

REFERAT FRA ORDINÆR GENERALFOR- SAMLING I A/B BJERRINGHUS

År 2022, den 20. april, kl. 18.00, 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 – endelig vedtagelse, idet forslaget blev foreløbig vedtaget på sidste års ordinære generalforsamling.
- B. Vedtægtsændring vedr. andelsbevis. § 6.3 udgår af vedtægterne.
"For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis."

Begrundelse: Hvor et andelsbevis tidligere var et juridisk dokument, der fungerede som bevis for en andelshavers brugsret, har det i dag ingen retsvirkning.

Det er i dag overdragelsesaftalen, der er andelshavers dokumentation for at have brugsret til en pågældende andelslejlighed.

I Newsec vil vi ikke forpligtige andelshavere, som ikke ligger inde med originalt andelsbevis, at betale en udgift for et bevis, som ingen egentlig værdi har.

- C. Astrid Trier stiller forslag om sandkasse til fælles brug.
Der stillers forslag om indkøb af sandkasse til benyttelse af gårdens mange børn, til glæde for både dem og som samlingspunkt for forældre. Jeg foreslår en mindre sandkasse på ca 120x120 cm med afdækkende låg samt underdug, der forhindrer ukrudt. Det kan skrives ind i gårdregler, at brugere af sandkassen er ansvarlig for oprydning af legetøj samt efterfølgende tildækning, for at forhindre løvfald mv. Forslag til placering kunne være under det store træ ved opgang 31, hvor der er skygge om sommeren, men placering er åben for forslag kan evt. tages op på gårddagen, såfremt der stemmes for forslaget.

Prisudkast omkring 1200,00 kr.

Det kunne f.eks. være denne

<https://www.silvan.dk/nsh-nordic-play-sandkasse-m-tilbehoer?id=5700-1991111>

6. Valg til bestyrelsen.
Formand René K. Boesen er på valg for 2 år.
Mie Brandstrup er på valg for 2 år.
Ask Hovmand Møller er på valg for 2 år.
Suppleanter Line Liebst er på valg for 1 år.
7. Eventuelt.
Orientering om, projekt loftsrum til alle.

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 var lovlig indkaldt og beslutningsdygtig i henhold til vedtægternes bestemmelser.

Der var repræsenteret 15 andelshavere ud af i alt 30, heraf 2 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 2021, som viste et underskud på 79.968 kr. og en andelskrone på 589,2862 kr.

Dirigenten gennemgik herefter foreningens centraløkonomiske nøgleoplysninger.

Årsrapporten for året 2021 blev godkendt og andelskronen fastsat til 589,2862 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 2022, som indebar en uændret boligafgift.

Budgettet for året 2022 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. Vedtægtens øvrige bestemmelser om afholdelse af fysiske generalforsamlinger finder i øvrigt anvendelse med de fornødne afvigelser og tillempringer 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 fuldmægtighaver 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 formalitetsspørgsmål
- 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 blev foreløbig vedtaget på seneste ordinære generalforsamling i 2021 og kan således endeligt vedtages med kvalificeret flertal svarende til 2/3 af de tilstedeværende, uanset antallet af repræsenterede stemmer.

Forslaget blev enstemmigt vedtaget.

Punkt 5.B - Forslag vedr. vedtægtsændring vedr. andelsbevis. § 6.3 udgår af vedtægterne.

Vedtægtsændring vedr. andelsbevis. § 6.3 udgår af vedtægterne.

"For andelen udstedes andelsbevis, der lyder på navn. Bortkommer andelsbeviset, kan bestyrelsen udstede et nyt, der skal angive, at det træder i stedet for et bortkommet andelsbevis."

Begrundelse: Hvor et andelsbevis tidligere var et juridisk dokument, der fungerede som bevis for en andelshavers brugsret, har det i dag ingen retsvirkning.

Det er i dag overdragelsesaftalen, der er andelshavers dokumentation for at have brugsret til en pågældende andelslejlighed.

I Newsec vil vi ikke forpligtige andelshavere, som ikke ligger inde med originalt andelsbevis, at betale en udgift for et bevis, som ingen egentlig værdi har.

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 10 af de repræsenterede stemmer. For stemte 15, 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.C - Forslag vedr. indkøb af sandkasse fra Astrid Trier.

Der var stillet forslag med følgende ordlyd:

Der stillers forslag om indkøb af sandkasse til benyttelse af gårdens mange børn, til glæde for både dem og som samlingspunkt for forældre. Jeg foreslår en mindre sandkasse på ca. 120x120 cm med afdækkende låg samt underdug, der forhindrer ukrudt. Det kan skrives ind i gårdregler, at brugere af sandkassen er ansvarlig for oprydning af legetøj samt efterfølgende tildækning, for at forhindre løvfald mv. Forslag til placering kunne være under det store træ ved opgang 31, hvor der er skygge om sommeren, men placering er åben for forslag kan evt. tages op på gård dagen, såfremt der stemmes for forslaget.

Prisudkast omkring 1.200,00 kr.

Det kunne f.eks. være denne

<https://www.silvan.dk/nsh-nordic-play-sandkasse-m-tilbehoer?id=5700-1991111>

Der blev nævnt, at det i forvejen er svært at holde orden i gården og at naboejendommen også vil benytte sandkassen. Man kunne imødekomme det med en opfordring til naboejendommen, når de benytter sandkassen, at de husker at rydde op. Det kunne være hensigtsmæssigt med en kasse til opbevaring af legetøjet.

Forslaget blev vedtaget med 14 for, 1 imod og 0 blank.

Punkt 6. Valg til bestyrelsen

På valg som formand var René K. Boesen for to år. René K. Boesen var villig til genvalg. Som bestyrelsesmedlemmer var Mie Brandstrup og Ask Hovmand Møller på valg for to år. Mie Brandstrup var villig til genvalg. Ask Hovmand Møller var ikke villig til genvalg. Formand René K. Boesen og Mie Brandstrup blev valgt ved fredsvalg.

Ask Hovmand Møllers plads blev ikke genbesat.

Herefter ser bestyrelsen således ud:

Bestyrelsesformand René K. Boesen	på valg 2024
Bestyrelsesmedlem Patricia Kjerulf	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem Vickie Mortensen	på valg 2023
Bestyrelsesmedlem Mie Brandstrup	på valg 2024

Som suppleant blev valgt Line Liebst or ét år.

Punkt 8. Eventuelt

Under eventuelt blev følgende emner drøftet:

- Orientering om projekt loftsrums til alle.
René orienterede om, at bestyrelsen ønsker et overblik over, hvem der har hvilke loftsrums. Nogle har flere rum og nogle har slet ikke et rum og det bliver man nødt til at forholde sig til. Bestyrelsen ønsker input til, hvad man skal gøre, da der trods flere opfordringer endnu ikke er lykkedes, at få alle til at sætte navn på sit loftsrums. Hermed endnu en opfordring hertil.

Der var forslag om, at man gav et rimeligt varsel og fik skrevet ud til de andelshavere, som man mener, har flere rum og så herefter får aftalt en dag, hvor der bliver bestilt en container, så man kan få ryddet ud for at se, hvor meget plads det kan give.

Dirigenten afsluttede herefter generalforsamling kl. 19.00 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 april 2022

Indledning

Covid-19 har præget samfundet og det har sat sit præg på bestyrelsens arbejde de sidste 2 år. Vi har gjort vores bedste vi bestyrelsesmøder på zoom og syntes vi har holdt driften af foreningen på rette køl. Vores generalforsamling blev sidst holdt digitalt og vi vedtog delvist at dette fremadrettet skulle være tilladt i henhold til vores vedtægter. At vi holder generalforsamlingen digitalt i år, hænger også sammen med at det er svære at finde egnede lokaler der kan rumme 30-35 personer. Vi syntes dog fra bestyrelsens side at sidste års generalforsamling forløb rigtigt fint, hvorfor vi forsøger endnu engang på denne måde.

Renovering af vores bagtrapper har været sat på pause. Delvist p.g.a. covid-19 men også som følge af at vores maler Jens måtte lægge sig syg som følge af stress. Jens er nu på toppen igen og han lover de sidste 2 trapper nok skal blive færdige i år. Derefter går vi gang med at kigge på belysning samt evt. belægning til trapperne.

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

Vores varmeanlæg har driller stadig, og jeg kan love jer at det er lige så frustrerende for bestyrelsen som det er for jer andre. Vi har fortsat optimering af anlægget med udskiftning af ventiler samt isolering i kældere. Dette skulle gerne betyde en bedre gennemstrømning på anlægget.

I løbet af året havde vi ligeledes en lejlighed på 4 sal med fugt i loftet. Dette resulterede at loftet i køkkenet skulle pille ned delvist for at sikre der ikke var svamp i konstruktionen. Dette medførte at beboeren skulle genhuses i en kortere periode. Skaderne var heldigvis meget begrænsede og beboeren er tilbage i sin lejlighed.

Det er nu 5 år siden vi afsluttede vores altanprojekt og vi skal have 5 års gennemgang i efteråret. Bestyrelsen vender tilbage i denne forbindelse omkring praktikken i forbindelse med gennemgangen.

Økonomisk set står vi utroligt stærkt. Vi har en meget billig finansiering. Hvilke i disse tider betyder med stigende renter gør at kursværdien af vores lån falder en del, hvilket også har indvirkning på vores andelskrone. Hvor vidt en konvertering ligger for døren, vil tiden vise. Men vi lover at bestyrelsen holder øje med dette.

Med en belåning på 25% er vi yderst solvente. (Over 30 sidste år)

Hvis vi kigger lidt mere på økonomien herunder regnskabet så viser dette et underskud på -79.968,-, efter afskrivninger, mod et forventet overskud på 159.298 efter afskrivninger. Dette skyldes overvejende vedligeholdelsesudgifterne som er præget af varmeanlægget samt fugt skade i en lejlighed.

Med hensyn til opgørelse af andelskronen henstiller bestyrelsen 589,2862 (2020 540,4854). Vi fastholder hensættelsen 5 mio. til fremtidigt værditab på ejendommen som følge af de nye regler de såkaldte Blackstone indgreb indtil videre. Det er ikke den store effekt indgrebet har haft på ejendommens værdi med dette set i sammenhængen med en stigende rente i samfundet som er forstærket af krigen i Ukraine, fastholder vi hensættelsen da dette kan have indvirkning på den fremtidige værdi af ejendommen.

I budgettet for 2022 afsætter vi 500.000 til vedligeholdelse. Vi håber inderligt dette holder og at vores smertensbarn, varmeanlægget ikke påvirker os yderligere i væsentlig grad.

I denne forbindelse skal vi huske jer alle på at når sommerperiode starter og der slukkes for varmeanlægget, at i åbner alle jeres radiatorer helt op på 5, dette vil betyde at den lille split der regulere gennemstrømningen af det varme vand ikke kan sætte sig fast samt at i vil have varme radiatorer fra start nå vi skal til at have varme på igen.

Sidste gang fortalt vi at der var opsat kameraer på ejendomme af politiet. Bestyrelsens bekymringer i denne forbindelse var mulighed for shikane samt hærværk på vores ejendom. Dette har vist sig ikke at være gældende samt at den ulovlige handel ved parken er flyttet til nye steder.

Sidste år fik vi skiftet græsset på den store plæne i gården i samarbejde med naboejendommen. Tak til alle der hjalp til med at vande og passe den nye og fine plæne. Desværre har det vist sig at naboejendommen i forbindelse med renovering af deres vinduer har benyttet vore nye plæne til opbevaring af sten fra plantekummer så den del af plænen nu er helt ødelagt. Vi er i kontakt med ejendommen og har gjort dem opmærksom på at plænen skal reetableres.

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 leje med, bedes dette fjernet når man forlader gården. RYD OP SÅ DER ER PLADS TIL ALLE

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. 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 om der faktisk er plads. Hvis eller når dette er etableret, skal i alle nok få besked og indtil videre må i selv køre jeres affald på genbrugspladsen.

Husk også at benytte det nye skab til farligt affald, dette må slet ikke stilles ved siden af. Og koden skulle være til at huske "4444"

GENTAGELSE Bestyrelsen konstaterer med stor undren at man ikke overholder reglerne omkring at trapperne som skal holdes frie og tilgængeligt. Selv de nymalede trapper er 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.

Fælles arbejdsdag afholdes lørdag d. 7/5 kl. 11-15, hvor vi som vanligt gør gården sommer klar med møbler, blomster m.m. Kom glad og nyd samværet, pizza og lidt at drikke.

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

God sommer til jer alle

Med venlig hilsen

René K. Boesen
Formand

AB Bjerringhus

Rene Kenneth Boesen

Som Bestyrelsesformand NEM ID
PID: 9208-2002-2-423251542097
Tidspunkt for underskrift: 24-04-2022 kl.: 06:54:34
Underskrevet med NemID

Vickie Lindhart Mortensen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-533601242261
Tidspunkt for underskrift: 21-04-2022 kl.: 12:03:41
Underskrevet med NemID

Patricia Carole Kjerulf

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-450017907480
Tidspunkt for underskrift: 21-04-2022 kl.: 13:20:43
Underskrevet med NemID

Mie Brandstrup Nielsen

Som Bestyrelsesmedlem NEM ID
PID: 9208-2002-2-100297391684
Tidspunkt for underskrift: 02-05-2022 kl.: 10:27:37
Underskrevet med NemID

Camilla Faber

Som Dirigent NEM ID
RID: 92218934
Tidspunkt for underskrift: 21-04-2022 kl.: 11:19:34
Underskrevet med NemID