

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFOR- SAMLING I A/B BJERRINGHUS

År 2021, den 10. juni, kl. 19.00, blev der afholdt virtuel ordinær generalforsamling i A/B Bjerringhus på Lifesize.

Der var følgende dagsorden:

1. Valg af dirigent og referent.
2. Bestyrelsens beretning.
3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten.
4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om fastsættelse af boligafgiften.
5. Forslag.
 - a) Vedtægtsændring vedr. digital generalforsamling. Ny § 23a – se side 5.
 - b) Opdateret husorden - vedhæftet
6. Valg til bestyrelsen.

Vickie Mortensen er på valg for 2 år.
Patricia Kjerulf er på valg for 2 år.
Nyt bestyrelsesmedlem for 1 år.
Suppleanter 1-2 stk.
7. Valg af revisor.
8. Eventuelt.

Punkt 1. Valg af dirigent og referent

Formanden René K. Boesen bød velkommen til aftenens generalforsamling.

Som dirigent og referent blev valgt Camilla Faber fra Newsec.

Dirigenten konstaterede, at generalforsamlingen ikke var rettidigt indvarslet. Dette skyldtes Covid-19, men ingen havde indvendinger herimod. Generalforsamlingen var beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Der var repræsenteret 17 andelshavere ud af i alt 30, heraf 1 ved fuldmagt.

Punkt 2. Bestyrelsens beretning

Formanden René K. Boesen fremlagde bestyrelsens beretning, som vedlægges nærværende referat.

Beretningen blev taget til efterretning.

Punkt 3. Forelæggelse af årsrapport og eventuel revisionsberetning samt godkendelse af årsrapporten

Formand René K. Boesen gennemgik årsregnskabet for året 2020, som viste et underskud på 535.816 kr. og en andelskrone på 540,4854 kr.

Dirigenten gennemgik herefter foreningens centraløkonomiske nøgleoplysninger.

Årsrapporten for året 2020 blev godkendt og andelskronen fastsat til 540,4854 kr.

Punkt 4. Forelæggelse af drifts- og likviditetsbudget til godkendelse og beslutning om eventuel ændring af boligafgiften

Formand René K. Boesen gennemgik budgettet for året 2021, som indebar en uændret boligafgift.

Budgettet for året 2021 blev herefter vedtaget.

Punkt 5. Forslag fra bestyrelsen

Punkt 5.A – Forslag vedr. vedtægtsændring vedr. digital generalforsamling. Ny § 23a.

Der var stillet forslag med følgende ordlyd:

§ 23a – digital generalforsamling

Stk. 1. Nærværende paragraf regulerer afholdelsen af en fuldstændig eller delvis digital generalforsamling. Vedtægtsens øvrige bestemmelser om afholdelse af fysiske generalforsamlinger finder i øvrigt anvendelse med de fornødne afvigelser og tillem্পninger i forhold til en fuldstændig/delvis digital generalforsamling, såfremt bestemmelserne ikke er fraveget i nærværende paragraf.

Stk. 2. Bestyrelsen kan beslutte, at generalforsamlingen afholdes digitalt uden adgang til fysisk fremmøde, dvs. som en fuldstændig digital generalforsamling. Bestyrelsen kan ligeledes beslutte, at der som supplement til en fysisk generalforsamling gives adgang til, at medlemmerne kan deltage digitalt i generalforsamlingen, herunder stemme digitalt, uden at være fysisk til stede på generalforsamlingen, dvs. som en delvis digital generalforsamling.

Stk. 3. Medlemmerne er selv ansvarlige for, at de har det nødvendige elektroniske udstyr, it-programmer og internetforbindelse, som giver adgang til at deltage i den digitale generalforsamling.

Stk. 4. Den digitale generalforsamling skal gennemføres på en sådan måde, at generalforsamlingen kan afholdes på betryggende vis og således, at medlemmerne har adgang til at deltage, ytre sig samt stemme. Den digitale platform og systemet bag skal tillige på pålidelig måde kunne fastslå, hvilke medlemmer, der deltager i generalforsamlingen, hvilken stemmeret de repræsenterer, samt kunne håndtere afstemningerne.

Stk. 5. Indkaldelsen til en fuldstændig eller delvis digital generalforsamling kan ske per mail, via e-boks eller almindelig post og indkaldelsen skal indeholde oplysning om, at generalforsamlingen afholdes som en fuldstændig eller delvis digital generalforsamling. Det skal fremgå af indkaldelsen, hvordan medlemmerne logger ind og deltager digitalt i generalforsamlingen samt tidspunktet for afholdelsen. Dagsorden, forslag og bilag kan enten fremgå af indkaldelsen eller fremgå af det forum, som indkaldelsen linker/henviser til, og som danner grundlag for generalforsamlingens afholdelse.

Stk. 6. Et medlem kan videregive sit personlige login – brugernavn og adgangskode - til en fuldmægtig eller i forbindelse med login på den digitale generalforsamling indtaste navn og e-mail adresse på en fuldmægtig, som herefter modtager et brugernavn og adgangskode til den digitale

generalforsamling. En fuldmægtig indtræder i det hele i medlemmets rettigheder på generalforsamlingen og agerer i det hele i medlemmets navn og på medlemmets vegne. Fuldmægtigen har således blandt andet ytringsret, stemmeret og ret til at stille forslag/ændringsforslag m.v. En fuldmagt-haver kan kun repræsentere ét medlem. Bestyrelsen kan dog – og uanset modstående vedtægtbestemmelser - repræsentere flere medlemmer i forbindelse med en hel eller delvis digital generalforsamling.

Stk. 7. Bestyrelsen udpeger forud for generalforsamlingen en dirigent. Dirigenten:

- indkalder til generalforsamlingen
- afgør alle formalitets spørgsmål
- kan afkræve en forslagsstiller yderligere oplysninger til et forslag/ændringsforslag
- kan afvise forslag/ændringsforslag, som ikke indeholder tilstrækkeligt med oplysninger til at der kan træffes beslutning på et fyldestgørende og betryggende grundlag.
- formulerer afstemningstemaer, afgør afstemningsform og afstemningsprocedurer
- sikrer overholdelse af en god tone og kan fratage medlemmets mulighed for at komme med yderligere indlæg/ytringer
- beslutter om generalforsamlingen skal afholdes over en kortere eller længere periode og i en eller flere faser
- fastsætter frister for indlæg/diskussioner, afgivelse af ændringsforslag, afstemninger m.v.
- kan beslutte at lade generalforsamlingen overgå til en fysisk generalforsamling i hvilket tilfælde der indkaldes med et varsel på 8 dage
- sikrer udarbejdelse af beslutningsreferat, der linker/henviser til de relevante punkter, bilag og indlæg på platformen.

Stk. 8. Dirigentens beslutninger er bindende. Hvis generalforsamlingen har mistillid til dirigenten, kan dirigenten afsættes ved et mistillidsvotum. Hvis dirigenten afsættes, stilles generalforsamlingen i bero og bestyrelsen har i så fald pligt til at indkalde til en fysisk generalforsamling, hvor dagsordenen genoptages. Indkaldelsen kan ske med en frist på minimum 8 dage.

Stk. 9. Hvis den digitale platform, som håndterer generalforsamlingen, bryder ned eller oplever driftsforstyrrelser eller lignende, udskydes den digitale generalforsamling automatisk efter dirigentens beslutning og genoptages, så snart det er muligt med den virkning, at eventuelle frister udskydes. Hvis genoptagelse ikke er mulig, indkalder bestyrelsen til en fysisk ordinær eller ekstraordinær generalforsamling, jf. de herom gældende bestemmelser.

Forslaget krævede kvalificeret flertal svarende til 2/3 af samtlige mulige stemmer i foreningen. Da der ikke var repræsenteret 2/3 af samtlige mulige stemmer på generalforsamlingen, kunne forslaget kun foreløbigt vedtages med kvalificeret flertal, svarende til 12 af de repræsenterede stemmer. For stemte 17, imod stemte 0, mens 0 stemte blankt, hvorfor forslaget blev foreløbigt vedtaget. Forslaget kan således endeligt vedtages på den næstkommende generalforsamling med kvalificeret flertal svarende til 2/3 af de tilstedeværende, uanset antallet af repræsenterede stemmer.

Punkt 5.B - Forslag vedr. opdateret husorden.

Bilag til forslaget vedlægges nærværende referat.

Formand René K. Boesen oplyste, at det var en sammenskrivning af den eksisterende husorden og altanhusordenen. For så vidt angår punktet omkring affald, så er det blevet opdateret.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 17 stemmer for.

Punkt 5.C - Forslag vedr. dispensation til at holde hund.

Der var stillet forslag med følgende ordlyd:

Vi, Casper Abenth og Abigail Abenth, Julius Bloms Gade 49, 1. sal, ønsker at stille til forslag på kommende generalforsamling, at der kan søges om dispensation til at holde hund, så længe den ikke er til gene for andre beboere.

Forslaget er stillet som et supplement til husorden, og ikke en vedtægtsændring.

Det er bestyrelsen som kan give denne dispensation.

Hvis der bliver givet tilladelse, erklærer jeg mig indforstået med, at:

- Hunden ikke må være til gene for ejendommens øvrige lejere.
- Hunden skal være i snor, når den befinder sig i ejendommen og ejendommens arealer.
- Hunden ikke må overlades til personer, der ikke har fuld kontrol over den, når den befinder sig på ejendommens område.
- Hunden ikke må luftes på ejendommens arealer.
- Jeg skal gøre rent efter hunden, hvis den bringer jord og snavs ind i ejendommens opgange og øvrige fællesarealer.
- Jeg er ansvarlig for al reetablering af eventuelle skader i lejligheden og på ejendommen, som er en følge af hundens adfærd.
- Hunden ikke må gø, tude eller hyle hyppigt eller langvarende.
- Hunden ikke må udvise aggressiv adfærd.
- Hunden skal bære navneskilt med ejers navn, adresse og telefonnummer.
- Hunden skal være registreret i Dansk Hunderegister.
- Bestyrelsen kan til enhver tid trække dispensationen tilbage såfremt hunden er til gene for andre beborere.
- Tilladelsen kun gælder hunden beskrevet herunder.

Hunden, Nora, er af racen dværg-gravhund. Vejer 6 kg.

Er desuden fuldt forsikret i Rune forsikring - Police nr.: PO3200102994589/001

Casper Abenth og Abigail Abenth

Julius Bloms Gade 49, 1. sal

Casper supplerede med, at de nu har haft Nora i 2 år og at de er blevet klar over, at man ikke må holde hund i foreningen jf. vedtægterne.

For at kunne bevare det gode naboskab i foreningen blev der foretaget afstemning ved, at deltagerne på generalforsamlingen sendte sin stemme Ja eller Nej til dirigenten på mail.

Forslaget blev vedtaget med 12 for, 5 imod og 0 blank.

Punkt 5.D - Forslag vedr. ændring af gårdmiljø samt renovering af græsplæne fra Astrid Trier.

Der var stillet forslag med følgende ordlyd:

1. Forslag om at "bassin" foran opgangen til Stefansgade 31 fjernes, således at der bliver etableret samme flisebelægning som det omkringliggende inkl. den snoede sti af granitsten. Den nuværende løsning er ikke optimal, da der mest er ukrudt, og det fungerer ikke godt at have bord og stole stående. Ved at etablere almindelig flisebelægning, bliver der et større mere rummeligt og fleksibelt område, hvor der kan laves opstilling af borde og stole i skyggen af træet ved Stefanos. Ydermere vil gårdens mange børn have et større område at lege på. Man kunne f.eks. opsætte en lille sandkasse, gyngestativ eller blomster højbed på hjul.

Anslået pris: 23.500 kr. inkl. moms

Formand René K. Boesen syntes det var en god idé og bestyrelsen vil forsøge at opkræve noget af det hos naboejendommen og ligeledes høre om de kan godkende det. Måtte det ikke være tilfældet, vil bestyrelsen vende tilbage med besked om dette.

Generalforsamlingen ønskede det iværksat hurtigst muligt.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 17 stemmer for.

2. I samme omgang kunne man overveje at renovere græsplænen langs cykelstativet, da plænen er misvedligeholdt med områder uden græs, en del skvalderkål og jorden er bulet og dermed svær at slå græs på. Jeg foreslår at jorden planes ud, og der anlægges rullegræs, således at vi får en dejlig græsplæne, hvor man har lyst til at sidde på et tæppe og forhåbentlig bliver nemmere at vedligeholde fremover.
Anslået pris: 26.300 kr. inkl. moms.

Generalforsamlingen ønskede det iværksat hurtigst muligt.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget med 17 stemmer for.

Punkt 6. Valg til bestyrelsen

Som bestyrelsesmedlemmer var Vickie Mortensen og Patricia Kjerulf på valg for to år. Begge var villige til genvalg.

Derudover ønskede Ask Hovmand Sørensen at stille op til bestyrelsen for ét år.

Alle blev valgt ved fredsvalg.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand René K. Boesen	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem Patricia Kjerulf	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem Vickie Mortensen	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem Mie Brandstrup	på valg 2022
Bestyrelsesmedlem Ask Hovmand Møller	på valg 2022

Som suppleant blev valgt Line Liebst or ét år.

Punkt 7. Valg af revisor

TT Revision blev genvalgt som revisor.

Punkt 8. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- OL. Stort tillykke til Ole Hesselbjerg, som skal repræsentere foreningen/Danmark ved OL 2021.
- Ventilationskanalen udskiller fedt, som drypper ned i gården. Bestyrelsen vil tage en dialog med naboejendommen.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 20.10 og takkede for god ro og orden.

Nærværende referat er underskrevet digitalt af bestyrelsen og dirigenten. Som dokumentation for digital signering, henvises til særskilt dokument vedhæftet nærværende referat.

AB Bjerringhus

Beretning generalforsamling juni 2021

Indledning

Bestyrelsen skal endnu starte med at beklage at vi ikke har været i stand til at afholdt den planlagte generalforsamling i april dette år. Covid-19 præger stadig samfundet og det har ikke været muligt pga. forsamlingsforbud samt arealkrav. Vi forsøger os nu i stedet for på denne nye måde. Da vi ikke ved hvad fremtiden bringer, er der med indkaldelsen vedlagt en vedtægtsændring, så vi fremadrettet kan holde digitale generalforsamlinger.

Til de nye andelshavere der er kommet til foreningen, vil vi byde jer hjerteligt velkommen. Sidste år oplyste vi at vi ville lave en folder indeholdende relevant information til nye andelshavere. Denne folder delte vi ud til alle tidligt på året med en sød hilsen. Vi håber naturligvis at i alle har læst denne med interesse, idet den indeholder mange praktiske informationer, som vi fornemmer med fordel kunne genopfriskes

Arbejdet i det forgangne år har mest været præget af reovering af vores bagtrapper. Disse forventes færdiggjort i år, herunder belægning og belysning.

Hvis vi kigger på foreningen som helhed, er vi en ganske sund forening. Ejendommen er stort set gennemrenoveret. Vi mangler kun 2 af køkkentrapperne, samt skorstenene på taget som skal pilles ned. Dette betyder vi har været det hele igennem, men ikke at vi ikke fortsat skal renovere og vedligeholde ejendommen. Vi kan allerede nu se at facaden i gården trænger til at blive repareret og der dukker nok andre ting op i de kommende år.

Derudover må vi endnu engang beklage at vores varmeanlæg har drillet og vi fortsætter optimering af dette, herunder etablering af spædevandsanlæg, som gerne skulle betyde at der IKKE kommer luft i anlægget og at alle på (især) de øverste etager skal lufte ud konstant. Derudover sætter vi gang i udskiftning af en del ventiler i kælderen. Dette skulle gerne betyde en bedre gennemstrømning på anlægget. Dertil har vi konstateret at der er nogle overgange på anlægget hvor 2 forskellige typer metal møder hinanden; dette giver problemer med tæring, hvilket vi kunne konstatere på vores arbejdsdag, hvor vi pludselig havde vand i kælderen.

Vi havde også i løbet af året udfordringer med udsmykningen på facaden mod Stefansgade og Julius Bloms Gade. Metaludsmykningen var rustet så meget, at en af dem fandt ned foran opgangen i Stefansgade 31, hvilket resulterede at vi besluttede at pille dem alle ned for en sikkerheds skyld.

Med en gennemrenoveret ejendom, en belåning på kun 37% samt en sund økonomi gør, at vi i fremtiden står utroligt stærkt.

Hvis vi kigger lidt mere på økonomien, herunder regnskabet, så viser dette et underskud på -535.816,-, efter afskrivninger. Dette er større end budgetteret og dette skyldes at vi har brugt

251.465 mere end forventet til reparation og vedligeholdelse, hvoraf størstedelen er gået til bagtrapperne.

Kigger man på vores finansieringsomkostninger, så ligger de på budget og sammenligner man med resultatet fra 2019 kan man for alvor se konsekvensen af vores sidste konvertering til nye 30-årige lån med 0,50% i fast rente. Denne omlægning har gjort at vores finansieringsomkostninger fremadrettet falder fra 543.000 til 281.000 i de næste 30 år.

Med hensyn til opgørelse af andelskronen, henstiller bestyrelsen til at stiger en smule til 540,4854 (2019 = 533,4125). Vi har således hensat 5 mio. til fremtidigt værditab på ejendommen som følge af de nye regler de såkaldte Blackstone indgreb. Som det fremgår af regnskabet, kan man se at vores ejendom er vurderet med en forrentning på 3,35% (den rente en investor/køber af ejendommen vil forvente at få af sin investering, var 3,40 i 2019). Stiger denne forrentning på grund af regeringens indgreb, vil værdien af ejendommen falde i henhold til skemaet.

Kigger vi på budgettet for 2021, så er det naturligvis præget af at vores finansieringsomkostninger er væsentligt reduceret, derudover er der hensat 500.000,- til vedligeholdelse, hvilket bl.a. kan henføres til køkkentrapperne, spædevandsanlæg, samt udskiftning af ventiler på varmeanlægget.

Vi kan yderligere oplyse at foreningen har indgået en aftale med politiet om opsætning af overvågningskamera på facaden i Stefansgade mod parken. Dette er uden udgift for foreningen og vi bidrager samtidig til bekæmpelse af den ulovlige handel af stoffer i parken

I forbindelse med gården er vi enige i at den trænger til vedligeholdelse, især de 2 græsarealer trænger til at blive renoveret eller udskiftet. Vi har modtaget forslag fra en andelshaver omkring dette som vi håber i vil bakke op om. Bliver dette besluttet henvender vi os til naboejendommen idet de skal dække ca. 50% af udgiften.

GENTAGELSE - Men vi har stadig et problem med de mange cykler, barnevogne, legetøj m.m. i gården og vi kan kun henstille til at i alle er med til at holde orden og tage hensyn til de øvrige beboere. Tager man ting med ned i gården som ens børn skal lege med, bedes dette fjernet når man forlader gården.

GENTAGELSE - Og vi må endnu engang henstille til at man benytter containerne til sit affald. Det er bestyrelsen uforståeligt hvad man forventer når man stiller materialer m.m. ved siden af containerne, hvem tror man flytter dette? Vi har som sagt ikke plads til storskrald i gården, og pap, flasker, maling skal afleveres i de til formålet opstillede containere og skabe. Den nærmeste flaskecontainer står på hjørnet af Stefansgade og Nordbanegade. Og vis også hensyn her, pak dit pap sammen så den næste også kan komme af med sit pap uden at skulle rydde op.

Vores projekt som skal skabe plads til storskrald i hjørnet ved vores affaldscontainere er ikke kommet i gang endnu og vi er ikke helt sikre på er der faktisk er plads. Hvis eller når dette er etableret, skal i alle nok få besked og indtil videre må i selv kører jeres affald på genbrugspladsen.

Vi takker for det store fremmøde på vores fælles arbejdsdag. Dejlig at se så mange andelshavere hjælpe til med så stor energi. Super hyggeligt at møde jer alle og dejlig at vi fik ryddet både lofter og gård.

I forbindelse med arbejdsdagen var bestyrelsen på gennemgang i alle køkkentrapper og det er med stor undren at vi kan konstatere at man ikke overholder reglerne omkring at trapperne skal holdes frie og tilgængeligt. Selv de nymalede trapper var overfyldt med diverse ting som poser, reoler, kasser, tomme flasker, affald m.m. Vi må endnu engang opfordre til at i alle fjerner dette så overholder de gældende regler. Husk også på at rengøringen ikke flytter på jeres ting i forbindelse med vask, fejning og oliering af trapperne

Husk også at benytte det nye skab til farligt affald, dette må slet ikke stilles ved siden af, ikke mindst af hensyn til de mange børn i ejendommen. Og koden skulle være til at huske "4444"

Til slut, tak til den siddende bestyrelse og tak for jeres ihærdige arbejde for foreningen

Med venlig hilsen

René K. Boesen
Formand

AB Bjerringhus

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Ask Hovmand Sørensen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-783213711018
Tidspunkt for underskrift: 02-07-2021 kl.: 08:40:48
Underskrevet med NemID

Camilla Faber

Dirigent NEM ID
RID: 92218934
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2021 kl.: 14:52:39
Underskrevet med NemID

Mie Brandstrup Nielsen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-100297391684
Tidspunkt for underskrift: 11-07-2021 kl.: 22:03:42
Underskrevet med NemID

Patricia Carole Kjerulf

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-450017907480
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2021 kl.: 20:33:15
Underskrevet med NemID

Rene Kenneth Boesen

Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-423251542097
Tidspunkt for underskrift: 02-07-2021 kl.: 10:11:35
Underskrevet med NemID

Vickie Lindhart Mortensen

Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-533601242261
Tidspunkt for underskrift: 30-06-2021 kl.: 17:25:30
Underskrevet med NemID

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.

This document has esignatur Agreement-ID: 612d0950fMq242624973