørgsmål vedr. affaldssortering oplyste GH at der hurtigt muligt vil blive sendt sedler ud til urafstemning. Spørgsmålet er om forsamlingen forlanger en ekstern person til at gennemgå stemmesedlerne eller om det er Ok at GH gør det?

GH fik mandat til at udføre opgaven.

Ad. 4

CR – ganske kort. Til B-møde i går kiggede vi på økonomien, og vi er ikke ved at falde sammen. GH skal nok sørge for, at vi ikke går i minus. Der er lavet afdragsordninger med de der er i restance. Ved udgangen af august måned var der et overskud på kr. 600.000. Så helt skidt er det ikke.

L145 (Per Hilm) – glad for at det ikke går så skidt. I dec. sendte jeg en mail om at ventilationen i nr.

13 er gået i stykker. Den eneste opgang hvor man kan høre en ventilator er i nr. 13. Det er snart 1 år siden, nu skal den laves, når det nu går så godt med økonomien.

PS – den er lavet flere gang. Jeg skal i morgen på taget med et eksternt firma for bl.a. at se på dette. Vi har ml. 50/60 ventilatorer pr. tag. Firmaet skal se om vi kan få en ordning med nogle andre ventilatorer som ikke bruger så meget strøm. Dette kan del finansieres. Det ser vi på i morgen.

L46 (Lars Kaas) – Mht. ventilationsanlægget sidder der nogle hætter som nogle synes er sjove at tage af. Kig på det, så de bliver sat forsvarligt fast. Når det blæser slukker de. Nogle har i øvrigt sat slanger direkte på ventilatorerne, det er der ikke gjort noget ved, det bør der gøres noget ved.

L124 (Søren Møller) – Det ville være rart med tidsstyring på ventilatorerne, så de slukker om natten, så man kan sove godt.

PS – de anlæg vi har i dag én hastighed og kører uafbrudt. De nye vil være mere styret af div. luft, fugt etc.

L145 (Per Hilm) – lampen i nærheden af nr. 13, så man kan se om ventilatoren kører, den har været i stykker i lang tid, få den lavet.

L62 (Allan Stuhr) – udsugning - ved alle hvordan den fungerer i lejlighederne? Der er nogle som har blokeret deres brevsprækker, så der kommer mindre luft ind.

PS – der sidder kun friskluftventil i døren ud til altanen. Hvis denne blokeres kan der kun komme luft ind ad brevsprækken, så det er ikke smart at blokere denne. Hold friskluftventilen åben, også om vinteren.

L52 (Hermi Schiff) – hvordan går det med lys i opgangene, de fungerer ikke optimalt, jeg når næsten helt op til min lejlighed inden det tænder. Har klaget flere gange.

PS – der sidder følere, som er personfølsomme. Lars, kan der ændres på følerne?

L 46 (Lars Kaas) – Følerne kan ændres, men vil foreslå at der sættes de samme lamper op i opgangene som der er i kældrene.

CR – det er noteret.

L103 (Thomas Bak) – det fine forsøg med lys i kælderen under opgang 14-12 vil jeg foreslå udvides alle opgangene.

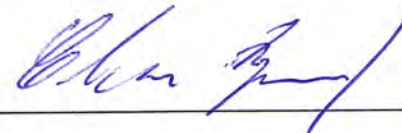
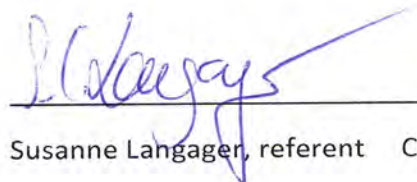
PS – det arbejder vi på.

L51(Tina Habekost) – hvad med røgalarm i opgang og kældrene?

L 214 (Susanne Sønderstrup) – det har vi talt om før, men aldrig fået gjort noget ved.

CR – det er noteret.

Da der ikke var flere spørgsmål takkede GH for god ro og orden Mødet sluttede kl. 20.30.



Susanne Langager, referent Claus Rysgaard, formand Grethe Hervard, dirigent

EJERFORENINGEN BLÅBÆRHAVEN
REFERAT AF EKSTRA EKSTRAORDINÆR GENERALFORSAMLING
AFHOLDT DEN 27. SEPTEMBER 2016

Til stede for bestyrelsen var Claus Rysgaard (CR), Nikolaj Sæbye (NS), René B. Jacobsen (RJ), Hayro Savran (HS), Kim Malte Hansen (KH).

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

Dagsorden:

1. Valg af dirigent, referent og stemmetæller
2. Bestyrelsen foreslår, at der i henhold til normalvedtægter oprettes en grundfond, hvor opkrævningen pr. måned svarer til 10% af det månedlige bidrag pr. fordelingstal.
I fald $\frac{2}{3}$ af de fremmødte ikke stemmer for dette forslag vil en tilsvarende opkrævning blive tillagt fællesudgifterne, dog således at de er øremærket til store vedligeholdelses opgaver. Bestyrelsen kan i henhold til vedtægternes § 6 foretage en forhøjelse af fællesudgifterne, når det fremlagte budget kræver dette.
3. Evt.

På generalforsamlingen var 95 lejligheder repræsenteret, heraf 52 ved fuldmagt med et fordelingstal på 439.

Følgende lejligheder var repræsenteret:

001,003,010,018,019,027,029,031,036,039,040,043,045,046,050,052,055,056,057,
058,062,063,066,072,073,074,076,077,078,081,083,085,086,093,094,095,100,101,
102,103,106,108,113,116,117,119,122,125,128,132,133,134,136,137,138,140,146,
148,151,152,153,154,155,156,157,162,167,173,174,175,176,181,183,184,185,187,1
89,194,196,197,198,199,200,202,205,206,207,208,209,210,212,214,215,217,219

Formanden, Claus Rysgaard, bød velkommen, og foreslog administrator GH som dirigent. GH blev valgt. GH takkede for valget og introducerede aftenens referent, Susanne Langager.

GH – Meddelte at indkaldelsen var lovligt indvarslet omdelt 14 dage før mødet.

Dirigenten meddelte, at der skulle bruges 2 stemmetællere. Kim Knudsen L 162 og Kurt Simonsen L 197 meldte sig til dette.

Ad. 2

GH gennemgik resultatet fra den sidste ekstraordinære generalforsamling hvor mere end $\frac{2}{3}$ havde sagt ja til en grundfond, og hvor dette så på denne generalforsamling kunne blive bekræftet, såfremt $\frac{2}{3}$ af de stemmeberettigede stemte for

L56 (Peter Andersen) – kan erhverv trække grundfond indbetalinger fra? Det er jeg nemlig ikke meget for.

GH - Hvad mener du med erhverv?

L56 – fx forældre køb eller andre lejligheder som lejes ud.

GH - De kan trække det fra i lighed med fællesudgifter.

Ikke flere spørgsmål, hvorefter der blev stemt om forslaget.

Resultatet blev at 85 med fordelingstal 396 har stemt for og 10 med fordelingstal 43 har stemt imod, dvs. at der er mere end $\frac{2}{3}$ der har stemt for at der oprettes en grundfond. Opkrævningerne påbegyndes fra 1.1.2017.

Ad.3

L ? – parkering, der er en i nr. 5 som har en kassevogn, som holder her hver aften. Det er et kæmpe skrummel, kan den ikke blive fjernet – hvad siger bestyrelsen til det?

CR – vi beder om at få den flyttet.

L 197 (Kurt Simonsen) – vil gerne rose bestyrelsen samt de ansatte, her er virkelig blevet flot herude.

L3 (Norma Mikkelsen) – skal de containere, som står ud for nr. 1, blive stående? Føler jeg bor på en containerplads.

CR – de står kun midlertidigt, det er et forsøg fra kommunens side.

L3 – kan de ikke flyttes bare lidt?

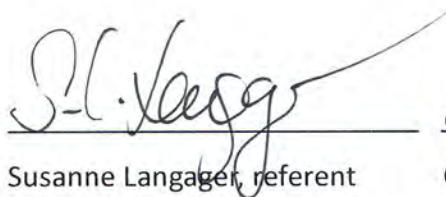
CR – vi kigger på det.

Da der ikke var flere spørgsmål fra salen gav GH ordet til formanden, der oplyste at samarbejdet med René Dyberg er stoppet, han er fritstillet pr. 19. september. Vi har aftalt en aftrædelsesordning.

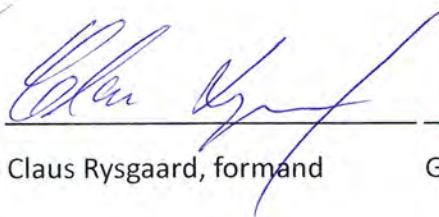
L217(Lise Lykke Hansen) – kommer der så en anden?

CR – nej vi har nedlagt den stilling og ser tiden an om der skulle opstå et behov for en ekstra servicemedarbejder.

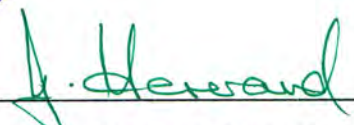
Ikke flere kommentarer. GH – takkede for god ro og orden Mødet sluttede kl. 19.30.



Susanne Langager, referent



Claus Rysgaard, formand



Grethe Hervard, dirigent