

Til ejerne i
E/F Blegdalsparken 31-41E

Indkaldelse til ordinær generalforsamling i E/F Blegdalsparken 31-41E

Bestyrelsen indkalder herved til ordinær generalforsamling i henhold til foreningens vedtægt pkt. 8.

Grundet Covid-19 har vi desværre igen i år været nødtvunget til at overskride tidsfristen for afholdelse af generalforsamlingen som, ifølge vedtægter, skulle være afholdt inden udgangen af maj måned.

Tid: **torsdag 8. juli 2021 kl. 19:00.** Pga. Covid-19 vil der heller ikke i år blive indbudt til fælles spisning. Af samme årsag, og af hensyn til bordopstilling med afstandskrav bedes tilmelding til generalforsamlingen foretages ved indlevering af nedenstående tilmeldingsblanket (side 3 af 6) senest 6. juli i postkassen til Lars Jakob Jakobsen nr. 33, 3.tv. eller pr mail: lars.jakob@stofanet.dk

Sted: **Fælleshuset på adressen "Hasselhøj 3" – 9000 Aalborg**

Dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning for det senest forløbne år.
3. Forelæggelse af årsregnskab og eventuelt revisors påtegning til godkendelse.
4. Forelæggelse af budget til godkendelse.
5. Forslag til afstemning om ny parkbelysning og flisebelægning år 2022. Jfr. Bilag 1, samt låneberegning fra Spar Nord
6. Forelæggelse af 10-årige vedligeholdelsesplan for ejendommen. Jfr. Bilag 2.
7. Indkomne forslag til diskussion
8. Valg af bestyrelse. På valg er:
Camilla Stisager – ønsker genvalg.
Harry Pedersen – ønsker genvalg.
Lars J. Jakobsen – ønsker genvalg
9. Valg af revisor.
10. Eventuelt.

Følgende dokumenter til brug for generalforsamlingen er tilgængelige på ProBo:

- Årsregnskab for 2020
- Budget for 2021
- Beskrivelse af forslag til afstemning. Bilag 1 samt låneberegning fra Spar Nord - jfr. dagsorden pkt. 5
- 10-årige vedligeholdelsesplan. Bilag 2 – jfr. dagsorden pkt. 6

Forslag, der ønskes behandlet på generalforsamlingen, skal være bestyrelsen i hænde senest 1 uge før generalforsamlingen.

Har du ikke mulighed for at deltage, kan du udfylde nedenstående fuldmagt (side 2 af 6).

Med venlig hilsen

Bestyrelsen

FULDMAGT

Ordinær generalforsamling i E/F Blegdalsparken 31-41E

Tid: torsdag 8. juli 2021 kl. 19:00

Sted: Fælleshuset "Hasselhøj 3" – 9000 Aalborg

Jeg navn (fuldmagtsgiver):

Adresse:

Giver hermed fuldmagt til

Fuldmagtshaver:

At stemme på mine vegne på generalforsamlingen.

Underskrift (fuldmagtsgiver):

Bestemmelsen om fuldmagt kan findes i foreningens vedtægt pkt. 10, som er tilgængelig på ProBo.

Tilmeldingsblanket

Af hensyn til bordopstilling med afstandskrav bedes tilmelding til generalforsamlingen foretages ved indlevering af tilmeldingsblanket senest 6. juli i postkassen til Lars Jakob Jakobsen nr. 33, 3tv (Blegdalsparken) eller pr. mail: lars.jakob@stofanet.dk

Ja tak, ønsker at deltage i generalforsamlingen torsdag 8. juli kl. 19:00 med antal personer (max. 2 personer)

Venligst udfyld nedenstående:

Navn: _____

Hus nr./etage: _____

Bilag 1**Forslag til afstemning på generalforsamlingen torsdag 8. juli 2021**

Jfr. Dagsorden pkt. 5

Baggrund for forslag.

Vores nuværende belægninger er fra byggeriets oprindelse, ca. fra 1978.

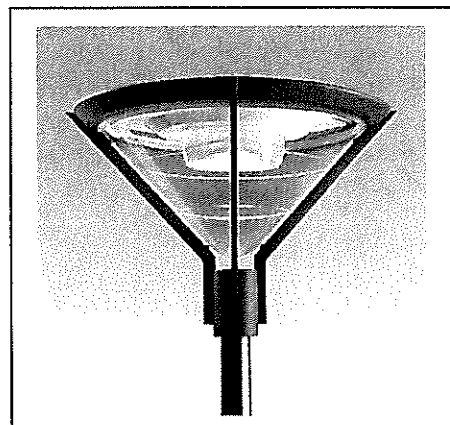
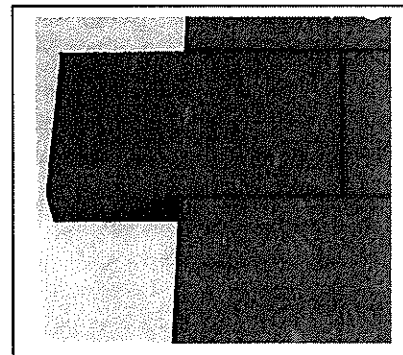
Gennem mange år vi diskuteret vores dårlige belægning på parkering- og gangarealer. Det ligger ujævnt, og flere steder fyldt med huller og smuldret væk. I vinterperioder med hård frost "bobler" det op og gør terrænet endnu mere ujævnt.

Vores parkbelysning er ligeledes fra byggeriets oprindelse og giver ikke optimal belysning af vores parkerings- og gangarealer ift. nutidens standard. Kabler i jorden er nedslidte og der har de senere år været en del udfald. Vi har brugt mange ressourcer på at holde vores parkbelysning i drift de seneste år.

Ved sidste års generalforsamling fik bestyrelse til opgave af fremlægge forslag til ny belægning og parkbelysning.

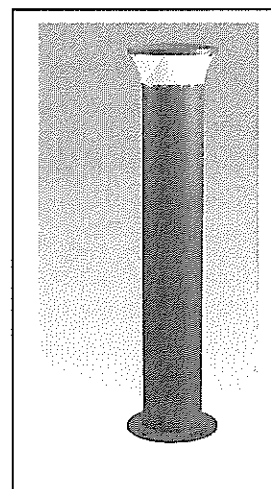
Forslaget til afstemning.

- Alle parkeringspladser og tilkørselsveje får ny kørebelægning af typen "Kuluk" sten. Se billede til højre. Nyt underlag hvor der graves 60 cm under toppen af eksisterende belægningslag. Der opbygges ny bund af ca. 30 cm sand og 20 cm stabilgrus.
- Alle trappetrin udskiftes.
- Alle gangarealer parrallet med bygninger får nye betonfliser 50x25x7 cm. som det kan ses udført ved gangpassagen på østsiden af boligblokken Blegdalsparken 17-23. Billede til højre viser flisetypen 50x25x7 cm.
- Ifm. opbygning af nyt underlag trækkes der 2 stk. "tom rør" som forberedelse af kabeltræk til lade stander for el-biler. Et Ø40 mm "tom rør" trækkes ud på parkeringsplads foran nr. 35 og et andet "tom rør" trækkes ud på parkeringsplads foran 41B. Dette er en minimal omkostning at udføre nu, da underlaget alligevel skal skiftes. Så er der forberedt til kabeltræk hvis det bliver aktuelt i fremtiden.
- Belysning på parkeringspladser skiftes fra nuværende lave lyskilder til mast af typen Thorn Avenue på hver parkeringsplads. Billede til højre viser mastetypen Thorn Avenue, som i øvrigt kan ses omkring fælleshuset ved Thulebakken og Lilletoften nr. 1-39. Der opstilles i alt 7 master fordelt på parkeringsplads og langs gangsti foran 41A-E længst mod nord ud imod parkeringspladser.



Bilag 1

- Belysning på gangarealer. Der etableres lav belysning langs opkørsler og parrallet med bygning langs gangarealer af typen Thorn Thor pullert som vist på billede til højre.
-
- Derudover skiftes der vægbelysning ved de 2 store trapper foran hhv. nr. 35 og 41C.
- Alle afløbsriste og brønddæksler udskiftes.



Samlet pris inkl. Moms kr. 2.200.000, - (5% sikkerhed inkluderet i pris)

Finansiering.

Hvis forslaget vedtages på generalforsamlingen, er der 2 valgfri muligheder for finansiering.

Egenkapital og drift kan bidrage med ca. kr. 700.000, - Derfor skal ejerkreds bidrage med ekstra kr. 1.500.000, -

De 2 valgfri muligheder for finansiering af 1.500.000, - er:

1. Ejer bidrager med kontant andel ift. lejlighedens fordelingstal. Beløb som dermed skal betales (gul felt) kontant ift. type lejlighed kan ses i nedenstående skema.

Kontant ift. fordelingstal	20	stk.	2-værelses lejlighed	fordelingstal	14	betaler	kr. 20.916
	27	stk.	3-værelses lejlighed	fordelingstal	16	betaler	kr. 23.904
	11	stk.	4-værelses lejlighed	fordelingstal	18	betaler	kr. 26.892
	1	stk.	5-værelses lejlighed	fordelingstal	30	betaler	kr. 44.821
	2	stk.	6-værelses lejlighed	fordelingstal	32	betaler	kr. 47.809
i alt							kr. 1.500.000

2. Der oprettes et 10-årige fælleslån. Nuværende månedligt ejerbidrag forøges med 20,87% til dækning af afdrag på fælleslånet over de næste 10 år. (se låneberegning fra Spar Nord)

Ekstra månedligt bidrag ved optagelse af 10-årige fælleslån. (Bruttoydelse før evt. fradrag)			Nuværende ejerbidrag 2021	Forhøjelse fra 2022 med 27,85% (brutto)	Fremtidigt ejerbidrag fra 2022
20	stk.	2-værelses lejlighed	1.016 kr.	212 kr.	1.228 kr.
27	stk.	3-værelses lejlighed	1.161 kr.	243 kr.	1.404 kr.
11	stk.	4-værelses lejlighed	1.306 kr.	273 kr.	1.579 kr.
1	stk.	5-værelses lejlighed	2.176 kr.	455 kr.	2.631 kr.
2	stk.	6-værelses lejlighed	2.321 kr.	485 kr.	2.806 kr.

Hvis man ikke er klar over hvad et fælleslån er, eller er usikker på risici ved optagelse af fælleslån kan der findes meget information ved at google "fælleslån ejerforening".

Flg. link er et eksempel på en hjemmeside der beskriver optagelse af fælleslån i ejerforening.

www.ejerportal.dk/guides/faelleslaan-til-ejerforeningen. Der findes også andre sider på nettet som I selv kan udforske.

Bilag 2

Vedligeholdelsesplan 2021-2031

Skema viser bestyrelsens **bedste gæt** på fremtidige vedligeholdelsesopgaver frem mod 2031.

Skemaet er ikke nogen fast køreplan. Viser det sig, der ikke er behov for vedligehold i det enkelte år udskydes opgaven til senere år.

Gul markerede felter er de år hvor det forventes der skal opkræves ekstra ejerbidrag enten som kontantbidrag eller fælleslån.

Beløbet "Til disposition årligt" er det beløb som vi reelt har til rådighed til vedligehold af ejendom og udenomsarealer. I regnskabet 2020 er det note 7, og i budget 2021 er det note 6 der henviser til vores reelle råderum.

Udgifter til forsikring, administration, renovation og Vicevært service etc. er faste udgifter der ikke har indflydelse på beløbene i planen.

I skemaet er der ikke taget højde for eventuelle fremtidige forhøjelser af månedlige ejerbidrag som kan ændre på "Til disposition årligt".

	2021	2022	2023	2024	2025	2026	2027	2028	2029	2030	>2031
Egenkapital primo år	390000	440000	5000	205000	155000	305000	55000	305000	55000	305000	555000
Til disposition årligt	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000	400000
Ekstra ejerindbetaling (Kontant eller fælleslån)		1500000									1200000
Alm. løbende vedligehold	-350000	-100000	-100000	-100000	-100000	-150000	-150000	-150000	-150000	-150000	-150000
Faldstammer kældere			-100000								
Maling af kælderum - Cykelkælder mm.				-200000							
Nye ovenhysvinduer - isolering lyskasser						-500000					
Maling af træværk - Værn til nabo 25-29		-35000									
Maling af sort træværk - Nord/Syd				-100000							
Elastiske fuger syd				-50000							
Ny central ventilation					-150000						
Ny flisebelægning og parkbelægning		-2200000									
Udskiftning af tæpper i opgang - sensorbelægning							-500000				
Nyt tagpap mm begge bygninger											-2000000
Årets driftsresultat	50000	-435000	200000	-50000	150000	-250000	250000	-250000	250000	250000	-550000
Egenkapital ultimo år	440000	5000	205000	155000	305000	55000	305000	55000	305000	555000	5000